

2022

Tribunale di Catanzaro
Fallimento R.G. 4/2011
Sezione Fallimentare

Curatore Fallimentare: Dr. Ulisse Mancari

Relazione di stima



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Fallimento r.g. N. 11/2020

Sommarario

1.	Premessa _____	Pag. 2
2.	Oggetto della perizia _____	Pag. 2
3.	Titoli di provenienza _____	Pag. 2
4.	Descrizione analitica _____	Pag. 5
5.	Regolarità urbanistica _____	Pag. 10
6.	Dati metrici di consistenza _____	Pag. 12
7.	Metodologia e giudizio di stima _____	Pag. 14
8.	Conclusioni _____	Pag. 24

Allegati

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale
- 3) Elaborati grafici di rilievo
- 4) Documentazione ufficio tecnico comune di Catanzaro
- 5) Documentazione fotografica

1. PREMESSA

Con provvedimento del 13/03/2022, a seguito di regolare istanza presentata dal Curatore Fallimentare, nella persona del Dr. Ulisse Mancari, il Giudice Delegato Dr. Luca Mercuri nominava **Consulente Tecnico d'Ufficio** il sottoscritto Geom. Santo Franco Cardamone con studio tecnico in Catanzaro Vico 2° Pianicello,1 iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro col n. 2610 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 2287, al fine di stimare i beni immobili siti in Catanzaro e facente parte del complesso edilizio denominato "Cassiodoro", lotto 12/A, censita al NCEU del Comune di Catanzaro al foglio 74, particella 271, sub. 7, Cat. A/3, nonché di un locale magazzino posto al piano seminterrato e portato al NCEU del Comune di Catanzaro al foglio 74, particella 271, sub. 3, Cat. C/2, e con ubicazione in via della Resistenza, quartiere Santa Maria di Catanzaro.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Come da istanza di nomina presentata dal Curatore Dr. Ulisse Mancari, i beni di cui la richiesta di stima sono ubicati in Catanzaro (CZ) quartiere S. Maria via della Resistenza e costituiti da:

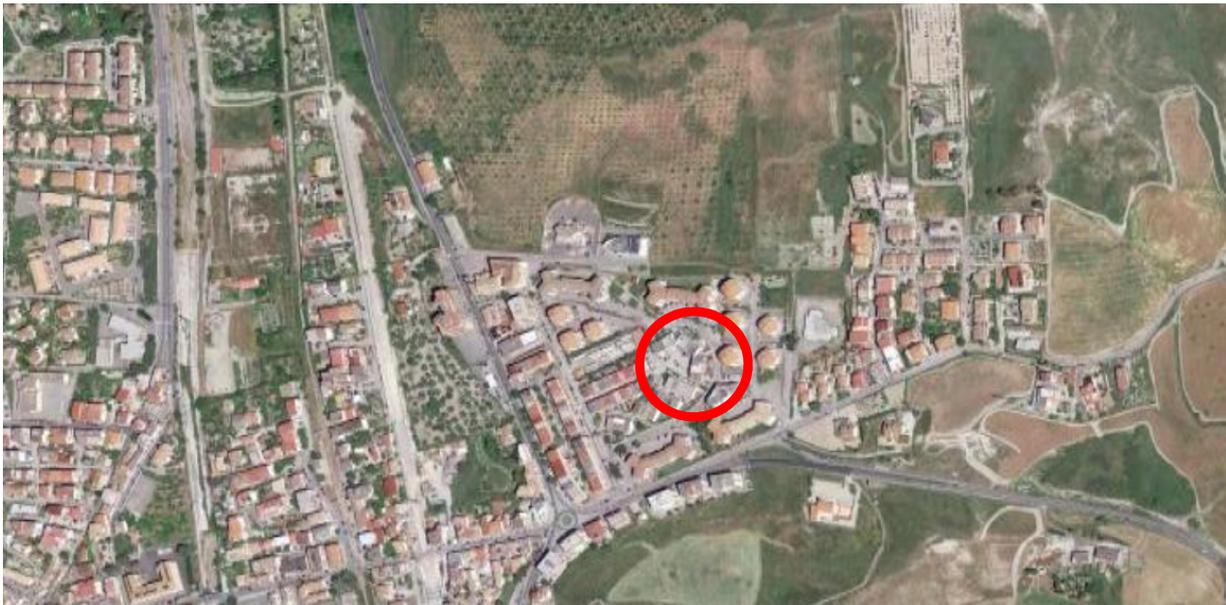
- A.** Immobile catastalmente individuato come Foglio di mappa n. 74 part.IIa 271 sub 7 cat. A/3
- B.** Immobile catastalmente individuato come Foglio di mappa n. 74 part.IIa 271 sub 3 cat. C/2

