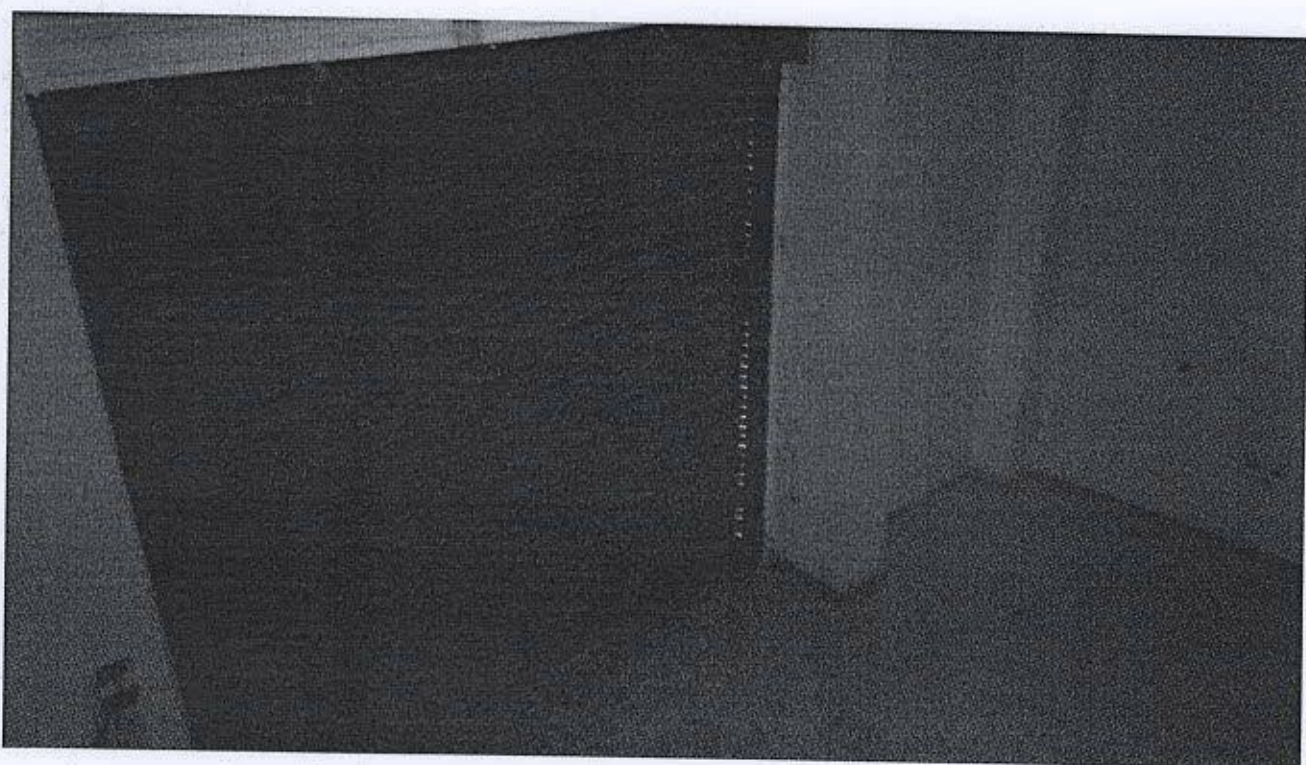




Locale garages



Scala di accesso al garages

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

Perizia di stima immobiliare Unità A04 - Via Cairoli snc



Data incarico

30/03/2017

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A04)

PROPRIETARIO

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell' incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all' immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- 17/05/2017 Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017 Sopralluogo con rilievo interno.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE (FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A04 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A04 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito)
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Cairoli
Foglio:	24
Mappale:	773
Subalterno:	1
Categoria:	F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.

- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L' unità A04 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Wc	1,00	1,90	3,06	5,81
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85
Corpo scala:	1,00	4,15	4,56	18,92
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
		1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		110,96
		Superficie commerciale		110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		29,47
		Superficie commerciale		29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		4,66
		Superficie commerciale		4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Seminterrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		30,75
		Superficie commerciale		15,38

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		25,55
		Superficie commerciale		7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale
---	----------	-----------	-----------	--------

similari comunicanti					Superficie
Cantina	1,00	10,26	6,16		63,20
Garage	1,00	10,26	6,16		63,20
Soffitta	1,00	6,16	4,86		29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie lorda			156,34
		Superficie commerciale			78,17
				Superficie utile netta	110,96
				Superficie utile lorda	115,62
				Superficie commerciale	246,19

