

Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100
Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

Tribunale di Campobasso.

Fallimento:



n° 6 anno:

2022

Giudice Delegato: **Dott.ssa Emanuela Luciani**

Liquidatore: dott.ssa Lorenza Brienza

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CAPITOLO 4: LOTTO 3 – VIA ROMA, CAMPOBASSO



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

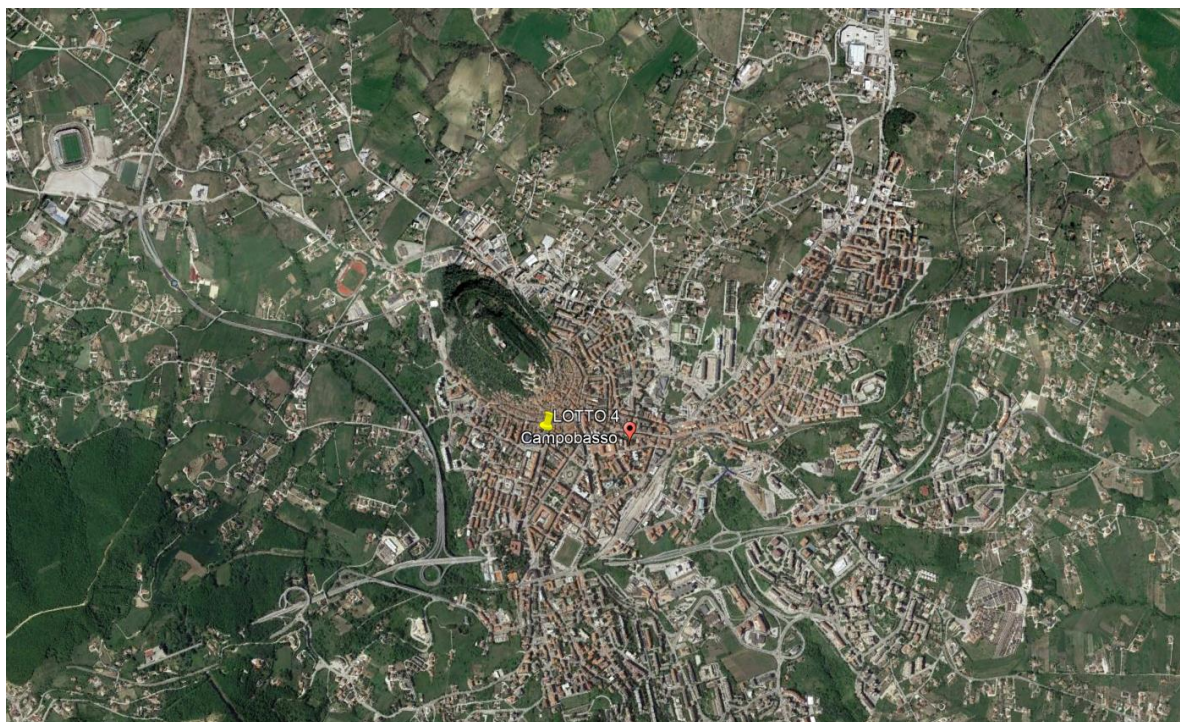
Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

1 CAPITOLO 4

1.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

Il lotto n. 3 è situato al centro Campobasso, in un zona dotata di tutti i servizi, quali attività commerciali, bar pizzerie, trasporto pubblico, scuole, parcheggi pubblici, ecc..



Il segnaposto giallo indica l'ubicazione del lotto n. 3 rispetto alla città di Campobasso.