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili menzionati fanno parte di un fabbricato sito in Catanzaro località S. Maria via della Resistenza "Complesso Cassiodoro", pervenuti al Sig.^{ra} [REDACTED] con Atto pubblico per Notaio Sebastiano Panzarella rep. N. 7065 del 04.06.2009

4. DESCRIZIONE ANALITICA

Le unità immobiliari, sono parte di un fabbricato realizzato su n. 2 piani f.t. oltre seminterrato posto in zona periferica del comune di Catanzaro.



Le unità immobiliari risultano facenti parte di fabbricato catastalmente identificato come particella 271 facente parte del complesso residenziale "Cassiodoro", realizzate su n. 2 livelli f.t. più seminterrato e complessivamente composto da n. 8 u.i.u.

Nel caso di specie, le unità sub 7 cat. A/3 risulta al piano terra e 1° mentre il sub 3 cat. C/2 al piano seminterrato. Le due unità non risultano comunicanti.

Confini

Part.IIa 271 sub 7 p.t. e 1°

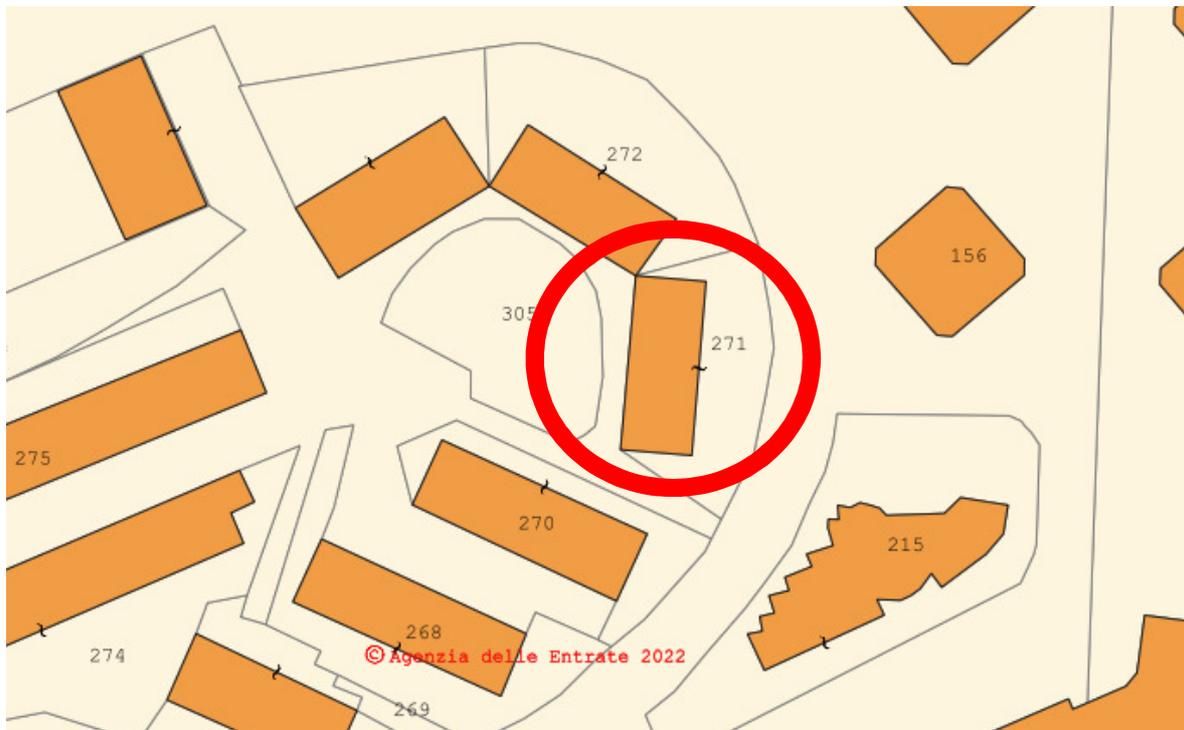
confina

- a nord con il sub. 8 della stessa particella 271,
- a sud con il sub 6 della stessa particella 271,
- ad est con via della Resistenza
- ad ovest con traversa via resistenza.

Part.IIa 271 sub 3 seminterrato

confina

- a nord con il sub. 4 della stessa particella 271,
- a sud con il sub 9 della stessa particella 271,
