

**Arch. Domenico Labanca**

Piazza S. Nicola, 25 – int.6 - 85044 Lauria (PZ)  
Tel.0973- 626004 – cell. 340.8169035

e-mail: [lbndnc@tiscali.it](mailto:lbndnc@tiscali.it)  
PEC [domenico.labanca@archiworldpec.it](mailto:domenico.labanca@archiworldpec.it)

c.f.: LBN DNC 63S11 E 483 F - p. iva: 01271580761

**TRIBUNALE DI NAPOLI - SETTIMA SEZIONE****CIVILE Fallimento \*\*\*\*\* – N.98/2018****Giudice Delegato: *Dott. Eduardo Savarese*****Curatore: *Prof. Aristide Reginelli***

**PERIZIA ASSEVERATA  
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA DEL  
FALLIMENTO SITI IN LOCALITA' TURCHIO - BOLAGO  
DEL COMUNE DI TRECCHINA - POTENZA**



*Fallimento \*\*\*\*\* N.98/2018  
Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese – Curatore Prof. Aristide Reginelli*

## **Premessa:**

Il Prof. Aristide Reginelli, con studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26, 80133 Napoli, tel.081/580.05.01-081/420.13.54, nominato Curatore del Fallimento n.98/2018 – \*\*\*\*\* S.r.l., dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, sentenza n. 99 del 27/04/2018, verificata l'esistenza degli immobili intestati alla società fallita, conferiva al sottoscritto Architetto Domenico Labanca, nato a Lauria (PZ) l'11/11/1963 ed residente in Piazza San Nicola, n°25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n°516, l'incarico di Perito Estimatore, in virtù del provvedimento del 10/08/2018, relativo all'approvazione del programma di Liquidazione da parte del Giudice Delegato, dott. Eduardo Savarese.

Il sottoscritto consapevole della propria responsabilità penale che assume ai sensi dell'art. 76 del T.U. approvato con D.P.R. 445/2000, nel caso di dichiarazioni non veritieri e falsità degli atti prodotti, dichiara di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente, e

## **ASSEVERA**

la presente relazione.

Per esperire l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire indagini che possono essere illustrate sinteticamente nei seguenti punti: rilevamento della natura e dimensioni dei beni (cinque accessi in c.da Bolago), individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le condizioni di legittimità dei beni, presso gli Uffici competenti (Comune UTC – n 2 accessi). Successivamente si è proceduto all'elaborazione dei dati raccolti, all'analisi dei costi, alla loro valutazione e studio, ed infine, in base a due distinti metodi di stima, opportunamente mediati si è determinato il più probabile valore di mercato.

Per facilitarne la lettura, la Perizia è stata organizzata nel modo seguente:

- Premessa;
- Elenco Immobili;
- Inquadramento Territoriale dei beni;
- Verifica regolarità edilizio-urbanistica;
- Descrizione e consistenza degli immobili;
- Scelta del criterio di stima;
- Determinazione del valore di mercato fabbricati
- Determinazione del valore di mercato terreni
- Quadro sintetico complessivo

Allegati.

- A – Calcolo delle superficie ragguagliate;
- B – Computi Parametrici e Quadri Economici.
- C – Costi di costruzione Unità Immobiliari;
- D – Valori Agricoli Medi per ettaro – provincia di Potenza;
- E – Documentazione estratta c/o Ufficio Tecnico Comune di Trecchina;
- F – Documentazione catastale.

## 1 – Elenco immobili

Gli immobili della \*\*\*\*\* S.r.l., oggetto della seguente Perizia, sono costituiti da n.9 edifici, ognuno suddiviso in cinque unità immobiliari, per un totale di n. 45 (di cui n. 4 unità ultimate, vendute ad altra ditta e non facenti parte del cespito fallimentare), e da alcuni terreni circostanti il complesso residenziale.

In dettaglio gli immobili edilizi facenti parte del cespito, consistono in 41 unità, di cui:

- n. 6 unità immobiliari ultimate e riportate in Catasto Fabbricati - categoria A/4;
- n. 35 unità immobiliari in corso di costruzione e riportate in Cat. Fabbricati - categoria F/3.

### FABBRICATI

Indirizzo		Dati catastali						
Comune Trecchina		Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	c.da Bolago	22	640	1	F/3			
2	c.da Bolago	22	640	2	F/3			
3	c.da Bolago	22	640	3	F/3			
4	c.da Bolago	22	640	4	F/3			
5	c.da Bolago	22	640	5	F/3			
6	c.da Bolago	22	641	1	A/4	6	3 vani	123,95
7	c.da Bolago	22	641	2	A/4	6	3vani	123,95
8	c.da Bolago	22	641	3	A/4	6	3,5 vani	144,61
9	c.da Bolago	22	642	1	A/4	6	3 vani	123,95
10	c.da Bolago	22	642	2	A/4	6	3 vani	123,95
11	c.da Bolago	22	642	3	A/4	6	4,5 vani	185,92
12	c.da Bolago	22	643	1	F/3			
13	c.da Bolago	22	643	2	F/3			
14	c.da Bolago	22	643	3	F/3			
15	c.da Bolago	22	643	4	F/3			
16	c.da Bolago	22	643	5	F/3			
17	c.da Bolago	22	644	1	F/3			
18	c.da Bolago	22	644	2	F/3			
19	c.da Bolago	22	644	3	F/3			
20	c.da Bolago	22	644	4	F/3			

21	c.da Bolago	22	644	5	F/3	
22	c.da Bolago	22	645	1	F/3	
23	c.da Bolago	22	645	2	F/3	
24	c.da Bolago	22	645	3	F/3	
25	c.da Bolago	22	645	4	F/3	
26	c.da Bolago	22	645	5	F/3	
27	c.da Bolago	22	646	1	F/3	
28	c.da Bolago	22	646	2	F/3	
29	c.da Bolago	22	646	3	F/3	
30	c.da Bolago	22	646	4	F/3	
31	c.da Bolago	22	646	5	F/3	
32	c.da Bolago	22	647	1	F/3	
33	c.da Bolago	22	647	2	F/3	
34	c.da Bolago	22	647	3	F/3	
35	c.da Bolago	22	647	4	F/3	
36	c.da Bolago	22	647	5	F/3	
37	c.da Bolago	22	648	1	F/3	
38	c.da Bolago	22	648	2	F/3	
39	c.da Bolago	22	648	3	F/3	
40	c.da Bolago	22	648	4	F/3	
41	c.da Bolago	22	648	5	F/3	

## TERRENI

Indirizzo		Dati catastali							
Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza in mq	Red. Dom.	Red. Agrario	
Trecchina									
42	c.da Bolago	22	447		Area Fab. DM	85			
43	c.da Bolago	22	552		Seminativo	2	902	2,33	2,10
44	c.da Bolago	22	585		Cast. Frutto	1	142	0,51	0,26
45	c.da Bolago	22	607		Cast. Frutto	2	293	0,53	0,38
46	c.da Bolago	22	632		Cast. Frutto	1	112	0,40	0,20
47	c.da Bolago	22	639		Seminativo	2	3361	8,68	7,81

## 2 - Inquadramento Territoriale dei Beni

I beni, di cui trattasi, sono siti nel comune di Trecchina (ab 2.275) in provincia di Potenza, nella parte sud-occidentale della regione Basilicata, sulla direttrice Napoli-Reggio Calabria, a circa a 195 km da Napoli e 274 Km da Reggio Calabria.