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		0,95

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 750,00

NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = € 425,00

Valore OMI = € 104.630,75

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 246,19 m ²	€ 104.630,75
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 246,19 m ²	€ 99.399,21
Valore stimato	= € 175.410,38	€ 175.410,38
		€ 175.410,38

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 175.410,00

Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]
all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 175.410,00 (diconsi euro centosettantacinquemilaquattrocentodieci/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

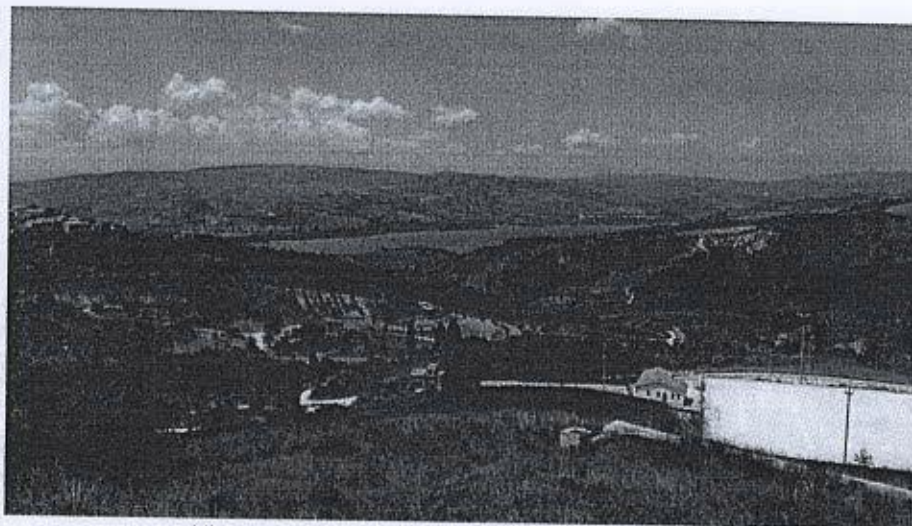
Perizia di stima immobiliare Unità A04 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico



Data incarico

30/03/2017



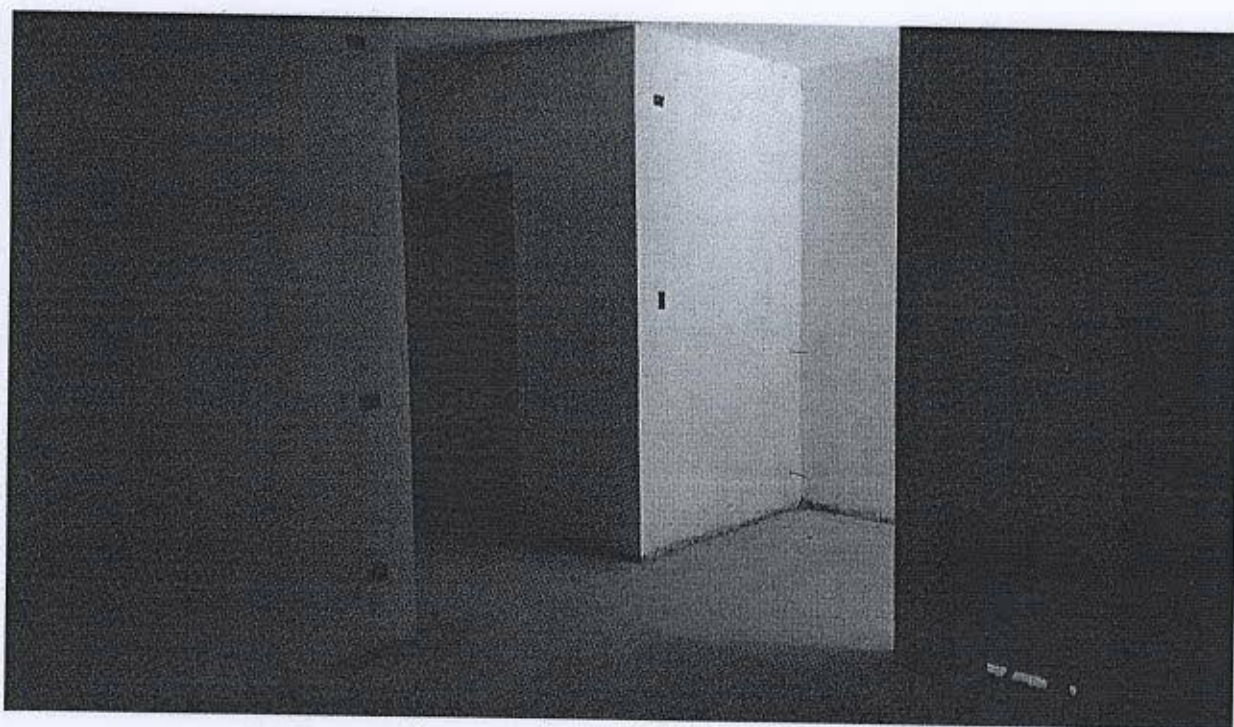
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