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704



Il lotto n. 3 è un cantiere, con un edificio in corso di costruzione, di cui risultano realizzati il piano interrato, il piano seminterrato e il piano cortile. E' costituito dai seguenti beni:

- A) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 33, sub 7, categoria catastale F/1, consistenza 161 mq; piano S1, via Roma, civico n. snc; accessibile da via Roma mediante spazio esterno della plla 570, confinante frontalmente con il condominio di via Roma, 17, sulla sinistra con ex proprietà Enel (plla 570) e BCNC della plla 570, sul lato destro con plla 33 sub 2-4-5, sul lato posteriore con plla 29; tale immobile è un'area urbana di 161 mq (**Allegato 3A**);
- B) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 563, plla 36 sub 6, plla 570 sub 1, plla 576 sub 5, graffate, categoria catastale A/10, classe 3, consistenza 54,5 vani,; rendita catastale 18.858,42 €, piani S2, S1, T, 1, 2, 3, via Roma, civico n. 25; accessibile sia da via Roma che da via Benevento; confinante frontalmente con via Roma, sul lato destro con le plle 33 e 535, sul lato sinistro con plla 38, sul lato posteriore con via Benevento; tale immobile è stato oggetto di demolizione, a meno della facciata su via Roma, per realizzare l'edificio in corso di costruzione (**Allegato 3B**);
- C) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 576, sub 1 e plla 36 sub 7 graffate, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 82 mq; rendita catastale 419,26 €, piano



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

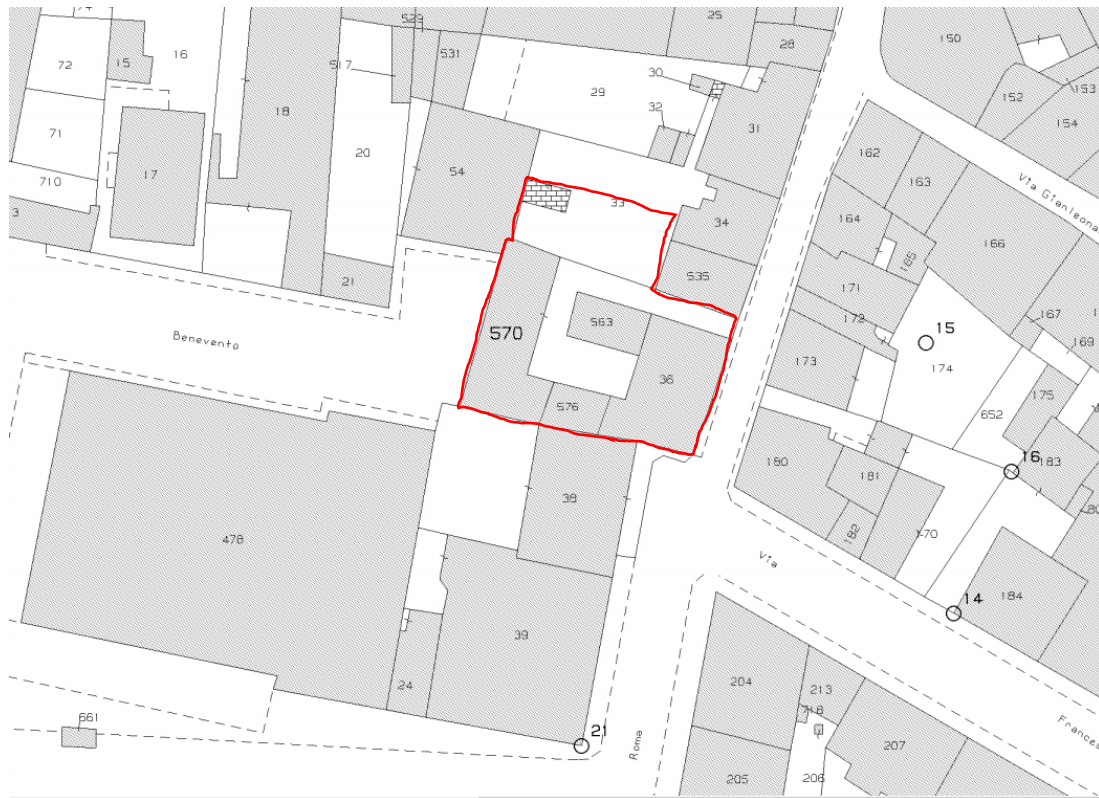
Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

S1, via Roma, civico n. snc; confinante con plla 570, 36 e 38; anche tale immobile è stato oggetto di demolizione per realizzare l'edificio in corso di costruzione (**Allegato 3C**);

D) immobile identificato al Comune di Campobasso, foglio 120, plla 570, sub 2, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 34 mq; rendita catastale 203,69 €, piano S1, via Roma, civico n. snc; confinante con via Benevento; anche tale immobile è stato oggetto di demolizione per realizzare l'edificio in corso di costruzione (**Allegato 3D**).