- ad est terrapieno sotto giardino sub 7
- ad ovest piazzale pubblico di traversa via resistenza.



Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultavano abitati dalla Sig.ra [REDACTED].

Descrizione delle singole unità

Particella 271 sub 3 (cat. C/2)

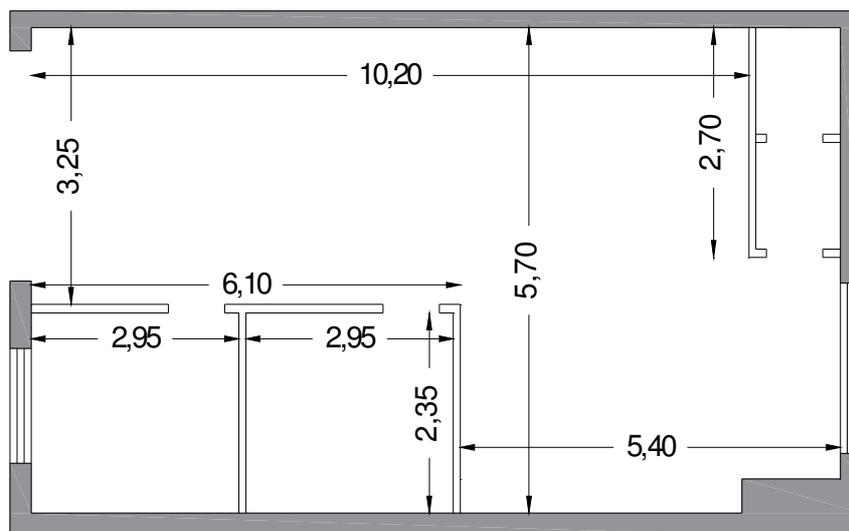
Unità posta al piano seminterrato, adibito a magazzino-deposito; è collocata al piano seminterrato dello stabile, raggiungibile unicamente attraverso la traversa della via pubblica.

Non si è potuto verificare la corrispondenza dello stato attuale con la planimetria catastale in quanto la stessa non risulta essere in banca dati.

Risulta essere in perfetta proiezione verticale all'appartamento soprastante sub 7 ed ha forma pressoché regolare con accesso garantito da infisso in pvc colore nero e vetri montato dietro serranda elettrica ad elementi ciechi.

Pianta piano seminterrato

H=mt 2,80



Risulta diviso in n. 3 ambienti più bagno.

Il primo ambiente è diretto dall'entrata con una profondità di mt di mt 10.20 e larghezza di mt 3.25, sviluppandosi ancora sul lato dx per una profondità di mt 5.40 e una larghezza di mt 2.45. è dotato di finestra per solo presa di luce ed aria alta con affaccio sul patio dell'appartamento soprastante.