Garages – lato posteriore di Via Cairoli



Tipologia di infisso



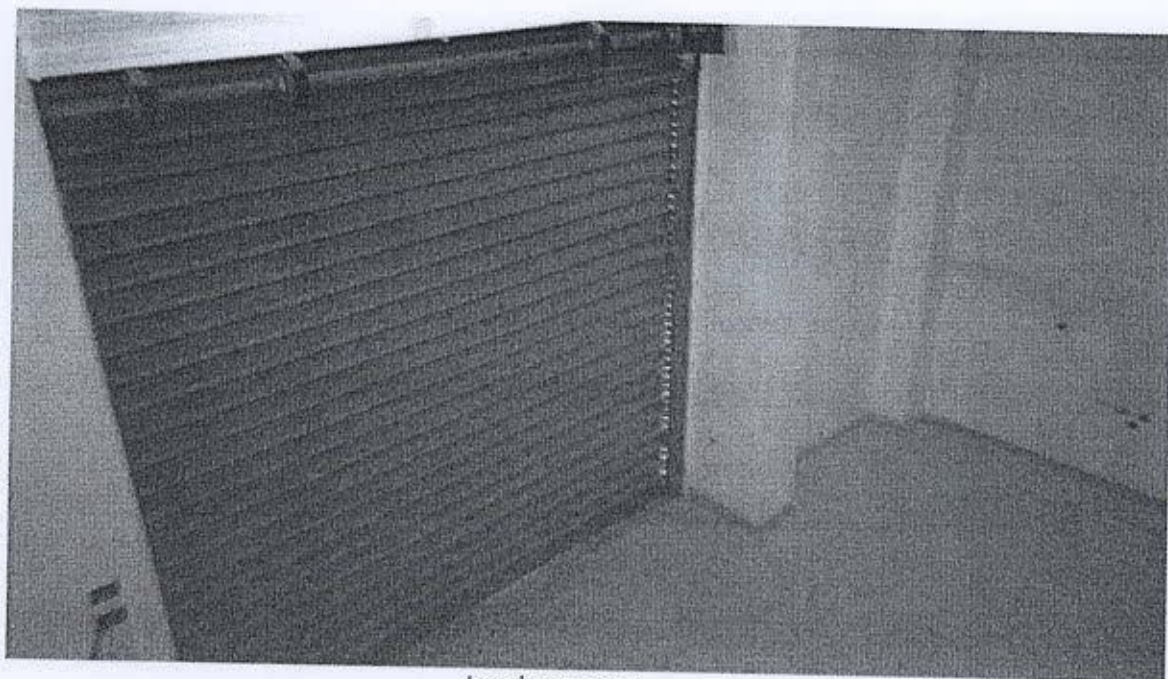
Ingresso Soggiorno



Scala e pianerottolo



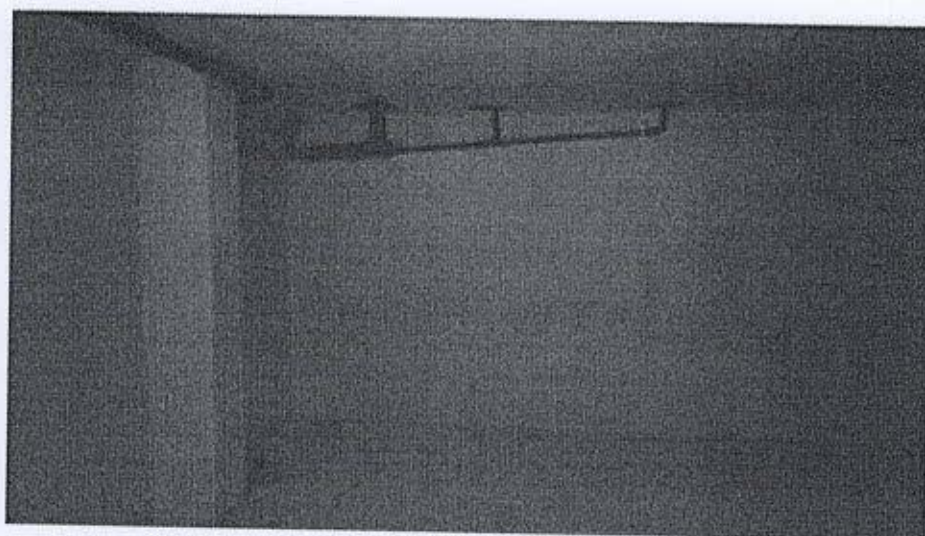
Camere da letto



Locale garages



Scala di accesso dal garage alla cantina



Locale cantina

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

Perizia di stima immobiliare Unità A05 - Via Cairoli snc



Data incarico

30/03/2017

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A05)

PROPRIETARIO

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairolì, snc.

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell' incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all' immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- 17/05/2017 Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017 Sopralluogo con rilievo interno.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE (FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A05 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco - Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A04 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito)
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Cairoli
Foglio:	24
Mappale:	773
Subalterno:	2
Categoria:	F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.

- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L' unità A05 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Wc	1,00	1,90	3,06	5,81
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85
Corpo scala:	1,00	4,15	4,56	18,92
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
	1,00	1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		110,96
		Superficie commerciale		110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		29,47
		Superficie commerciale		29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		4,66
		Superficie commerciale		4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Seminterrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		30,75
		Superficie commerciale		15,38

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		25,55
		Superficie commerciale		7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale
---	----------	-----------	-----------	--------

similari comunicanti				Superficie
Cantina	1,00	10,26	6,16	63,20
Garage	1,00	10,26	6,16	63,20
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)				Superficie lorda
				156,34
				Superficie commerciale
				78,17
				Superficie utile netta
				110,96
				Superficie utile lorda
				115,62
				Superficie commerciale
				246,19

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		0,95

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 750,00

NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = € 425,00

Valore OMI = € 104.630,75

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 246,19 m ²	€ 104.630,75
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 246,19 m ²	€ 99.399,21
Valore stimato	= € 175.410,38	€ 175.410,38

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 175.410,00

Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 175.410,00 (diconsi euro centosettantacinquemilaquattrocentodieci/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A05 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico

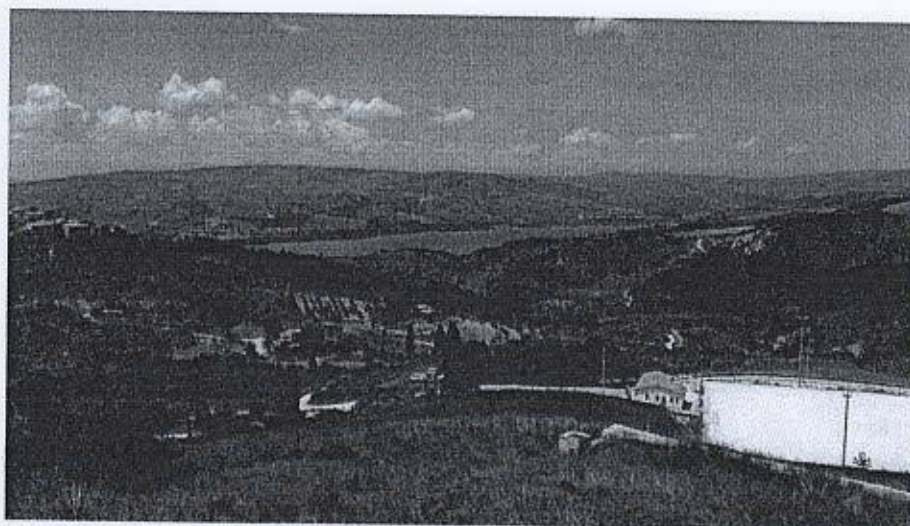
Consulente Tecnico

Ing. Renato Palladino

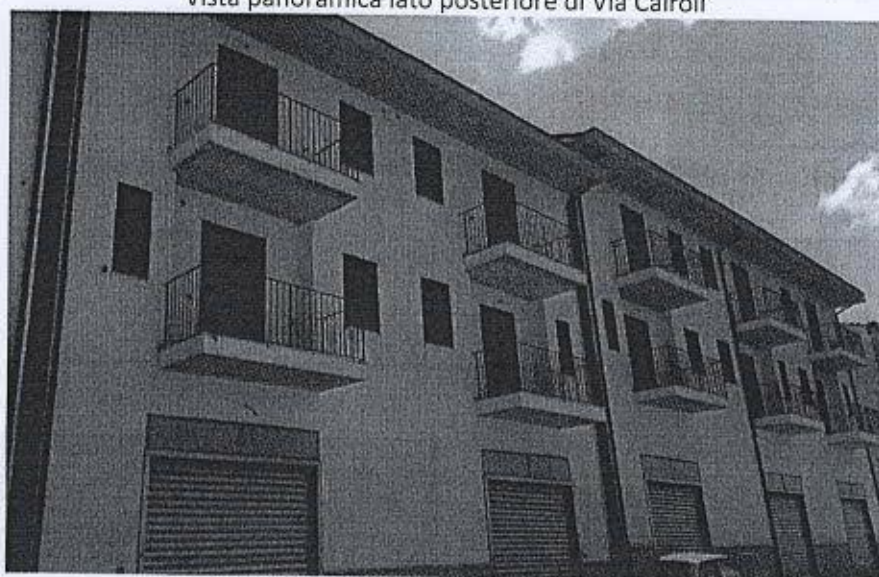


Data incarico

30/03/2017



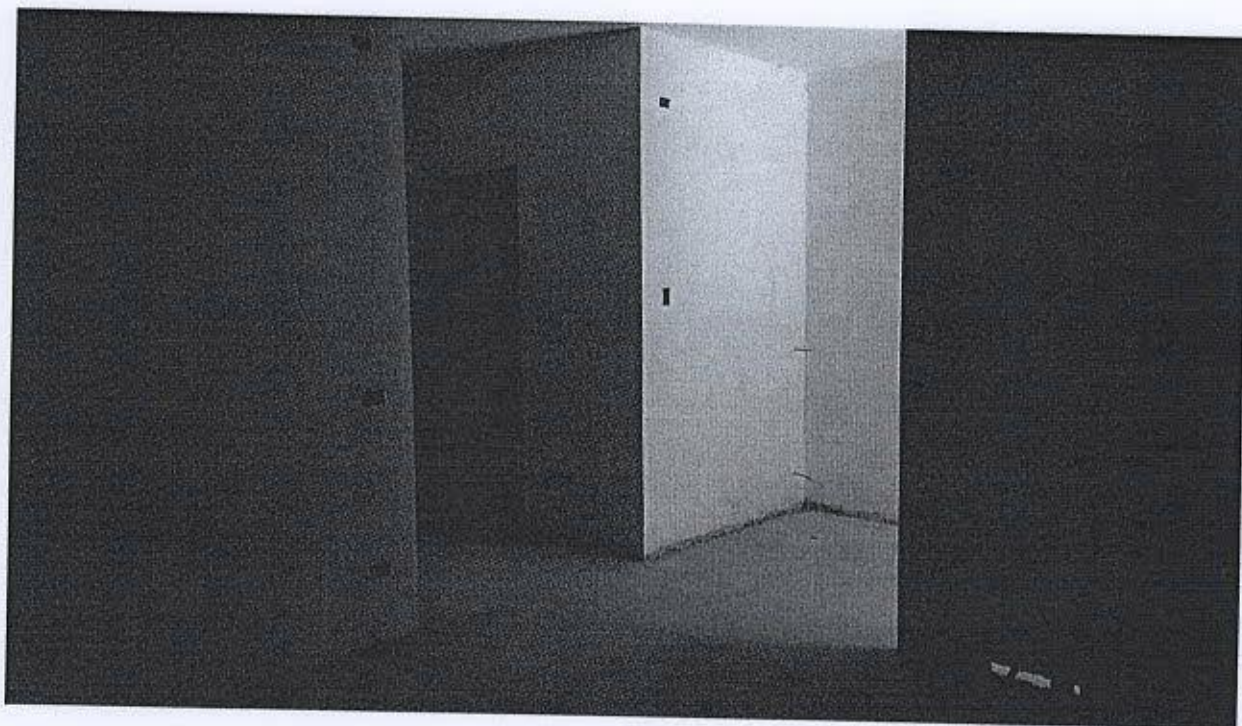
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