Allegato 3E

Gli edifici sono stati oggetto di un progetto di demolizione e ricostruzione, assentito con P.C. n. 232 del 18/12/2007 e successiva variante (**Allegato 3F**). Attualmente, risultano realizzati:

- l'intera demolizione degli edifici preesistenti, tranne la facciata su via Roma, in quanto ne è prevista la conservazione;
- messa in sicurezza della facciata anteriore dell'edificio preesistente (non demolita);
- spostamento cabina Enel;
- la paratia di pali tirantata;
- il piano interrato con struttura con rampa di accesso da via Benevento;
- la struttura del piano seminterrato, accessibile in piano da via Benevento;



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

- la struttura del piano cortile, accessibile da via Roma.

La struttura portante è in acciaio, a meno del blocco scale e ascensori.

Al piano interrato è presente un pozzetto con elettropompa sommersa, in cui si raccolgono le acque piovane e di infiltrazione, che vengono poi convogliate nella fognatura comunale mediante un sistema di tubazioni. Le acque di infiltrazione/perdite di acquedotto comunale scorrono in continuazione come un rubinetto aperto sulla paratia realizzata sul lato della plla 38. La sottoscritta ha segnalato la questione al Comando dei Vigli del Fuoco e al Comune di Campobasso senza però addivenire a una risoluzione della problematica, in quanto il Comune di Campobasso sostiene che non si tratta di una perdita dell'acquedotto comunale. La sottoscritta ha anche contattato il proprietario dell'edificio in disuso che ricade sulla plla 38, il quale ha verificato i propri contatori e l'eventuale presenza di perdite idriche nel suo fabbricato, senza però individuarne alcune.

Risultano pagati parte degli oneri connessori e parte della progettazione architettonica e strutturale.

Il progetto prevede la realizzazione di ulteriori 4 livello oltre il sottotetto, con destinazione commerciale, uffici, appartamenti e box auto.

Dai computi metrici ritrovati e redatti dall'impresa [REDACTED] risulta che il valore delle opere realizzate è pari a:

- acquisto edificio ex Enel e suolo, incluso costi atto 1.500.000,00 €
- lavori realizzati: 1.955.985,00 €

Per riavviare il cantiere, è necessario presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire al Comune di Campobasso, pagando sia la parte mancante degli oneri connessori che la rivalutazione degli stessi secondo gli indici Istat, nominare un Direttore dei Lavori, un Collaudatore in Corso d'opera e un Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione, nonché un progettista degli impianti e un professionista antincendio, in quanto sia i piani garage che la centrale termica centralizzata sono soggetti a prevenzione incendi. Il calcolo strutturale può essere conservato, in quanto secondo le NTC i progetti depositati in data anteriore all'entrata in vigore delle NTC 2018 continuano ad essere realizzati con le norme precedenti fino al loro collaudo.

1.2 TITOLI DI PROVENIENZA ULTIMO VENTENNIO

[REDACTED] ha acquistato tutti gli immobili descritti, a meno del sub 7 della plla 33, dalla Società [REDACTED] mediante atto



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

pubblico di compravendita repertorio n. 67576/23654 del 09/11/2005 notaio Capasso Alberto Vladimiro. (**Allegato n. 3G**).

La Società [REDACTED] ha acquistato gli immobili con atto di compravendita del 04/11/2005 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 67523 – dalla Società [REDACTED] come si evince dalla visura storica (**Allegato 3B, 3C e 3D**).

La Società [REDACTED] aveva avuto i beni mediante vari atti di scissione e fusione di altre Società facenti capo ad Enel, con atti trascritti dal 02/12/1999 (**Allegato 3Z, 3X e 3Y**).