Altro ambiente è stato realizzato sul lato dx entrando dotato anch'esso di finestra avente dimensioni interne di mt 1.35 di larghezza ed altezza di mt 1.30. Le dimensioni del vano sono state misurate in mt 2.95 di profondità e mt 2.35 di larghezza.

Il secondo vano è attiguo al precedente ma non è dotato di alcuna presa d'aria. Ha dimensioni interne pari a mt 2.95 di profondità e mt 2.35 di larghezza.

Il magazzino è dotato di servizio igienico diviso in bagno e antibagno. Misura complessivamente mt 2.60 di lunghezza per una larghezza di mt 1.20.

L'altezza interna è stata misurata in mt 2,80 ed è presente e funzionante impianto elettrico. La pavimentazione è in mattonelle colore chiaro.

Sono presenti vicino la finestra macchie di infiltrazioni d'acqua provenienti sicuramente dal balcone della cucina del piano superiore.

Particella 271 sub 7

Unità posta al piano terra e primo adibita a civile abitazione composta da ingresso, cucina, soggiorno, bagno al piano terra; nr. 3 stanze, bagno e lavanderia al piano primo.

Al piano terra l'unità ha a disposizione un'area scoperta di mq 33 circa.

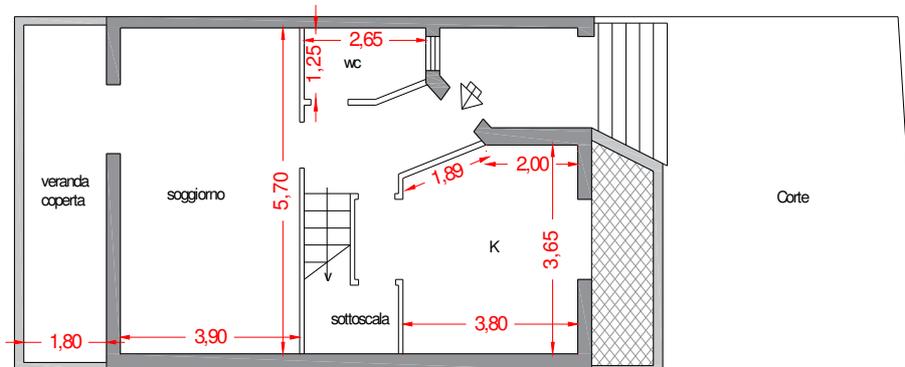
Si accede da strada principale tramite cancello pedonale e altro cancello in ferro per accesso carrabile.

La zona scoperta è pavimentata e ben rifinita e curata.

Una piccola rampa di scale consente di superare il dislivello tra la quota dell'area esterna con quella dell'appartamento.

Pianta piano terra

H=mt 2,80



Come già detto al piano terra vi sono ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno e bagno. Da misurazioni effettuate in loco, gli ambienti hanno le seguenti superfici:

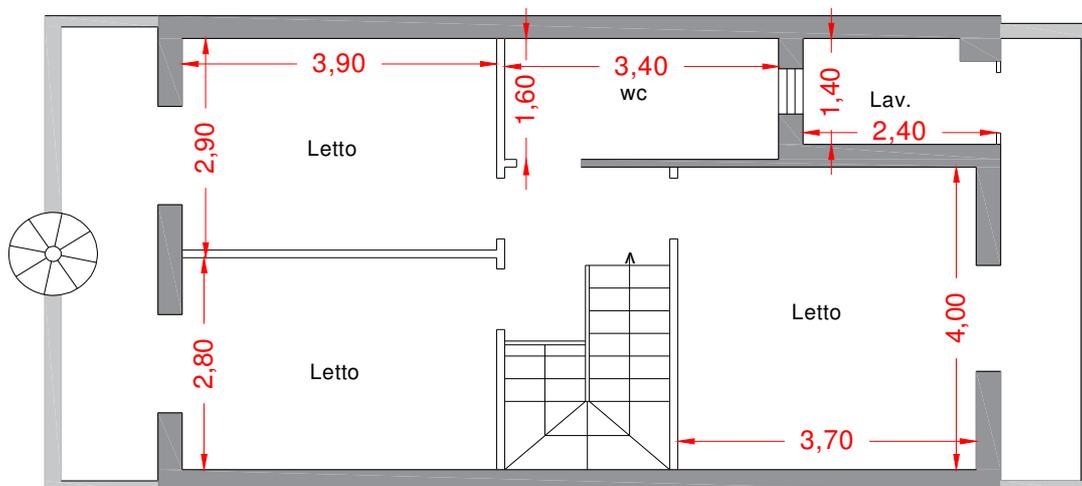
- Disimpegno m² 4,85 circa
- Cucina con affaccio sulla corte e vista su via Della Resistenza m² 14,80;
- Piccolo sottoscala in cucina;
- Wc m² 3,10 con piccola finestra con affaccio sull'entrata dell'u.i.u
- Soggiorno m² 22 circa con balcone su veranda esterna chiusa
- Veranda m² 10,60 circa con affaccio su spazi aperti interni pubblici

Per quanto concerne quest'ultima, è stato dichiarato dalla parte che la veranda è stata chiusa senza titoli abilitativi nell'anno 2018.

Una comoda scala collega il piano terra con il piano superiore adibito a zona notte dove sono ubicate n. 3 stanze da letto ed n. 1 bagno.

È stata rilevata la presenza di un vano adibito a lavanderia con accesso dal balcone della stanza da letto matrimoniale nonché una scala a chiocciola montata su altro balcone per consentire l'accesso sul lastrico solare dove è stato realizzato un gazebo.

Pianta piano primo



Le stanze del piano sono state anch'esse misurate durante la fase di sopralluogo e risultano avere:

- Stanza da letto matrimoniale m² 14,80 con balcone e affaccio su corte esterna e vista su via della Resistenza;
- N.2 Stanze da letto di m² 10,90 circa ciascuno con balcone comune e affaccio su spazi aperti interni pubblici;
- Bagno di m² 5,45 circa con piccola finestra con apertura nella lavanderia creata sul balcone.
- Lavanderia di m² 3,20 circa accessibile unicamente dal balcone della stanza da letto matrimoniale e realizzata tramite chiusura parziale del balcone con porta in pvc avendo già n. 3 pareti in muratura.

Sul balcone comune delle altre 2 stanze da letto è stata installata una scala a chiocciola che consente accesso unico al lastrico solare.

Le dimensioni e la distribuzione degli spazi interni sono fedeli alla planimetria catastale e le rifiniture sono nella media.

Lastrico solare

Trattasi di lastrico solare difficilmente accessibile se non tramite la scala a chiocciola montata sul balcone del piano inferiore e con le pedate specie quelle dopo le prime quattro, nel vuoto.



Il lastrico solare è risultato ben più grande rispetto la superficie dell'unità sottostante, **infatti è stata compresa anche la superficie dell'u.i.u. confinante e identificata come sub 6** e che non ha alcuna possibilità di accesso su tale lastrico.

L'intera superficie è risultata rivestita da guaina bituminosa a protezione del piano sottostante e sormontata da lastre di mattonelle poggianti su massetto di cemento. Ha una superficie di mq 140 circa.