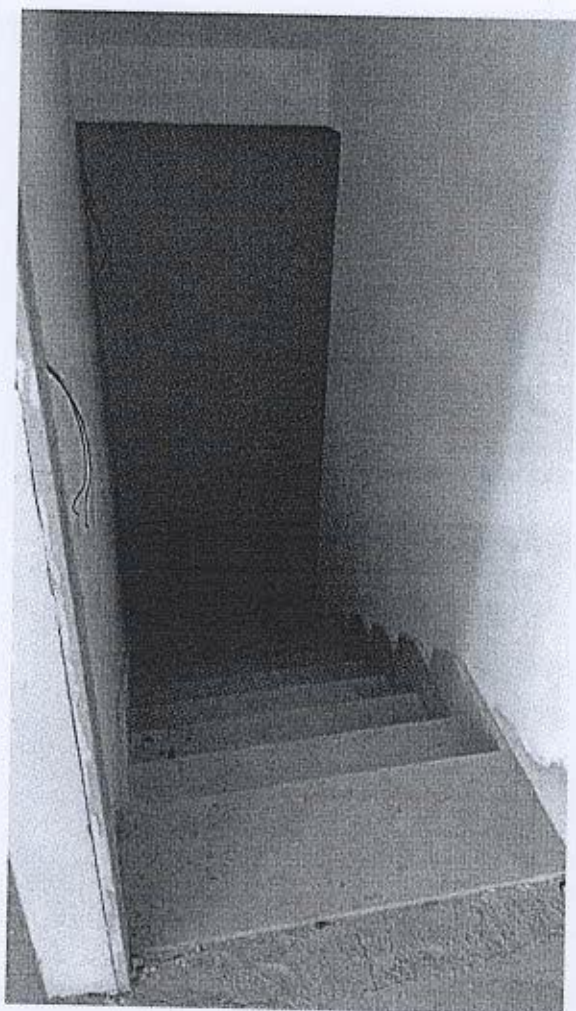
Garages – lato posteriore di Via Cairoli