L'abitato di Trecchina sorge nella valle del fiume Noce a 500 metri s.l.m. e confina con i seguenti comuni: ad ovest con Maratea; a nord con Nemoli; ad est con Lauria e a sud con il comune calabrese di Tortora. La località Bolago -Turchio, su cui insistono i beni, è sita a circa un chilometro dal centro abitato di Trecchina, sulla strada provinciale SP. 3 che conduce a Maratea.



All'abitato Storico di Trecchina vi si accede attraverso la SP3 (che la collega a Maratea e a Lauria), o in alternativa dalla SP44 (che conduce alla località Parrutta). Entrambe dipartono dalla SS 585 (Fondovalle del Noce), che collega l'autostrada del Mediterraneo (ex A3 SA - RC), alla Statale 18 che scorre lungo la costa Calabro-Lucana.

Le stazioni ferroviarie più vicine, come distanza, sono quella di Maratea (16 km) e lo scalo di Praia-Aieta-Tortora (22 km), servite unicamente da treni regionali/interregionale, mentre la stazione più usata dai residenti e dai turisti, per la quantità delle fermate, è quella di Sapri (SA) (distante 32 km).

### 3 - Verifica regolarità Edilizio-Urbanistica;

Il complesso edilizio, in oggetto, è sorto in attuazione agli strumenti urbanistici del comune di Trecchina (PZ): Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con D.P.G.R. N.161 del 02/04/1998 e Piano Particolareggiato zona Turistica località Turchio, comparto n.10, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.04 del 19/03/2007. Urbanisticamente l'area è definita zona "T1" è T3" (Turistica), con i seguenti parametri urbanistici:

- *indice di fabbricabilità 0.30 mc/mq;*
- *altezza edifici min. 5.50 mt, max 7.50 mt;*
- *distacco dalle strade e dai confini 5.00 mt;*
- *distacco pareti finestrate 10.00 mt;*
- *distanza dai confini 1.50 m nel caso di pareti con assenza di finestre.*

La volumetria realizzabile sui terreni utilizzati è 5.850,00 mc, mentre quella realizzata è 5.569,25 mc. Gli edifici esistenti in costruzione e le relative opere di sistemazione dei lotti, sono stati realizzati in virtù dei seguenti Titoli Autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.13/07 del 29/06/2007 rilasciato alla società \*\*\*\*\* S.r.l., dal comune di Trecchina, con stipula di apposita convenzione, Rep. 1066 del 29/06/2007, per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria - rete fognaria, al fine di scomputare parzialmente gli oneri di urbanizzazione (Euro 70.211,88 su 109.140,30 complessivi);
- Proroga Permesso di Costruire n. 27/10 del 08/07/2011 (al Permesso di Costruire n.13/07);
- Proroga Permesso di Costruire n. 17/12 del 18/12/2012 (al Permesso di Costruire n.13/07);
- Proroga Permesso di Costruire n. 18/13 del 30/08/2013 (al Permesso di Costruire n.13/07);
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) di N.49/2013 del 27/12/2013 – sospesa per richiesta di integrazione (nota ufficio tecnico del 13/08/2015 prot. 3572);
- Comunicazione di proroga SCIA (ai sensi della Legge 98/2013), nota del 28/12/2016 prot. 190, con traslazione del termine di ultimazione dei lavori al 28/12/2018;

Le strutture in cemento armato (edifici e muri di recinzione), come da normativa vigente, sono state depositate presso gli uffici OO.PP. e difesa del Suolo, della Regione Basilicata, Dipartimento Assetto del Territorio, al n. 271 il 07/06/2007. I lavori hanno avuto inizio il 4/07/2007 (giusta nota a firma del Direttore dei lavori trasmessa al comune - prot. 3724) e attualmente sospesi.

Le strutture degli edifici sono state interamente realizzate, mentre per il completamento del complesso edilizio, occorre ultimare alcuni muri dei lotti in c.a. e effettuare il collaudo statico.

**Allo stato attuale, non vi è nessun Titolo Abilitativo in corso di validità, per la prosecuzione e completamento dei lavori.**

***In Sintesi:*** Dal punto di vista urbanistico, le opere realizzate e riscontrate in cantiere, sono in gran parte conformi al progetto autorizzato, salvo le seguenti difformità (da legittimare, attraverso acquisizione di titolo abilitativo in sanatoria, o da demolire):

*1 - diverso sviluppo planimetrico e di altezza, di alcuni muri in c.a. di recinzione e di sistemazione delle corti delle unità immobiliari;*

*2 - Tettoie in legno antistante gli ingressi delle unità immobiliari riportate in Catasto Fabbricati alle Part. 642, sub 3 e Part. 641, sub 3;*

*3 - Utilizzo ai piani terra, nelle unità immobiliari ultimate (Part. 641, sub 1 e sub 2; Part. 642, sub 1 e sub 2), della volumetria del vuoto tecnico retrostante.*

#### **4 - Descrizione e consistenza degli immobili:**

Come detto precedentemente, il complesso edilizio è composto da n. 9 edifici, ciascuno a sua volta suddiviso in n.5 appartamenti/unità immobiliare, con annesse relative pertinenze (Giardino - parcheggi).

*Il progetto autorizzato prevedeva:*

Nove edifici identici, stessa superficie, volume, sagoma, distribuzione degli ambienti e finiture interne ed esterne, variava solo l'orientamento nel lotto e la disposizione delle unità.

La natura funzionale e tecnologica degli edifici era la seguente.

- ✓ Struttura portante in c.a. – pilastri e travi- realizzata in opera; fondazione in c.a. travi rovesce, solaio latero-cementizi armati, copertura in legno lamellare e manto di tegole;
- ✓ Tamponatura esterna in mattoni di laterizio da 30 cm ed interposto materiale isolante termico, tramezzi interni in laterizio da 10 cm, finiture interne ed esterne, dei muri, in intonaco di tipo civile a doppio strato, pavimenti in monocottura, rivestimenti dei bagni in ceramiche maiolicata, infissi in legno massello con scuretti e vetrate termoisolanti, bussole in legno massello.
- ✓ Impianto idrico, in tubi in rame sottotraccia con erogazione di acqua calda e fredda ed approvvigionamento dalla rete AQP, e impianto fognate in tubi pvc con scarico nella rete del complesso, da convogliare successivamente nella rete comunale;
- ✓ Impianto elettrico sottotraccia con rete di messa a terra e impianto di emergenza;
- ✓ Impianto di riscaldamento in tubi di rame sottotraccia, elementi in ghisa e caldaia del tipo murale alimentata a Gpl, con produzione di acqua calda.

Inoltre era prevista la sistemazione esterna dei lotti e la viabilità interna, attraverso realizzazione di stradine interne di collegamento di tutti gli edifici, l'esecuzione di rete interna di raccolta acque piovane, mediante cunette, griglie e tubazione interrata lungo le strade interne, muretti di contenimento e scarpate inerbite per raccordare le diverse quote dei terrazzamenti eseguiti.

Mentre dal punto di vista funzionale, ogni edificio era organizzato nel modo seguente:

**Piano Terra:** due unità abitative da 40.00 mq con altezza interpiano  $h=2.70$  ml, composte da soggiorno pranzo con angolo cottura, camera letto e servizio igienico, all'esterno una unità aveva un portico di mq 29 e per entrambe l'entrata era diretta ed indipendente dal lato valle, attraverso giardino-corte sulla strada interna.