La [REDACTED] ha acquistato il sub 7 (ex sub 3) della plla 33, dai signori [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita repertorio n. 1872/1102 del 25/02/2008 notaio Claudia Oliva. (**Allegato n. 3H**).

La plla 33 sub 7 deriva dal sub 3.

I signori [REDACTED] avevano ricevuto la plla 33 sub 3, per l'intera proprietà, mediante atto di divisione rep. N. 28999 del 30/12/2003 (**Allegato n. 3W**), pubblico ufficiale De Paola Gennaro, come si evince dalla visura storica (**Allegato n. 3A**).

La plla 33 è stata oggetto di denuncia di successione, trascritta l'08/07/1998 (**Allegato n. 3T e 3XX**). In tale denuncia di successione la plla 33 compare come fabbricato A/3 e non come area urbana F/1 ed è stata trasferita solo per la quota di 1/6 a favore di [REDACTED]

Dalle ricerche delle mappe storiche presso l'Agenzia del Territorio risulta che fin dai tempi in cui si lavorava sul cartoncino la plla 33 è sempre stata plla 33, per cui non è possibile risalire ulteriormente indietro nel tempo.

1.3 STATO DI POSSESSO

I beni costituenti il lotto n. 3 sono attualmente liberi.

1.4 REGOLARITA' CATASTALE

Trattandosi di edificio in corso di costruzione, non risulta accatastato.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito in base a:

- Permesso a Costruire n. 232 del 19/12/2007 a titolo oneroso;



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

- Permesso di costruire in variante n. 95 del 15/06/2009.

I piani realizzati sono conformi all'ultimo progetto approvato.

Era stata presentata un'ulteriore variante con DIA prot. N. 16658 del 23/07/2010, per la quale la Commissione edilizia aveva rilasciato parere favorevole ed erano stati chiesti gli adempimenti, tra cui il pagamento degli oneri e la monetizzazione degli standard. A novembre 2011, il comune di Campobasso sollecitava la presentazione degli adempimenti pena l'archiviazione della DIA. Gli adempimenti non sono stati più presentati e la DIA è stata archiviata.

1.6 VINCOLI E FORMALITA'

1.6.1 VINCOLI CHE SARANNO ELIMINATI CON LA PROCEDURA

A) IPOTECA

Tutti i beni, tranne il sub 7 della plla 33, sono gravati dall'ipoteca repertorio n. 2090/1925 del 07/08/2008 notaio Claudia Oliva a favore [REDACTED] per un valore complessivo di 8.000.000,00 € a garanzia del mutuo di 4.000.000,00, di cui è stato riscosso 1.769.000,00 €, come risulta dall'annotazione n. rep. 2776/1853 del 28/12/2008 notaio Claudia Oliva (**Allegato n. 3I e 3L**).

B) PIGNORAMENTO

Tutti i beni, tranne il sub 7 della plla 33, sono gravati da atto di pignoramento a favore di [REDACTED] con atto giudiziario rep. 300 del 28/05/2012. (**Allegato n. 3M**).

1.6.2 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

SERVITU' n. 1

Sulla plla 33, sub 7, grava una servitu' a favore [REDACTED] costituita con atto rep. N. 128684/16559 del 19/11/2008 – notaio RICCIARDI

SERVITU' n. 2

La plla 563, plla 36 sub 6, plla 570 sub 1, la plla 576 sub 5, plla 576 sub 1, plla 36 sub 7 e plla 570 sub 2 sono gravate da una servitu' a favore [REDACTED]

PROBELAMTICA ACQUA:

L'acqua che scorre di continuo come un rubinetto aperto dovrà essere meglio incanalata e raccolta, qualora non di dovesse riuscire ad individuarne la provenienza e risolvere la problematica a monte.



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

VINCOLO EDILIZIO:

██████████ aveva sottoscritto un vincolo edilizio col Comune di Campobasso nel 2008, successivamente sostituito nel 2009 con atto notarile rep. 2376/1356 del 17/03/2009 notaio Claudia Oliva (**Allegato n. 3T e 3U**).