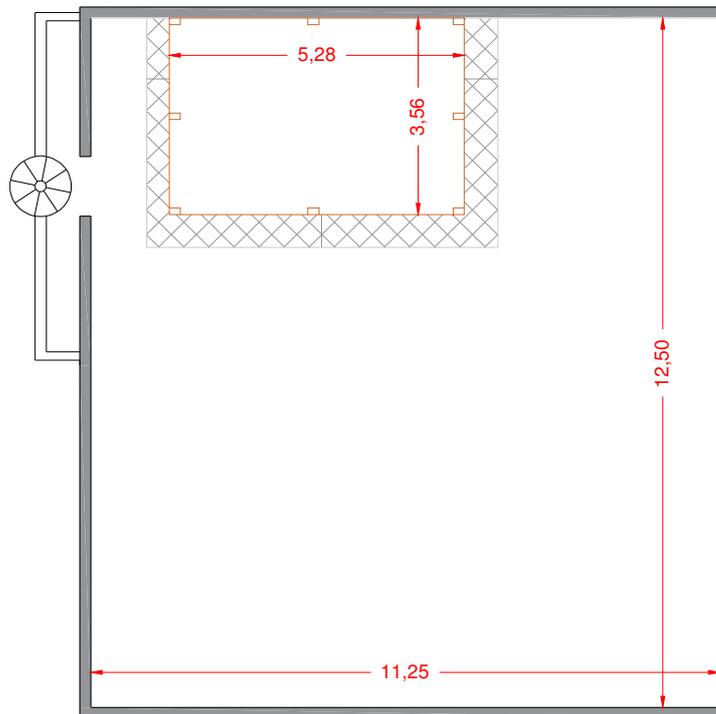
Risulta inoltre realizzato un gazebo in legno di m² 18 circa con n. 8 travi lamellari di cm 20x12 e aventi altezza di mt 2,00 alla gronda e mt 2,80 al colmo. Il tetto è a tipo padiglione con tavolato in

perline maschiate e rifinite all'estradosso con guaina ardesiata. Il gazebo poggia su base di cm di cm 12 circa ed è a ridosso del muretto di delimitazione con l'unità confinante identificata come sub 8. A protezione anche della privacy lungo il muretto che delimita queste due proprietà, sono stati montati pannelli in pvc e policarbonato opaco. Anche sul lastrico solare vi è impianto elettrico ed idraulico.



Quanto realizzato e riferito al lastrico solare, la parte ha dichiarato che tali opere sono state conseguite senza alcun titolo abilitativo e nel corso dell'anno 2018.-

Pianta lastrico solare



5. REGOLARITÀ URBANISTICA

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite PEC al Comune di Catanzaro con prot. n. 74971/2022, è stato verificato che:

- Il complesso residenziale cui fa fanno parte le u.i.u. *de quo* sono state realizzate in base alla C.E. nr. 5339/82 successivamente annullata;
- In data 31 marzo 1987 prot. 8720 è stata presentata domanda di sanatoria per abusi edilizi non definita e quindi senza regolare rilascio di sanatoria.

Come precedentemente descritto, esistono opere realizzate nel 2018 e senza alcun titolo abilitativo e precisamente:

Part.IIa 271 sub 3

1. Realizzazione di pareti interne in cartongesso con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;

Part.IIa 271 sub 7

1. Veranda chiusa al piano terra, ad ampliamento della superficie residenziale;

2. Realizzazione di infisso per chiusura parziale di superficie non residenziale per realizzazione di lavanderia al piano primo;
3. Realizzazione di scala su balcone esterno per collegamento del lastrico solare;
4. Lastrico solare realizzato con nuovo massetto e pavimentazione in mattonelle realizzato su sottostante lastrico originario caratterizzato dal tipico e prestazionalmente povero "pacchetto" di copertura piana degli edifici anni '80, ovvero: solaio in laterocemento, massetto di pendenza in sabbia e cemento, strato impermeabilizzante in bitume liquido e rivestimento superficiale in quadrotti di calcestruzzo gettati in opera e ripartiti con giunti in pvc o similari.
5. Lastrico solare con superficie maggiore alla proiezione verticale della sottostante unità in quanto risulta inglobata anche la superficie dell'u.i.u. confinante e catastalmente identificata come sub 6;
6. Realizzazione di gazebo in legno avente superficie di m² 18

Ai fini di eventuale regolarizzazione urbanistica di tali opere abusive si dichiara quanto segue:

Part.IIa 271 sub 3

1. Realizzazione di pareti interne in cartongesso con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni:
 - Opera sanabile con CILA edilizia in sanatoria e pagamento di € 1.000 per sanzione oltre diritti di segreteria per la parte urbanistica, oltre variazione catastale e onorario professionale del professionista incaricato

Part.IIa 271 sub 7

1. La veranda chiusa al piano terra, come detto, ha le caratteristiche della superficie residenziale in quanto costituisce ampliamento della superficie e della volumetria. Altera inoltre il prospetto di tutto il fabbricato e quindi tale opera non è sanabile.-
2. Lavanderia al piano primo:
 - Costituisce chiusura parziale di superficie non residenziale e pur considerabile come accessorio, altera comunque il prospetto principale di tutto il fabbricato e l'opera risulta non sanabile;
3. Realizzazione di scala su balcone esterno per collegamento del lastrico solare:
 - Opera realizzata in primis senza rispetto alcuno dei requisiti sulla sicurezza; risulta essere ancorata su estremità di aggetto. Collega nr.

2 superfici non residenziali ma altera comunque il prospetto di tutto il fabbricato. Opera non sanabile.

4. Lastrico solare realizzato su preesistente lastrico:

- Opera da verificare con opportuni calcoli statici da parte di professionista qualificato (ingegnere strutturista) in quanto è stato raddoppiato il carico permanente sulla struttura originaria.

5. Lastrico solare con superficie maggiore alla proprietà:

In questo caso vi sono n. 2 possibilità di sanabilità ovvero:

- **Caso 1:** Ripristino dei luoghi realizzando materialmente confine tra le 2 proprietà in riferimento alla proiezione verticale delle unità;
- **Caso 2:** Occorre procedere in fasi:
 - **Fase 1:** Accatastare il lastrico solare dell'unità confinante (sub 6) che assumerà di conseguenza altro identificativo (sub);
 - **Fase 2:** Accatastare il lastrico solare dell'u.i.u. oggetto della presente consulenza che assumerà di conseguenza altro identificativo (sub);
 - **Fase 3:** Trasferimento tramite atto pubblico notarile del lastrico solare dell'attuale sub 6;
 - **Fase 4:** procedere all'accatastamento per fusione dei nr. 2 lastrici solari.

6. Realizzazione di gazebo in legno avente superficie di m² 18:

- Opera allo stato attuale considerati gli aspetti precedentemente elencati non sanabile. Si potrebbe sanare procedendo alla rimozione di tutte le opere abusivamente realizzate, richiedere un permesso a costruire documentando tra l'altro anche il consenso dei confinanti e dimostrare l'accessibilità sul lastrico solare tramite collegamento interno (scala) e quindi intervenire anche in ambiente sismico (Genio Civile) e in ogni caso soggetto comunque a parere urbanistico.

2. DATI METRICI DI CONSISTENZA

Nella tabella seguente è riportata la consistenza delle superfici lorde, desunte dalla planimetria catastale, così come verificate in sede di ispezione. Le piccole discrasie, che sono state riscontrate nella verifica delle superfici sono state considerate dallo

scrivente, come difformità di nessun peso, ascrivibili all'interpretazione della planimetria dell'immobile, che ovviamente sono elaborate in scala ridotta (1:100). Si precisa, tuttavia, che trattasi di differenze minime inidonee, per la loro scarsa incidenza ad influire sui risultati della stima.

Quindi, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché ai documenti riepilogativi del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), è stata determinata la superficie commerciale alla quale applicare il valore di mercato unitario, tenendo conto della superficie coperta e scoperta.

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Portici e patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Particella 271 sub 3

Magazzino deposito con altezza mt 2,80 con destinazione urbanistica coincidente con quella catastale e stato dei luoghi.