**Primo piano:** due unità con altezza interpiano  $h=2.70$  ml, tra cui, un bilocale con soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto e servizio igienico per complessivi 40 mq, mentre il secondo appartamento più grande di mq 60, aveva in aggiunta una seconda camera da letto. Anche qui accessi autonomi da lato monte, attraverso giardino-corte sulla strada interna.

**Piano secondo in sottotetto:** unico appartamento di 68.45 mq, con altezza media almeno di 2.70 ml (min. 2.40 ml e max 3.20 ml), dotato anch'esso di soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e terrazza. Accesso autonomo attraverso una scala esterna e corte privata e giardino, su lato monte dell'edificio.

Prima di analizzare in dettaglio lo stato di fatto di ogni singolo edificio, si precisa che per la valutazione delle quantità, vista la tipologia delle unità immobiliari e le relative pertinenze, si è fatto riferimento alla superficie convenzionale di ciascun locale e/o pertinenza, ragguagliandola a quella principale di destinazione "residenziale", secondo i seguenti coefficienti, usualmente consigliati dalla letteratura estimativa (Allegato A).

Superficie lorda, compresi muri perimetrali fino a spessore. 50 cm	100%	
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq
Corti, Cortili e Giardini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50



### ***Descrizione dello stato di fatto***

Per facilitare l'individuazione delle unità immobiliare (n.5 per ogni edificio), si farà riferimento alla nomenclatura degli edifici effettuata negli elaborati progettuali, secondo quanto indicato nella seguente planimetria:



**Edificio “Villa Achillea”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli e, allo stato attuale, è stato realizzato il rustico/volume, costituito dalla struttura principale in c.a., (fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a.), dalla copertura in legno lamellare (con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole tipo portoghese) e da i muri di tamponatura esterna (blocchi di laterizio spess. 30 cm, sulla cui parte esterna vi è una mano di intonaco “arricciatura”). Al piano terra e al primo piano sono stati realizzati due muri di divisione delle unità immobiliari, con blocchi di calcestruzzo cellulare. La consistenza totale complessiva dell’edificio, è di 294,59 mq, come di seguito riportata:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 640 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	4,78	46,96
Part. 640 sub 2	40,00	2,18	6,90	/	/	6,94	56,01
Part. 640 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	6,15	67,89
Part. 640 sub 4	40,00	/	/	1,21	/	4,24	45,45
Part. 640 sub 5	68,45	/	/	/	5,13	4,71	78,29



Ingressi unità p.lle 640 sub 1 e sub 2

Ingressi unità p.lle 640 sub 5, sub 4 e sub 3



Piano Terra



Primo Piano



Piano Secondo/Sottotetto

**Edificio “Villa Betulla”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli, ed è quasi ultimato sia nelle strutture/volume, sia nelle rifiniture. Delle cinque unità immobiliari presenti, solo tre fanno parte del cespito del fallimento, le due unità al piano terra e una unità al piano primo.

I due appartamenti al piano terra (p.lle 641 sub 1 e sub2) sono internamente ultimati, con pavimenti, intonaci, impianti e infissi (compreso i portoni blindati), ed occorre solo realizzare una

parete/tompagno con le relative finiture, di separazione con il vuoto tecnico, poiché parte di esso annesso arbitrariamente alla superficie utile calpestabile.

Mentre all'esterno occorre effettuare alcuni lavori di finiture, pavimentazioni portico, parti di intonaco, pitturazione esterna, sistemazione corte e giardino. L'unità immobiliare al primo piano (p.la 641 sub 3) è interamente ultimata internamente, mentre all'esterno presenta una tettoia in legno in difformità al progetto, che occorre demolire.

La consistenza complessiva dell'edificio, è di 295,03 mq, mentre quella delle unità immobiliari, oggetto di stima 170,86 mq, è così distribuita:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 641 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	4,78	46,96
Part. 641 sub 2	40,00	2,18	6,90	/	/	6,94	56,01
Part. 641 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	6,15	67,89



Ingressi unità p.lle 641 sub 1 e sub 2



Ingresso e interno unità p.la 641 sub 3



**Edificio “Villa Primula”:** Anche questo edificio si sviluppa su tre livelli ed è quasi ultimato sia nelle strutture/volume, sia nelle rifiniture, e come il precedente, delle cinque unità immobiliari presenti, solo tre fanno parte del cespito del fallimento, due unità al piano terra e una unità al piano primo. I due appartamenti al piano terra (p.lle 642 sub 1 e sub 2) sono allo stato grezzo avanzato, mancano una finestra e i due portoncini blindati, i sanitari nei bagni, la pitturazione interna, gli intonaci di finitura esterna, la pitturazione esterna, la pavimentazione del portico e la sistemazione delle rispettive corti e dei giardini. Occorre inoltre realizzare due pareti/tompagni con le relative finiture, di separazione delle unità con il vuoto tecnico, poiché parte di esso annesso arbitrariamente, alla superficie utile calpestabile. L’unità immobiliare al primo piano (p.lle 642 sub 3), è ultimata internamente, sia nelle finiture sia negli impianti, mentre all’esterno deve essere ultimata la sistemazione esterna del giardino, della corte e demolita la tettoia in legno (che si evince dalle foto) in difformità al progetto. La consistenza dell’edificio è di 296,60 mq, mentre quella delle unità immobiliari oggetto di stima 168,72 mq, è così distribuita:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 642 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	4,66	46,84
Part. 642 sub 2	40,00	2,18	6,90	/	/	6,29	55,36
Part. 642 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	4,78	66,52



Ingressi unità p.lle 642 sub 1 e sub 2



Ingresso unità p.la 642 sub 3



Ingresso unità p.la 642 sub 1



Ingresso unità p.la 642 sub 2



Interno unità p.la 642 sub 1



Interno unità p.la 642 sub 2



Interno unità p.la 642 sub 3

**Edificio “Villa Melissa”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli ed è stato realizzato il rustico/volume, costituito dalla struttura principale in c.a., (fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a.), dalla copertura in legno lamellare (con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole tipo portoghese) e da i muri di tamponatura esterna (blocchi di laterizio spess. 30 cm, sulla cui parte esterna vi è una mano di intonaco “arricciatura”). Al piano terra le due unità (p.lle 643 sub 1 e sub 2) sono distinte spazialmente da una parete (realizzata in blocchi di calcestruzzo cellulare), ma al loro interno si presentano come unico locale, mentre al primo piano è stata realizzata la parete di divisione delle due unità immobiliari (p.lle 643 sub 3 e sub 4), e tutti i tramezzi in laterizio di divisione funzionale degli ambienti. Infine il secondo piano, si presenta come unico locale solo con i tompagni esterni. La consistenza dell’edificio è di 294,07 mq come di seguito riportata:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 643 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	5,02	47,20
Part. 643 sub 2	40,00	2,18	6,79	/	/	5,53	54,50
Part. 643 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	6,30	68,04
Part. 643 sub 4	40,00	/	/	1,21	/	4,64	45,85
Part. 643 sub 5	68,45	/	/	/	5,13	4,91	78,49



Ingressi unità p.lle 643 sub 1 e sub 2



Ingressi unità p.lle 643 sub 5, sub 4 e sub 3



Interno unità p.lla 643 sub 2



Interno unità p.lla 643 sub 1



Interno unità p.lle 643 sub 3 e sub 4



Interno unità p.lla 643 sub 5



**Edificio “Villa Calendola”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli e, allo stato attuale, è stato realizzato il rustico/volume, costituito dalla struttura principale in c.a., (fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a.), dalla copertura in legno lamellare (con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole tipo portoghese) e da i muri di tamponatura esterna (blocchi di laterizio spess. 30 cm, sulla cui parte esterna vi è una mano di intonaco “arricciatura”). Al piano terra le due unità (p.lle 644 sub 1 e sub 2) sono distinte spazialmente da una parete (realizzata in blocchi di laterizio) e tutti i tramezzi in laterizio con i telai in legno delle aperture e alcune tracce per gli impianti.