1.7 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Di seguito viene riportato il calcolo della superficie commerciale potenzialmente vendibile, ricavabile dall'ultimo progetto approvato.

destinazione	sup mq	coeff	sup comm mq
Piano interrato			
Garage n. 1	35,60	100,00%	35,60
Garage n. 2	29,51	100,00%	29,51
Garage n. 3	28,36	100,00%	28,36
Garage n. 4	27,45	100,00%	27,45
Garage n. 5	28,87	100,00%	28,87
Garage n. 6	27,17	100,00%	27,17
Garage n. 7	97,65	100,00%	97,65
Garage n. 8	13,88	100,00%	13,88
Garage n. 9	15,49	100,00%	15,49
Garage n. 10	25,73	100,00%	25,73
Cantina n. 1	25,56	100,00%	25,56
Cantina n. 2	26,95	100,00%	26,95
Piano seminterrato			
Garage n. 11	45,25	100,00%	45,25
Garage n. 12	29,92	100,00%	29,92
Garage n. 13	29,24	100,00%	29,24
Garage n. 14	28,36	100,00%	28,36
Garage n. 15	27,45	100,00%	27,45



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

Garage n. 16	28,82	100,00%	28,82
Garage n. 17	27,80	100,00%	27,80
Garage n. 18	97,58	100,00%	97,58
Garage n. 19	14,08	100,00%	14,08
Garage n. 20	15,66	100,00%	15,66
Garage n. 21	26,09	100,00%	26,09
Piano cortile			
n. 5 posti auto	62,50	100,00%	62,50
Ufficio n. 1	108,98	100,00%	108,98
Balcone dell'ufficio n. 1	6,60	25,00%	1,65
Ufficio n. 2	81,63	100,00%	81,63
Balcone dell'ufficio n. 2	7,30	25,00%	1,82
Ufficio n. 3	55,90	100,00%	55,90
Ufficio n. 4	41,54	100,00%	41,54
Ufficio n. 5	39,04	100,00%	39,04
Locale commerciale	90,67	100,00%	90,67
Piano terra			
Ufficio n. 6	81,38	100,00%	81,38
Ufficio n. 7	50,45	100,00%	50,45
Balcone dell'ufficio n. 7	6,6	25,00%	1,65
Ufficio n. 8	94,81	100,00%	94,81
Balcone dell'ufficio n. 8	7,3	25,00%	1,82
Ufficio n. 9	68,44	100,00%	68,44
Ufficio n. 10	123,83	100,00%	123,83
Piano primo			
Ufficio n. 11	131,83	100,00%	131,83
Balcone dell'ufficio n. 11	6,6	25,00%	1,65



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

Ufficio n. 12	94,75	100,00%	94,75
Balcone dell'ufficio n. 12	7,3	25,00%	1,82
Ufficio n. 13	125,87	100,00%	125,87
Appartamento n. 1	65,47	100,00%	65,47
Balcone dell'appartamento n. 1	8,00	25,00%	2,00
Piano secondo			
Appartamento n. 2	109,37	100,00%	109,37
Balcone dell'appartamento n. 2	6,60	25,00%	1,65
Appartamento n. 3	94,75	100,00%	94,75
Balcone dell'appartamento n. 3	7,30	25,00%	1,82
Appartamento n. 4	45,38	100,00%	45,38
Balcone dell'appartamento n. 4	4,00	25,00%	1,00
Appartamento n. 5	45,54	100,00%	45,54
Balcone dell'appartamento n. 5	4,00	25,00%	1,00
Ufficio n. 14	38,10	100,00%	38,10
Ufficio n. 15	86,67	100,00%	86,67
Piano terzo			
Appartamento n. 6	148,34	100,00%	148,34
Balcone dell'appartamento n. 6	8,00	25,00%	2,00
Terrazzo dell'appartamento n. 6	143,84	35,00% fino a 25 mq,; 10% per l'eccedenza	20,63
Ufficio n. 16	151,62	100,00%	151,62

Dunque, il progetto prevede la realizzazione di 21 unità immobiliari uso garage per una superficie complessiva di **699,96 mq**, 2 unità immobiliari uso cantina per una superficie complessiva di **52,51 mq**, 16 unità immobiliari uso ufficio per una superficie complessiva di **1.384,45 mq**, 6 unità immobiliari uso appartamento per una superficie complessiva di **538,95 mq** e 1 unità immobiliare uso commerciale di **mq 90,67**.