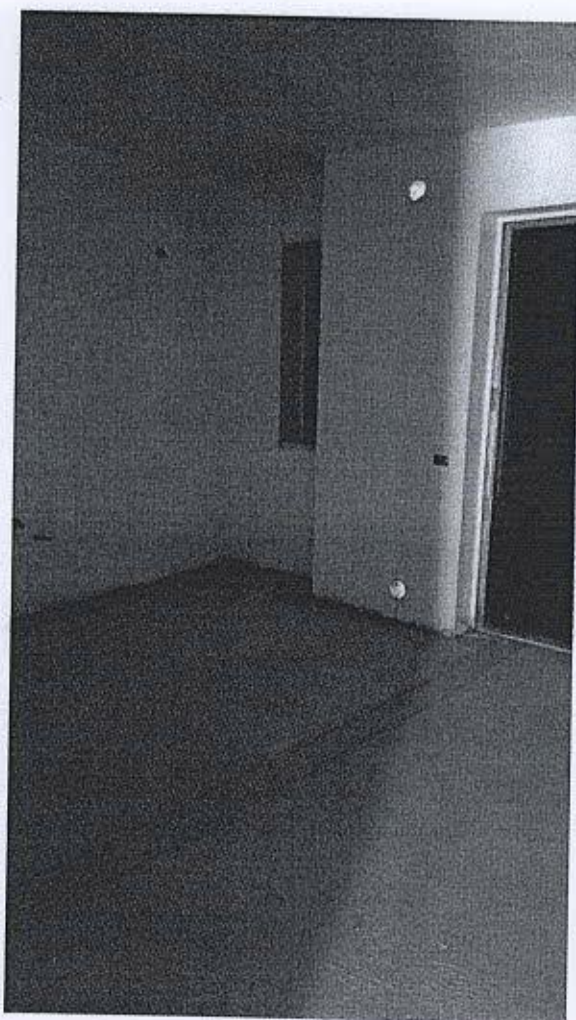
Tipologia di infisso



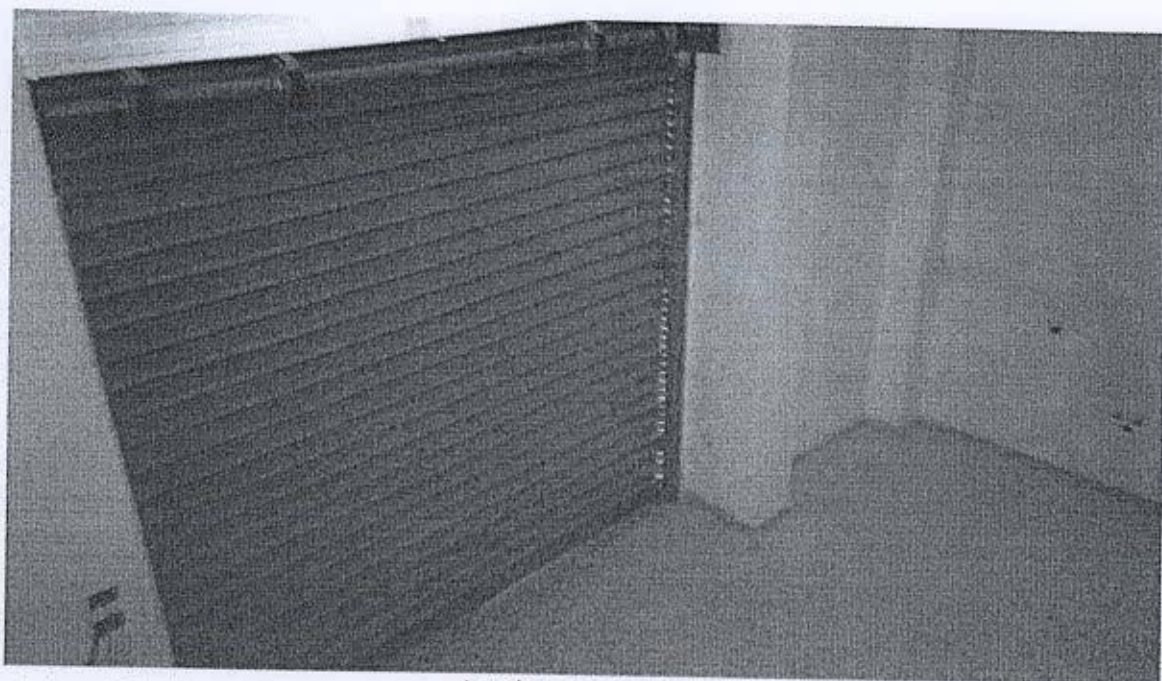
Ingresso Soggiorno



Scala e pianerottolo



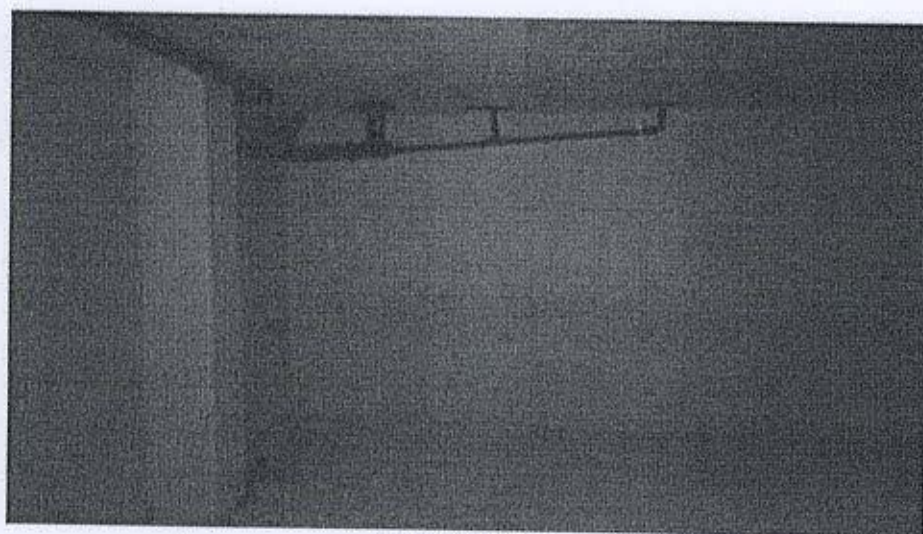
Camere da letto



Locale garages



Scala di accesso dal garage alla cantina



Locale cantina

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -
Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A06 - Via Cairoli snc

Consulente
Ing. Renato Palladino



Data incarico

30/03/2017

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli. (Unità A06)

PROPRIETARIO

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico dal Dott. Enrico Di Nucci Curatore fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- 17/05/2017 Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017 Sopralluogo con rilievo interno.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE (FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A06 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia foderà di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della foderà esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco - Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A06 è costituita da 3 piani fuori terra, da un piano seminterrato e da un ulteriore piano interrato come di seguito indicato:

- Piano interrato non abitabile (deposito);
- Piano seminterrato (catastalmente garage, ma alla data del sopralluogo 21.06.2017, adibito ad uso Cucina-tinello);
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato (S2), avente altezza utile di circa 2,00m non essendo abitabile, è destinato, principalmente, a

deposito ed ha accesso solo dal garage a mezzo di una scala in ferro.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage, ma allo stato del sopralluogo risulta adibito a cucina-tinello. Risulta presente in esso un locale adibito a ripostiglio e un bagno. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

L'immobile A06 è stato ultimato nel novembre del 2011.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: Via Cairoli, snc
Foglio: 24
Mappale: 774
Subalterno: 1
Categoria: A/3
Classe: 2
Consistenza: 7 vani
Rendita catastale: € 397,67
Valore catastale: € 50.106,42

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 24
Mappale: 774
Subalterno: 3
Categoria: C/6
Classe: 1
Consistenza: 123mq
Rendita catastale: € 273,15
Valore catastale: € 34.416,90

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairolì;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairolì.
- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n. 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

L'unità A06 risulta oggetto di " contratto preliminare di compravendita" stipulato tra la S.A.C. srl in favore di terzi .Tuttavia tale contratto pur stipulato in data 15.10.2015 non è stato mai registrato.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata da terzi.

Alla data della presente perizia non risulta alcun contratto definitivo. Pertanto alla luce di quanto sopra la valutazione immobiliare non tiene conto dell'attuale stato di occupazione.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto termico autonomo alimentato a metano, con caldaia a gas da incasso e a tiraggio forzato,

camera stagna, ad alto rendimento per riscaldamento e produzione di acqua calda. Gli elementi radianti sono in alluminio alimentati da tubazione in rame sotto traccia, opportunamente coibentata. La fornitura del metano è assicurata mediante allaccio alla rete cittadina.

- Impianto idrico sanitario è completo di apparecchi igienico sanitari in vetrochina. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete cittadina, a mezzo di tubazione idrica.
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico, telefonico, internet e di ricezione TV del tipo sottotraccia.

Finiture

L'unità immobiliare A06 presenta le seguenti finiture:

- La pavimentazione interna dell'immobile, completa di battiscopa, è stata eseguita con piastrelle in gres ceramico;
- La pavimentazioni dei balconi sono state eseguite con piastrelle resistenti al gelo e antiscivolo.
- Per il garage ed il locale sottotetto è stata adottata una pavimentazione in pietrini di cemento.
- Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio pre-verniciato a taglio termico, corredati da persiane in PVC e completi di accessori.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Wc	1,00	1,46	2,02	2,95
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85
Corpo scala:	1,00	4,15	6,13	25,44
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
	1,00	1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		114,62
		Superficie commerciale		114,62

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		29,47
		Superficie commerciale		29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		4,66
		Superficie commerciale		4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		24,60
		Superficie commerciale		12,30

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		25,55
		Superficie commerciale		7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cantina	1,00	6,16	10,26	63,20
Garage	1,00	4,76	2,40	11,42
	1,00	1,60	6,16	9,86
	1,00	2,77	5,16	14,29
	1,00	3,42	3,50	11,97
Wc-Garage	1,00	1,64	3,11	5,10
Rip.- Garage	1,00	1,30	2,30	2,99
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)		Superficie lorda		148,77
		Superficie commerciale		74,39
		Superficie utile netta		114,62
		Superficie utile lorda		119,28
		Superficie commerciale		242,99

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
8	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
10	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
12	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
13	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
15	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		1,31

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 750,00

NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta

degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella:

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,00

K2 = 0,50

K = 0,38

C = 0,833

Valore normale unitario OMI = € 407,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = € 339,03

Valore OMI = € 82.380,90

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 425,00

Valore OMI = € 103.270,75

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 185.651,65
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 1,31 x 242,99 m ²	€ 135.284,68
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 1,31 x 242,99 m ²	€ 238.737,68
Valore stimato	= € 238.737,68	€ 238.737,68

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 238.738,00

Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 238.738,00 (diconsi euro duecentotrentottomilasettecentotrentotto/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ingegnere Renato Palladino

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A07 - Via Cairoli snc



Data incarico

30/03/2017

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A07)

PROPRIETARIO

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell' incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all' immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- 17/05/2017 Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017 Sopralluogo con rilievo interno.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE (FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A07 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A07 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito)
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Cairoli
Foglio:	24
Mappale:	774
Subalterno:	2
Categoria:	F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.

- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L' unità A07 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).