Al primo piano è stata realizzata sia la parete di divisione delle unità immobiliari (p.lle 644 sub 3 e sub 4), sia tutti i tramezzi di divisione funzionale degli ambienti e installati i telai in legno delle aperture, oltre alla presenza di alcune tracce, nella muratura per l'installazione degli impianti.

Infine al secondo piano-sottotetto si presenta come unico locale.

La consistenza totale dell'edificio è di 294,44 mq, come di seguito riportata:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 644 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	6,49	48,67
Part. 644 sub 2	40,00	2,18	6,88	/	/	5,95	55,00
Part. 644 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	6,00	67,74
Part. 644 sub 4	40,00	/	/	1,21	/	4,00	45,21
Part. 644 sub 5	68,45	/	/	/	5,13	4,24	77,82



Ingressi unità p.lle 644 sub 1 e sub 2



Ingressi unità p.lle 644 sub 5, sub 4 e sub 3



Interno unità p.lle 644 sub 1



Unità p.lle 644 sub 2



Interno unità p.lla 644 sub 3



Interno unità p.lla 644 sub 4



Interno unità p.lla 644 sub 5

**Edificio “Villa Ninfea”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli e, allo stato attuale, è stato realizzato il rustico/volume, costituito dalla struttura principale in c.a., (fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a.), dalla copertura in legno lamellare (con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole tipo portoghese) e da i muri di tamponatura esterna (blocchi di laterizio spess. 30 cm, sulla cui parte esterna vi è una mano di intonaco “arricciatura”). Al piano terra le due unità (p.lle 645 sub 1 e sub 2) sono distinte spazialmente da una parete (realizzata in blocchi di calcestruzzo cellulare), ma al loro interno si presentano come unico locale. Al primo piano è stata realizzata la parete di divisione delle unità immobiliari (p.lle 645 sub 3 e sub 4), mentre sia al primo e che al secondo piano tutti i tramezzi di divisione funzionale degli ambienti e installati i telai in legno delle aperture.

La consistenza dell’edificio è pari di 293,78 mq, come di seguito riportata:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 645 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	5,85	48,03
Part. 645 sub 2	40,00	2,18	6,88	/	/	5,35	54,46
Part. 645 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	5,70	67,44
Part. 645 sub 4	40,00	/	/	1,21	/	4,32	45,53
Part. 645 sub 5	68,45	/	/	/	5,13	4,74	78,32

*Fallimento \*\*\*\*\* N.98/2018*

*Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese – Curatore Prof. Aristide Reginelli*





Ingressi unità p.lle 645 sub 1 e 2



Ingressi unità p.lle 645 sub 5, 4 e 3



Interno unità p.lle 645 sub 1 e sub 2



Interno unità p.lle 645 sub 3 e sub 4



interno p.lle 645 sub 5

**Edificio “Villa Ginestra”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli e, allo stato attuale, è stato realizzato il rustico/volume, costituito dalla struttura principale in c.a., (fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a.), dalla copertura in legno lamellare (con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole tipo portoghese) e da i muri di tamponatura esterna (blocchi di laterizio spess. 30 cm, sulla cui parte esterna vi è una mano di intonaco “arricciatura”. Al piano terra le due unità (p.lle 646 sub 1 e sub 2) e al primo le altre due (p.lle 646 sub 3 e sub 4), sono distinte spazialmente da una parete (realizzata in blocchi di calcestruzzo cellulare), e in tutte e cinque le unità sono stati realizzati tutti tramezzi, per la divisione funzionale, con l’installazione dei telai delle aperture e degli infissi, le soglie in travertino e una buona parte dell’impianto termico (tubazioni e caldaia), idrico (schermature) e elettrico (tubazioni e cassette). La consistenza dell’edificio è di 292,50 mq, come di seguito riportata:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 646 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	6,05	48,23
Part. 646 sub 2	40,00	2,18	6,88	/	/	5,99	55,06
Part. 646 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	5,02	66,76
Part. 646 sub 4	40,00	/	/	1,21	/	3,54	44,75
Part. 646 sub 5	68,45	/	/	/	5,13	4,13	77,71

Fallimento \*\*\*\*\* N.98/2018

Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese – Curatore Prof. Aristide Reginelli



Ingressi unità p.lle 646 sub 1 e 2



Ingressi unità p.lle 646 sub 5, 4 e 3



Interno unità p.lla 646 sub 2



Interno unità p.lla 646 sub 1



Interno unità p.lla 646 sub 4



Interno unità p.lla 646 sub 3



Interno unità p.lla 646 sub 5



**Edificio “Villa Genziana”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli e, allo stato attuale, è stato realizzato il rustico/volume, costituito dalla struttura principale in c.a., (fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a.), dalla copertura in legno lamellare (con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole tipo portoghese) e da i muri di tamponatura esterna (blocchi di laterizio spess. 30 cm, sulla cui parte esterna vi è una mano di intonaco “arricciatura”. Al piano terra le due unità (p.lle 647 sub 1 e sub 2) e al primo le altre due (p.lle 647 sub 3 e sub 4), sono distinte spazialmente da una parete (realizzata in blocchi di calcestruzzo cellulare), e in tutte e cinque le unità sono stati realizzati tutti tramezzi, per la divisione funzionale, con l’istallazione dei telai delle aperture e degli infissi, le soglie in travertino e una buona parte dell’impianto termico (tubazioni e caldaia), idrico (schermature) e elettrico (tubazioni e cassette). La consistenza totale dell’edificio è di 292,99 mq, come di seguito riportata:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 647 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	6,26	48,44
Part. 647 sub 2	40,00	2,18	6,90	/	/	6,25	55,32
Part. 647 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	5,32	67,06
Part. 647 sub 4	40,00	/	/	1,21	/	3,52	44,73
Part. 647 sub 5	68,45	/	/	/	5,13	3,86	77,44



Ingressi unità p.lle 647 sub 1 e sub 2



Ingressi unità p.lle 647 sub 5, sub 4 e sub 3



p.lle 647 sb 1



sub 2





Interno unità p.lle 647 sub 3 e sub 4



Interno unità p.la 647 sub 5

**Edificio “Villa Artemisia”:** L’edificio si sviluppa su tre livelli e, allo stato attuale, è stato realizzato il rustico/volume, costituito dalla struttura principale in c.a., (fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi in c.a.), dalla copertura in legno lamellare (con pacchetto isolante e manto di copertura in tegole tipo portoghese) e da i muri di tamponatura esterna (blocchi di laterizio spess. 30 cm, sulla cui parte esterna vi è una mano di intonaco “arricciatura”. Al piano terra le due unità (p.lle 648 sub 1 e sub 2) e al primo le altre due (p.lle 648 sub 3 e sub 4), sono distinte spazialmente da una parete (realizzata in blocchi di laterizio), e in tutte e cinque le unità sono stati realizzati tutti tramezzi, per la divisione funzionale, l’istallazione dei telai delle aperture e degli infissi, le soglie in travertino e una buona parte dell’impianto termico (tubazioni e caldaia), idrico (schermature) e elettrico (tubazioni e cassette). La consistenza totale dell’edificio, è pari a 289,80 mq, come di seguito riportata:

Unità immobiliare	Appartamento In mq	Vuoti Tecnici	Portici	Balconi	Terrazzi	Corti e giardini	Sup. Tot. in mq
Part. 648 sub 1	40,00	2,18	/	/	/	5,55	47,73
Part. 648 sub 2	40,00	2,18	6,83	/	/	4,67	53,67
Part. 648 sub 3	60,00	/	/	1,74	/	4,61	66,35
Part. 648 sub 4	40,00	/	/	1,21	/	3,53	44,74
Part. 648 sub 5	68,45	/	/	/	5,13	3,73	77,31



Ingressi unità p.lle 648 sub 1 e sub 2



Ingressi unità p.lle 648 sub 3, sub 4 e sub 5



Interni unità p.lle 648 sub 2 e sub 1



Interno unità p.lle 648 sub 3 e sub 4



Interno unità p.lla 648 sub 5



**Descrizione dello stato di fatto dei singoli lotti di terreno:**

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
42	c.da Bolago	22	447		Area Fab. DM		85		



Piccolo lotto di terreno a forma rettangolare (8 ml x 10 ml), a sud del complesso residenziale (circa 35 ml dall'edificio denominato "Villa Primula"), catastalmente individuato come fabbricato rurale, ma da riscontro sul luogo, terreno scosceso e incolto ricoperto, con vegetazione spontanea. Dal punto di vista urbanistico non presenta nessun interesse, poiché l'indice di fabbricabilità è stato utilizzato per la costruzione del complesso edilizio.

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
43	c.da Bolago	22	552		Seminativo	2	902	2.33	2.10



Lotto di terreno residuale, a nord del complesso residenziale, compreso tra la strada interna e la strada comunale a monte. Catastalmente seminativo, ma in realtà è scosceso e ricoperto di vegetazione spontanea. Dal punto di vista urbanistico non presenta nessun interesse, poiché l'indice di fabbricabilità è stato utilizzato per la costruzione del complesso edilizio.

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
44	c.da Bolago	22	585		Cast. Frutto	1	142	0,51	0,26



Lotto di terreno lungo la strada provinciale per Maratea, a circa 900 ml di distanza dal complesso residenziale, a forma di striscia allungata (circa 2/3 ml x 55 ml), confinante con struttura pubblica, maneggio e pista ciclabile. Catastalmente castagneto, e ricoperto di modesti alberi di castagno. Dal punto di vista urbanistico non presenta nessun interesse, sia per la sua natura morfologica sia per la presenza di vincoli relativi alla presenza della strada.

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
45	c.da Bolago	22	607		Cast. Frutto	2	293	0,53	0,38



Lotto di terreno all'ingresso del complesso residenziale, su cui si sviluppa la strada di accesso agli edifici, a forma rettangolo con dimensioni medi di 6 ml x 50 ml, confinante a sud e a est con strade comunali. Dal punto di vista urbanistico non presenta nessun interesse, poiché l'indice di fabbricabilità è stato utilizzato per la costruzione del complesso edilizio.

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Cons.nza	R. Dom.	R. Agr.
46	c.da Bolago	22	632		Cast. Frutto	1	112	0,40	0,20



Lotto di terreno residuale, lungo la strada provinciale per Maratea, in continuità con la p.lla 585, a circa 850 ml di distanza dal complesso residenziale. Confinante a monte con la strada provinciale n.3 per Maratea ed è ricoperto da modesti alberi di castagno. Dal punto di vista urbanistico non presenta nessun interesse, per morfologica e per la presenza vincoli di distanza stradali.

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
47	c.da Bolago	22	639		Seminativo	2	3361	8,68	7,81



Il presente lotto è costituita dall'area di sedime della strada interna al complesso residenziale, che serve tutte le unità edilizie. Si presenta come pista carrabile in terra battuta, in cattive condizioni per il dilavamento dovuto alle acque meteoriche e la mancata manutenzione. Dal punto di vista urbanistico non presenta nessun interesse, sia perché non può essere destinata a diversa funzione, sia perché l'indice di edificabilità è stato utilizzato per la costruzione degli edifici.



## **5 - Scelta del criterio di Stima**

### **5.1 - Fabbricati**

Tenuto presente delle caratteristiche degli immobili descritti, della loro ubicazione e dello stato attuale, e il fine della stima consistente nel determinare il prezzo di mercato più probabile al quale i cespiti possono essere venduti, l'attribuzione del valore scaturisce dalla media aritmetica, fra i seguenti due metodi di stima, tra i più appropriati secondo la letteratura estimativa, per fabbricati in fase di costruzione:

*A - Metodo del più probabile valore di trasformazione;*

*B - Metodo analitico di calcolo del costo di costruzione.*

#### **A - metodo del più probabile valore di trasformazione**

Il valore è dato dalla differenza tra il più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari ultimate e il costo delle opere di completamento, calcolate utilizzando il Prezzario Regionale della Basilicata, per le Opere Pubbliche, in vigore. I calcoli del costo per il completamento degli edifici, sono riportati nelle tabelle allegate per ogni singolo edificio, dalle quale sono stati ricavati i parametri utilizzati, di seguito (Allegato C).

Per il prezzo di mercato dei beni trasformati, si fa riferimento alla media aritmetica dei seguenti valori.

*1- Valore OMI;*

*2- Valore dato dalla borsa delle agenzie immobiliari locali:*

#### **B - Metodo di calcolo analitico del costo sostenuto.**

Il valore attuale è dato dal costo e spese sostenute (acquisto terreni, esecuzione lavori e spese generali), per la realizzazione dei beni, con l'applicazione di opportuni coefficiente di vetustà.

### **5.2 - Terreni**

Per i lotti di terreno, il criterio di stima a cui si farà riferimento è la media aritmetica tra il Valore Catastale, derivante dal Reddito Domenicale e il Valore Agricolo Medio, attribuito dalla commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione. Mentre i terreni, sede della strada interna al complesso edilizio, verranno considerati come aree pertinenziali e valutate in base alla superficie ragguagliata.

## 6 - Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

**Valori OMI** - Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Nel caso specifico la nostra area è compresa in una zona territoriale omogenea definita dall'OMI Extraurbana/Zona Agricola. Per la tipologia del nostro insediamento, turistico-residenziale, realizzato in attuazione a un Piano Attuativo (area pianificata in continuità con il centro urbano di Trecchina), si ritiene opportuno far riferimento all'ambito urbano e alla sua corrispondente zona omogenea:

**Codice di zona:** B1

**Microzona:** 1

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Superficie L/N	Valori Locazione		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	<b>680</b>	<b>850</b>	L	2	2,7	L

Il valore preso in considerazione è = **Euro/mq 850,00**

**Borsa Immobiliare:** Come si evince dal grafico di seguito riportato, per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Trecchina, nel mese di dicembre 2018, sono stati richiesti in media, tra le diverse tipologie, Euro/mq 1.100,00.