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

Il garage n. 7 è vendibile previo atto notarile di svincolo e monetizzazione al Comune di Campobasso di una superficie equivalente, in quanto risulta vincolato a parcheggio pubblico (**Allegato 3T**).

1.8 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Trattandosi di un cantiere, la valutazione viene eseguita nel seguente modo:

$$\text{valore del cantiere} = \text{VM}_p - \text{utile di impresa } 10\% - \text{spese generali } 15\% - \text{C.}$$

dove per:

- VM_p si intende il valore di mercato delle unità immobiliari previste in progetto e potenzialmente vendibili

- **C** si intende il costo da sostenere per portare a termine il cantiere.

COMPARABILI

Per la valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari potenzialmente vendibili, è stata condotta indagine di mercato effettuata con riferimento allo specifico segmento di mercato (locali commerciali, uffici, box, cantine, appartamenti), nell'ambito delle vendite, circoscritta alle offerte di vendita nell'area di riferimento locale, si riporta la tabella riepilogativa dei risultati:

VENDITA

N.	Richiesta	mq	Parametro (€/mq)	Indirizzo o Zona	Stato	Piano	Note
	(euro)						
BOX							
1	45.000	40	1125	Via Orefici Campobasso	Buono	P T	Box a 200 m dal cantiere pignorato
2	115.000	122	942,62	Centro storico, Campobasso	Buono	P T	Box a 200 m dal cantiere pignorato
3	34.000	38	950,00	Via Manzo, Campobasso	Buono	P T	Box a 300 m dal cantiere pignorato
4	22.000	20	1.100,00	via D'Amato, Campobasso	Buono	P T	Box a 500 m dal cantiere pignorato
VALORE MEDIO DI MERCATO			1.029,40				



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

UFFICI							
1	259.000	130	1.992,30	Via Gorizia, Campobasso	Buono- seminuovo	P T	ufficio a 400 m dal cantiere pignorato
2	39.000	25	1.560,00	Via Vazzieri, Campobasso	Nuovo	P T	ufficio a 900 m dal cantiere pignorato
3	169.000	83	2.036,14	Zona parco dei pini, Campobasso)	Buono	P T	ufficio a 900 m dal cantiere pignorato
VALORE MEDIO DI MERCATO			1.862,81 €/mq				
LOCALI COMMERCIALI							
1	160.000	125	1.280,00	Via Monforte, Campobasso	Da ristrutturare	P T	Locale commerciale a 200 m dal cantiere pignorato
2	70.000	70	1.000,00	Via Roma, Campobasso	Buono	P T	Locale commerciale a 100 m dal cantiere pignorato
3	29.000	30	966,66	Via Genova, Campobasso	Buono	P T	Locale commerciale a 400 m dal cantiere pignorato
4	79.000	70	1.128,57	via Gazzani, Campobasso	nuovo	P T	Locale commerciale a 400 m dal cantiere pignorato
5	99.000	80	1.237,50	via Nebbia, Campobasso	Buono	P T	Locale commerciale a 600 m dal cantiere pignorato
VALORE MEDIO DI MERCATO			1.122,55 €/mq				
APPARTAMENTI							
1	299.000	110	2.718,18	Via Trombetta Campobasso	Nuovo	P 2	Appartamento a 900 m dal cantiere pignorato
2	185.000	70	2.642,86	Via Trombetta, Campobasso	Nuovo	P 1	Appartamento a 900 m dal cantiere pignorato
3	189.000	90	2.100,00	Via Trombetta, Campobasso	Nuovo	P 5	Appartamento, incluso garage, a 900 m dal cantiere pignorato
4	100.000	44	2.272,72	via Duca D'Aosta, Campobasso	Nuovo	P 3	Appartamento a 1000 m dal cantiere pignorato
5	197.000	79	2500,00	Via Vico, Campobasso	Nuovo	P 1-2- 3-4	Appartamento a 1000 m dal cantiere pignorato
6	249.000	100	2.490,00	Città nella città, Campobasso	Nuovo	P 3	Appartamento a 400 m dal cantiere pignorato
VALORE MEDIO DI MERCATO			2.453,9610 €/mq				