Nello specifico per la tipologia dei villini e ville, assimilabile alla nostra tipologia delle residenze, il valore indicato è pari a Euro/mq 1.000,00.

Il valore sopra riportato, preso a riferimento, è stato confermato da indagini di mercato diretta, svolte dal sottoscritto per le stesse tipologie edilizie dei beni di cui trattasi, presso diverse agenzie immobiliari dell'area.

### Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Trecchina

I grafici seguenti mostrano, ove disponibile, l'andamento nel tempo dei prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Trecchina, sia in vendita che in affitto. Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili localizzati nel comune di Trecchina** pubblicati su Immobiliare.it nel corso del mese di riferimento.

Inoltre Immobiliare.it mette a disposizione **dati e grafici basati su fonte Istat** per tutti i comuni d'Italia: per esempio visita la pagina Informazioni e statistiche a Trecchina per tutti i dettagli su questo comune. Su Immobiliare.it puoi anche vedere su mappa il prezzo al metro quadro a Trecchina degli immobili, sia in vendita che in affitto, per confrontarlo facilmente con i comuni vicini. Infine, se vuoi conoscere meglio i servizi presenti in città, Immobiliare.it ti offre anche la possibilità di trovare scuole e servizi utili a Trecchina.

Inserisci un luogo in cui ricercare:

Trecchina (PZ)

### Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Dicembre 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.100 per metro quadro**, contro i € 1.235 registrati il mese di Dicembre 2017 (con **una diminuzione del 10,93% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Trecchina ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2018, con un valore di € 1.299 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Marzo 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 770 per metro quadro.



Valore preso a riferimento (villa) - borsa Immobiliare dicembre 2018 = **Euro/mq 1.000,00**

### Valore di mercato di riferimento

Il più probabile valore di mercato, a cui si farà riferimento, è ottenuto dalla semplice media aritmetica tra i due valori sopra descritti.

(Valore OMI + Valore borsa Immobiliare) / 2 = Euro/mq (850,00 + 1.000,00) / 2 = Euro/mq 925,00

Valore di mercato di riferimento **Euro/mq 925,00**

## Determinazione del valore di mercato degli immobili.

Edificio “Villa Achillea”
---------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 640 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 752,82) = Euro/mq 172,18

Part. 640 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 750,90) = Euro/mq 174,10

Part. 640 sub 3-4-5 = Euro/mq (925,00 – 740,93) = Euro/mq 184,07

**Costo di costruzione** = Euro/mq 459,80 (Euro 510,89 x coeff. vetustà 0,90)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 640 sub 1 = Euro/mq (172,18 + 459,80) /2 = Euro/mq 315,99

Part. 640 sub 2 = Euro/mq (174,10 + 459,80) /2 = Euro/mq 316,95

Part. 640 sub 3-4-5 = Euro/mq (184,07 + 459,80) = Euro/mq 321,93

### Valore delle singole unità immobiliari:

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
Comune Trecchina		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	640	1	46,96	315,99	<b>14.838,89</b>
2	c.da Bolago	22	640	2	56,01	316,95	<b>17.752,37</b>
3	c.da Bolago	22	640	3	67,89	321,93	<b>21.855,83</b>
4	c.da Bolago	22	640	4	45,45	321,93	<b>14.631,72</b>
5	c.da Bolago	22	640	5	78,29	321,93	<b>25.203,90</b>

Valore complessivo fabbricato e relative pertinenze **Euro 94.282,71**

<b>Edificio “Villa Betulla”</b>
---------------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 641 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 137,28) = Euro/ mq 787,72

Part. 641 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 156,63) = Euro/ mq 768,37

Part. 641 sub 3 = Euro/mq (925,00 – 112,92) = Euro/ mq 812,08

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 641 Sub 1 e 2 - Euro/mq 995,99 (Euro 1.106,65 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 641 Sub 3 - Euro/mq 946,19 (1.106,65 x coeff. vetustà 0,90 x coeff. opere abusive 0.95)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 641 sub 1 = Euro/mq (787,72 + 995,99) /2 = Euro/mq 891,85

Part. 641 sub 2 = Euro/mq (768,37 + 995,99) /2 = Euro/mq 882,18

Part. 641 sub 3 = Euro/mq (812,08 + 946,19) /2 = Euro/mq 879,13

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
Comune Trecchina		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	641	1	46,91	891,85	<b>41.836,68</b>
2	c.da Bolago	22	641	2	55,61	882,18	<b>49.058,03</b>
3	c.da Bolago	22	641	3	68,80	879,13	<b>60.484,14</b>

Valore complessivo delle tre unità residenziali e relative pertinenze **Euro 151.378,85**

<b>Edificio “Villa Primula”</b>
---------------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 642 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 282,93) = Euro/ mq 642,07

Part. 642 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 285,67) = Euro/ mq 639,33

Part. 642 sub 3 = Euro/mq (925,00 – 122,20) = Euro/ mq 802,80

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 642 Sub 1 = Euro/mq 893,66 (Euro 992,96 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 642 Sub 2 = Euro/mq 888,20 (Euro 986,89 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 642 Sub 3 = Euro/mq 922,48 (1.078,92 x coeff. vetustà 0,90 x coeff. opere abusive 0.95)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 642 sub 1 = Euro/mq (642,07 + 893,66) /2 = Euro/mq 767,86

Part. 642 sub 2 = Euro/mq (639,33 + 888,20) /2 = Euro/mq 763,76

Part. 642 sub 3 = Euro/mq (802,80 + 922,48) /2 = Euro/mq 862,64

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	642	1	46,84	767,86	<b>35.966,56</b>
2	c.da Bolago	22	642	2	55,36	763,76	<b>42.281,75</b>
3	c.da Bolago	22	642	3	66,52	862,64	<b>57.382,81</b>

Valore complessivo delle tre unità residenziali e relative pertinenze **Euro 135.631,12**

Edificio “Villa Melissa”
--------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 643 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 752,58) = Euro/ mq 172,42

Part. 643 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 751,00) = Euro/ mq 174,00

Part. 643 sub 3 = Euro/mq (925,00 – 725,92) = Euro/ mq 199,08

Part. 643 sub 4 = Euro/mq (925,00 – 719,83) = Euro/ mq 205,17

Part. 643 sub 5 = Euro/mq (925,00 – 740,75) = Euro/ mq 184,25

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 643 Sub 1 - 2 = Euro/mq 461,30 (Euro 512,55 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 643 Sub 3 = Euro/mq 475,69 (Euro 528,54 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 643 Sub 4 = Euro/mq 478,67 (Euro 531,85 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 643 Sub 5 = Euro/mq 461,30 (Euro 512,55 x coeff. vetustà 0,90)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 643 sub 1 = Euro/mq (172,42 + 461,30) /2 = Euro/mq 316,86

Part. 643 sub 2 = Euro/mq (174,00 + 461,30) /2 = Euro/mq 317,65

Part. 643 sub 3 = Euro/mq (199,08 + 475,69) /2 = Euro/mq 337,38

Part. 643 sub 4 = Euro/mq (205,17 + 478,67) /2 = Euro/mq 341,92

Part. 643 sub 5 = Euro/mq (184,25 + 461,30) /2 = Euro/mq 322,77

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	643	1	47,20	316,86	<b>14.955,79</b>
2	c.da Bolago	22	643	2	54,50	317,65	<b>17.311,92</b>
3	c.da Bolago	22	643	3	68,04	337,38	<b>22.955,33</b>
4	c.da Bolago	22	643	4	45,85	341,92	<b>15.677,03</b>
5	c.da Bolago	22	643	5	78,49	322,77	<b>25.334,22</b>

Valore complessivo dell'intero fabbricato e le relative pertinenze **Euro 96.234,29**

<b>Edificio “Villa Calendola”</b>
-----------------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 644 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 728,60) = Euro/ mq 196,40

Part. 644 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 727,28) = Euro/ mq 197,72

Part. 644 sub 3-4 = Euro/mq (925,00 – 717,12) = Euro/ mq 207,88

Part. 644 sub 5 = Euro/mq (925,00 – 739,26) = Euro/ mq 185,74

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 644 Sub 1-2-3-4 = Euro/mq 481,22 (Euro 534,69 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 644 Sub 5 = Euro/mq 462,80 (Euro 514,22 x coeff. vetustà 0,90)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 644 sub 1 = Euro/mq (196,40 + 481,22) /2 = Euro/mq 338,81

Part. 644 sub 2 = Euro/mq (197,72 + 481,22) /2 = Euro/mq 339,47

Part. 644 sub 3-4 = Euro/mq (207,88 + 481,22) /2 = Euro/mq 344,55

Part. 644 sub 5 = Euro/mq (185,74 + 462,80) /2 = Euro/mq 324,27

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
Comune Trecchina		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	644	1	48,67	338,81	<b>16.489,88</b>
2	c.da Bolago	22	644	2	55,00	339,47	<b>18.670,85</b>
3	c.da Bolago	22	644	3	67,74	344,55	<b>23.339,82</b>
4	c.da Bolago	22	644	4	45,21	344,55	<b>15.577,10</b>
5	c.da Bolago	22	644	5	77,82	324,27	<b>25.234,69</b>

Valore complessivo dell'intero fabbricato e relative pertinenze **Euro 99.312,34**



Edificio “Villa Ninfea”
-------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 645 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 747,89) = Euro/ mq 177,11

Part. 645 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 746,52) = Euro/ mq 178,48

Part. 645 sub 3-4-5 = Euro/mq (925,00 – 723,24) = Euro/ mq 201,76

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 645 Sub 1-2 = Euro/mq 462,25 (Euro 513,61 x coeff. vetustà 0,90)

Part. 645 Sub 3-4-5 = Euro/mq 479,48 (Euro 532,76 x coeff. vetustà 0,90)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 645 sub 1 = Euro/mq (177,11 + 462,25) /2 = Euro/mq 319,68

Part. 645 sub 2 = Euro/mq (178,48 + 462,25) /2 = Euro/mq 320,36

Part. 645 sub 3-4-5 = Euro/mq (201,76 + 479,48) /2 = Euro/mq 340,62

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	645	1	48,03	319,68	<b>15.354,23</b>
2	c.da Bolago	22	645	2	54,46	320,36	<b>17.446,80</b>
3	c.da Bolago	22	645	3	67,44	340,62	<b>22.971,41</b>
4	c.da Bolago	22	645	4	45,53	340,62	<b>15.508,43</b>
5	c.da Bolago	22	645	5	78,32	340,62	<b>26.677,36</b>

Valore complessivo dell'intero fabbricato e relative pertinenze **Euro 97.958,23**

Edificio “Villa Ginestra”
---------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 646 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 620,03) = Euro/ mq 304,97

Part. 646 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 618,60) = Euro/ mq 306,40

Part. 646 sub 3-4-5 = Euro/mq (925,00 – 608,45) = Euro/ mq 316,55

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 646 Sub 1-2-3-4-5 = Euro/mq 583,84 (Euro 648,71 x coeff. vetustà 0,90)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 646 sub 1 = Euro/mq (304,97 + 583,84) /2 = Euro/mq 444,40

Part. 646 sub 2 = Euro/mq (306,40 + 583,84) /2 = Euro/mq 445,12

Part. 646 sub 3-4-5 = Euro/mq (316,55 + 583,84) /2 = Euro/mq 450,19

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	646	1	48,23	444,40	<b>21.433,41</b>
2	c.da Bolago	22	646	2	55,06	445,12	<b>24.508,31</b>
3	c.da Bolago	22	646	3	66,76	450,19	<b>30.054,68</b>
4	c.da Bolago	22	646	4	44,75	450,19	<b>20.146,00</b>
5	c.da Bolago	22	646	5	77,71	450,19	<b>34.984,26</b>

Valore complessivo dell'intero fabbricato e relative pertinenze **Euro 131.126,66**

Edificio "Villa Genziana"
---------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 647 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 618,98) = Euro/ mq 306,02

Part. 647 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 617,55) = Euro/ mq 307,45

Part. 647 sub 3-4-5 = Euro/mq (925,00 – 607,46) = Euro/ mq 317,54

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 647 Sub 1-2-3-4-5 = Euro/mq 583,67 (Euro 648,52 x coeff. vetustà 0,90)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 647 sub 1 = Euro/mq (306,02 + 583,67) /2 = Euro/mq 444,84

Part. 647 sub 2 = Euro/mq (307,45 + 583,67) /2 = Euro/mq 445,56

Part. 647 sub 3-4-5 = Euro/mq (317,54 + 583,67) /2 = Euro/mq 450,60

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	647	1	48,44	444,84	<b>21.548,05</b>
2	c.da Bolago	22	647	2	55,32	445,56	<b>24.648,38</b>
3	c.da Bolago	22	647	3	67,06	450,60	<b>30.217,24</b>
4	c.da Bolago	22	647	4	44,73	450,60	<b>20.155,34</b>
5	c.da Bolago	22	647	5	77,44	450,60	<b>34.894,46</b>

Valore complessivo dell'intero fabbricato e relative pertinenze **Euro 131.463,47**

Edificio "Villa Artemisia"
----------------------------

**Valore di trasformazione** = (Valore di mercato) - (Costo lavori per ultimare l'unità residenziale)

Part. 648 sub 1 = Euro/mq (925,00 – 625,83) = Euro/ mq 299,17

Part. 648 sub 2 = Euro/mq (925,00 – 624,54) = Euro/ mq 300,46

Part. 648 sub 3-4-5 = Euro/mq (925,00 – 614,13) = Euro/ mq 310,87

**Costo di costruzione** abbiamo:

Part. 648 Sub 1-2-3-4-5 = Euro/mq 585,24 (Euro 650,27 x coeff. vetustà 0,90)

Valore di riferimento nella stima, media aritmetica dei seguenti valori:

(valore di trasformazione + costo lavori effettuati) /2

Part. 648 sub 1 = Euro/mq (299,17 + 585,24) /2 = Euro/mq 442,20

Part. 648 sub 2 = Euro/mq (300,46 + 585,24) /2 = Euro/mq 442,85

Part. 648 sub 3-4-5 = Euro/mq (310,87 + 585,24) /2 = Euro/mq 448,05

**Valore delle singole unità immobiliari:**

Indirizzo		Dati catastali			Stima dei beni		
		Foglio	Part.	Sub	Sup. in €	Valore a €/mq	Valore beni in €
1	c.da Bolago	22	648	1	47,73	442,20	<b>21.106,21</b>
2	c.da Bolago	22	648	2	53,67	442,85	<b>23.767,76</b>
3	c.da Bolago	22	648	3	66,35	448,05	<b>29.728,12</b>
4	c.da Bolago	22	648	4	44,74	448,05	<b>20.045,76</b>
5	c.da Bolago	22	648	5	77,31	448,05	<b>34.638,74</b>