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

Fonte: www.immobiliari.it – indagini di mercato presso i cantieri in corso di realizzazione

Considerando che nella zona in esame, il mercato dei garage è assente, perché la maggior parte degli edifici non ha garage e che si tratta comunque di box nuovi, il prezzo unitario medio dei garage viene stimato **1.300,00 €/mq**, superiore alla media di mercato dei garage di antica costruzione.

Al fine di rendere più redditizio l'intervento, poiché gli uffici possono essere mutati di destinazione d'uso in civile abitazione in quanto non si tratta di una destinazione d'uso sostanziale, viene attribuito un unico valore sia agli uffici che agli appartamenti dei piani primo, secondo e terzo pari a **2.500,00 €/mq**, mentre agli uffici del piano cortile e del piano terra viene attribuito un valore inferiore e rispettivamente di **2.000,00 €/mq** e **2.300 €/mq**. I valori tengono conto dei prezzi di mercato di altri immobili simili costruiti ex novo in altre zone centrali della città, tipo zona parco dei pini, via G. Vico e Città nella Città.

Per il locale commerciale, considerando che la zona è più centrale di quelle delle altre palazzine nuove costruite in città e che al momento l'offerta dei locali commerciali nuovi in vendita è carente, il prezzo unitario medio viene stimato **1.500,00 €/mq**.

VALUTAZIONE			
DESTINAZIONE 'USO	SUPERFICIE MQ	PREZZO MEDIO €/MQ	VALORE
POSTI AUTO scoperti	62,50	700,00	43.750,00
BOX-cantine	752,47	1.300,00	978.211,00
COMMERCIALE	90,67	1.500,00	136.005,00
UFFICI PIANO CORTILE	330,56	2.000,00	661.120,00
UFFICI PIANO TERRA	422,38	2.300,00	971.474,00
UFFICI PIANO, PRIMO, SECONDO E TERZO	355,92+124,77+151,62=632,31	2.500,00	1.580.775,00
APPARTAMENTI PIANI PRIMO, SECONDO, TERZO	67,47+300,51+170,97=538,95	2.500,00	1.347.375,00
TOTALE			5.718.710,00

COSTI DA SOSTENERE PER PORTARE A TERMINE IL CANTIERE

Al fine di stimare i costi da sostenere per portare a termine il cantiere, si è assunta come base di partenza un computo metrico redatto [redacted] nel 2011. Tale computo è stato digitalizzato ed è stato aggiornato con i prezzi del Prezziario Regione Molise 2023, al netto delle



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

opere già realizzate. Inoltre, sono state calcolate le parcelle dei professionisti, da nominare per portare a termine il cantiere, secondo il Decreto parametri bis. (vedi **allegato 3N e 3O**).

Per portare a termine il cantiere, è necessario un investimento di € 4.130.988,81, comprensivo di una percentuale di imprevisti del 5%, dell'utile dell'impresa del 10% e delle spese generali del 15%.

Trattandosi di un intervento di demolizione e ricostruzione, che sicuramente comporterà il miglioramento di due classi sismiche e trattandosi anche di un efficientamento energetico, poiché l'Agenzia delle Entrate con Risoluzione 34 del 25 giugno 2020 ha chiarito che anche i beni merce come quelli in esame possono beneficiare della detrazione fiscale del sismabonus ordinario e dell'ecobonus, confermato anche dalla Cassazione con Sentenze n. 19815 e 19816 del 23 luglio 2019, nn. 29162, 29163 e 29164 del 12/11/2019;

poiché le unità immobiliari prima dell'inizio dei lavori erano in numero di 3, di cui una riscaldata, l'impresa che acquisterà il cantiere e lo terminerà, potrà beneficiare di una detrazione fiscale di € 350.400,00 così calcolata:

- Sismabonus 80% detraibile in 5 anni, per lavori eseguiti entro il 31/12/2024 = $96.000,00 \times 3 \times 80\% = 230.400,00$ € che attualizzati ad oggi **€ 194.688,00**
- Ecobonus 65% per la coibentazione a cappotto e per la sostituzione degli infissi detraibile in 10 anni per lavori eseguiti entro il 31/12/2024: 60.000,00 € che attualizzati ad oggi corrispondono a **42.000,00 €**
- Ecobonus 65% per la sostituzione del generatore di calore detraibile in 10 anni per lavori eseguiti fino al 31/12/2024: 30.000,00 € che attualizzati ad oggi corrispondono a **21.000,00 €**
- Ecobonus 65% per l'installazione dei collettori solari termici detraibile in 10 anni per lavori eseguiti fino al 31/12/2024: 30.000,00 € che attualizzati ad oggi corrispondono a **21.000,00 €**

Detrazione massima usufruibile = 350.400,00 €, che attualizzata corrisponde ad € 278.688,00.

Dunque al costo dell'intervento, viene detratta la detrazione fiscale attualizzata e quindi l'investimento diventa di € = **4.130.988,81 – 278.688,00 = 3.852.300,81 €**



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100 Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

VALUTAZIONE DEL BENE

POTENZIALE REALIZZO – INVESTIMENTO = 5.718.710,00 - 3.852.300,81 = 1.866.409,19 €

Considerando un margine operativo lordo del 25% per l'impresa che acquisterà il cantiere e lo porterà a termine, che tiene conto anche dei tempi di rientro dell'investimento in quanto non è detto che le vendite saranno realizzate subito, che corrisponde a 466.602,30 €, il valore di acquisto del cantiere stesso non potrà superare il valore di 1.399.806,89 €, per cui la base d'asta viene stabilita in € **1.400.000,00**.

Tale valore tiene conto dell'aumento dei prezzi dei materiali che si sono verificati recentemente e tiene conto dei reali attuali prezzi di vendita degli appartamenti.

Elenco allegati:

- allegato 3A: visura storica plla 33 sub 7
- allegato 3B: visura storica plla 570 sub 1
- allegato 3C: visura storica plla 576 sub 1
- allegato 3D: visura storica plla 570 sub 2
- allegato 3E: mappa catastale
- allegato 3F: elaborato planimetrico
- allegato 3G: titolo d'acquisto e nota trascrizione
- allegato 3H: nota trascrizione atto di acquisto plla 33 sub 7 (ex sub 3)
- allegato 3I: nota trascrizione ipoteca
- allegato 3L: annotazione ipoteca
- allegato 3M: nota trascrizione pignoramento
- allegato 3N: computo metrico estimativo opere da completare
- allegato 3O: parcelle professionali per professionisti da nominare



Ing. Addolorata Cristofano

Sede legale: c/da Piane 113 – 86010 Ferrazzano (CB) - Sede operativa: Piazzale Marcello Scarano, n. 5 - 86100
Campobasso

Tel. 0874 699012 cell. 338 3642776

Email: a.cristofano@virgilio.it pec: addolorata.cristofano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Campobasso, n. 1022 P. IVA 01498550704

allegato 3P: documentazione fotografica

allegato 3Q: piante di progetto

allegato 3R: certificato di destinazione urbanistica

allegato 3S: vincolo edilizio e nota di trascrizione

allegato 3T: visura ipocatastale plla 33

allegato 3U: visura ipocatastale plla 33 sub 3

allegato 3V: visura ipocatastale plla 33 sub 7

allegato 3Z: visura ipocatastale plla 563, plla 36 sub 6, plla 570 sub 1, plla 576 sub 5, graffate

allegato 3X: visura ipocatastale plla 576, sub 1 e plla 36 sub 7 graffate

allegato 3Y: visura ipocatastale plla 570 sub 2

allegato 3W: nota di trascrizione divisione

allegato 3XX: nota di trascrizione successione

Campobasso, 16/02/2024

il CTU

Ing. Addolorata Cristofano