Valore complessivo dell'intero fabbricato e relative pertinenze **Euro 129.286,59**

## SINTESI STIMA COMPLESSIVA DEGLI EDIFICI

<i>VILLA ACHILLEA</i>	<i>Euro 94.282,71</i>
<i>VILLA BETULLA</i>	<i>Euro 151.378,85</i>
<i>VILLA PRIMULA</i>	<i>Euro 135.631,12</i>
<i>VILLA MELISSA</i>	<i>Euro 96.234,29</i>
<i>VILLA CALENDOLA</i>	<i>Euro 99.312,34</i>
<i>VILLA NINFEA</i>	<i>Euro 97.958,23</i>
<i>VILLA GINESTRA</i>	<i>Euro 131.126,66</i>
<i>VILLA GENZIANA</i>	<i>Euro 131.463,47</i>
<i>VILLA ARTEMISIA</i>	<i>Euro 129.286,59</i>
<b>TOTALE</b>	<i>Euro 1.066.674,26</i>

### 7 - Determinazione del valore di mercato dei terreni

Come descritto precedentemente, per la stima dei lotti di terreno, il criterio di stima a cui si fa riferimento è la media aritmetica tra il Valore Catastale (Reddito Domenicale x 112,50 coefficiente di rivalutazione) e il Valore Agricolo Medio, attribuito dalla commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione (Allegato D).

Mentre i lotti p.lla 607 e p.lla 639, essendo aree di sedime delle strade interne al complesso residenziale, saranno valutate come aree pertinenziali in base alla superficie ragguagliata alle residenze, prendendo come valore di riferimento il più basso di quelli analizzati precedentemente per gli edifici, Euro 301,83. Allo stesso verrà valutato il lotto 447, catastalmente risultante edificio rurale, ma in realtà pertinenza del complesso residenziale.

***In dettaglio valore di ogni lotto:***

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
42	c.da Bolago	22	447		Area Fab. DM		85		

Tale lotto, poiché incluso nei terreni utilizzato per il calcolo della volumetria realizzabile, si considera come area pertinenziale, poiché privo di indice di fabbricabilità.

Superficie raggugliata =  $(25 \times 10 \%) + (85-25) \times 2\% = 3,7 \text{ mq}$

Valore a mq di riferimento Euro 301,83

**Valore complessivo =  $3,7 \text{ mq} \times \text{Euro } 301,83 = \text{Euro } 1.116,77$**

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
43	c.da Bolago	22	552		Seminativo	2	902	2.33	2.10

**Valore catastale** = euro  $2,33 \times 112,50 = \text{Euro } 262,12$

Valore Agricolo Medio, a cura della commissione per la determinazione indennità degli espropri rif. 2018, regione agraria n. 9, della provincia di Potenza. Seminativo Euro 6.204,00 x ha

**Valore agricolo** =  $902 \text{ mq} \times 0.6204 \text{ mq} = \text{Euro } 559,60$

**Valore dato dalla media =  $(262,12+559,60) /2= \text{Euro } 410,86$**

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
44	c.da Bolago	22	585		Cast. Frutto	1	142	0,51	0,26

**Valore catastale** = euro  $0,51 \times 112,50 = \text{Euro } 57,37$

Valore Agricolo Medio, a cura della commissione per la determinazione indennità degli espropri rif. 2018, regione agraria n. 9, della provincia di Potenza. Castagneto da frutto Euro 6.151,00 x ha

**Valore agricolo** =  $142 \text{ mq} \times 0.6151 \text{ mq} = \text{Euro } 87,34$

**Valore dato dalla media  $(57,37+87,34) /2= \text{Euro } 72,35$**

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
45	c.da Bolago	22	607		Cast. Frutto	2	293	0,53	0,38

Su tale lotto di terreno si sviluppa parte della sede stradale interna:

Superficie ragguagliata =  $(25 \times 10\%) + (293-25) \times 2\% = 7.86 \text{ mq}$

Valore a mq di riferimento Euro 301,83

**Valore complessivo = 7,86 mq x Euro 301,83 = Euro 2.372,38**

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
46	c.da Bolago	22	632		Cast. Frutto	1	112	0,40	0,20

**Valore catastale** = euro 0,40 x 112,50 = Euro 45,00

Valore Agricolo Medio, a cura della commissione per la determinazione indennità degli espropri rif. 2018, regione agraria n. 9, della provincia di Potenza. Castagneto da frutto Euro 6.151,00 x ha

**Valore agricolo** = 112 mq x 0.6151 mq = Euro 68,89

**Valore dato dalla media (45,00+68,89) /2= Euro 56,94**

Indirizzo		Dati catastali							
Trecchina		Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Consis.nza	R. Dom.	R. Agr.
47	c.da Bolago	22	639		Seminativo	2	3361	8,68	7,81

Su tale lotto di terreno si sviluppa parte della sede stradale interna:

Superficie ragguagliata =  $(25 \times 10\%) + (3361-25) \times 2\% = 69.22 \text{ mq}$

Valore a mq di riferimento Euro 301,83

**Valore complessivo = 69,22 mq x Euro 301,83 = Euro 20.892,67**

<b>TOTALE STIMA TERRENI</b>	<b>Euro 24.921,97</b>
-----------------------------	-----------------------

## 8 - Quadro sintetico e conclusioni della stima

### VALUTAZIONE DEL “PIU” PROBABILE VAOLRE DI MERCATO

In seguito alle valutazioni precedentemente illustrate, si conclude quindi che il “più” probabile *Valore di Mercato* dei beni oggetto di stima, è pari a:

Euro 1.091.596,23 (diconsi unmilionenovantunomilacinquecentonovantasei/23)

<b>STIMA EDIFICI</b>	<b><i>Euro 1.066.674,26</i></b>
<b>STIMA TERRENI</b>	<b><i>Euro 24.921,97</i></b>
<b>TOTALE</b>	<b><i>Euro 1.091.596,23</i></b>

### VALUTAZIONE FINALE - “VALORE DI REALIZZO”

Le attuali condizioni del mercato immobiliare dell’area, l’ampiezza dell’investimento necessario per il completamento del complesso edilizio e la considerazione, che più si allungano i tempi più le strutture degli edifici si deteriorano e perdono di valore, consigliano di prendere in considerazione, per la valutazione finale, *il “Valore di Realizzo”*, mutuando e recependo recenti indicazioni in uso in molti tribunali, nell’ambito delle procedure di Esecuzioni Immobiliari.

Quindi, per una migliore appetibilità dei beni sul mercato, una volta calcolato il “più” probabile valore di mercato, si definisce il valore finale o *“Valore di Realizzo”*, il valore che si ottiene riducendo di 1/4 il “PIU’ Probabile valore di mercato”.

Valore di Realizzo = Euro 818.697,17 (diconsi Ottocentodiciottomilaseicentonovantasette/17)

<b>VALORE FINALE STIMA</b>	<b><i>Euro 818.697,17</i></b>
----------------------------	-------------------------------

Lauria li, 11 febbraio 2019

*Il Tecnico Estimatore*  
*Architetto Domenico Labanca*