La superficie commerciale è stata desunta dal calcolo grafico delle misure ricavate in corso di sopralluogo tenendo conto

- delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- nella superficie sono stati compresi anche i locali di servizio diretti;

Immobile	Sup. Lorda	Coeff. correttivo	Sup. Raggiagliata
Magazzino/deposito	75,00	1	75,00

Particella 271 sub 7

Appartamento al piano terra e primo

Immobile	Sup. Lorda	Coefficiente correttivo	Sup. raggiagliata
Appartamento	126,00	1,00	126,00
Patio (ingresso)	5,30	0,35	1,85
Veranda	11,00	0,80	8,80
Corte/cortili	25,00	0,10	2,50
Eccedenza	8,00	0,02	1,60
Balcone	7,20	0,25	1,80
Balcone	5,85	0,25	1,31
Totali			143,86

Lastrico solare mq 140,00

Immobile	Sup. Lorda	Coefficiente correttivo	Sup. raggiagliata
Lastrico solare	25,00	0,25	6,25
Eccedenza	115,00	0,10	11,50
Totali			17,75

3. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A.** Documentazione, **ricerca e analisi del mercato immobiliare** riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro

catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari;

- B.** Formulazione del **giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo indiretto analitico** considerata l'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei campioni e la disomogeneità nei prezzi stessi dovuti alla presenza di un campione di beni non del tutto analogo al bene oggetto di stima.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è fatto riferimento alle agenzie operanti nelle immediate vicinanze e che abbiano avuto in più occasioni di operare in tale tipologia.

Di seguito si ripropone recente annuncio pubblicitario su sito internet CASA.IT per la vendita di immobile con simile caratteristiche e tra l'altro facente parte dello stesso residence.

SANTA MARIA, zona cassiodoro, proponiamo in vendita villetta a schiera disposta su due livelli piu mansarda. L'immobile si compone al piano terra da cucina piu veranda, soggiorno, sottoscala e bagno, al piano primo 3 camere da letto e bagno e infine mansarda con altre due camere, cabina armadio e ulteriore servizio.

Aggiornato il 21 Maggio 2022

Servizi per t

Villetta a Schiera in Vendita in Viale CASSIODORO 113 a Catanzaro

Santa Maria

€ 150.000 Tua da € 408/mese con Affida

158 mq 5 locali

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 158

Locali: 5

Bagni: 3

Balcone: Sì

Condizioni: da ristrutturare

Anno di costruzione: 1960

Stato al rogito: libero

Classe energetica

In fase di richiesta

Posizione e servizi

[Vai alla mappa](#) | [StreetView](#)

Viale CASSIODORO 113, Catanzaro (CZ)

Santa Maria

Mediamente gli operatori hanno riconosciuto, per gli edifici, come intervallo di prezzi unitari medi 1.000-1.300 €/m², con punte possibili di 1.500 €/m² nelle situazioni di particolare pregio.

Questo in riferimento al nuovo edificato; in casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si possono applicare coefficienti "di vetustà" correttivi che possono variare dal 10 al 20% in ragione dell'età e dello stato manutentivo dell'edificio, portando il range del prezzo unitario medio non superiore alle 1.000 €/m²

1.1. Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia Entrate -Territorio.

Queste sono state le uniche informazioni indirette prese in considerazione per i seguenti motivi:

1. la particolarità della zona a cui fa riferimento il mercato immobiliare in oggetto (zona centrale);
2. la difficoltà di recuperare informazioni che potessero essere confrontabili sui siti delle altre fonti indirette (ad es. Fiaip, Nomisma, Gabetti Agency...), in quanto queste fanno riferimento principalmente ai mercati immobiliari di città di medie-grandi dimensioni, e dunque incompatibili con il settore del mercato immobiliare analizzato.

I dati minimi e massimi ricavati per le destinazioni commerciali nella zona del Comune di Catanzaro dove è collocato il bene sono illustrati nella tabella seguente estrapolata dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio servizio quotazioni immobiliari



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

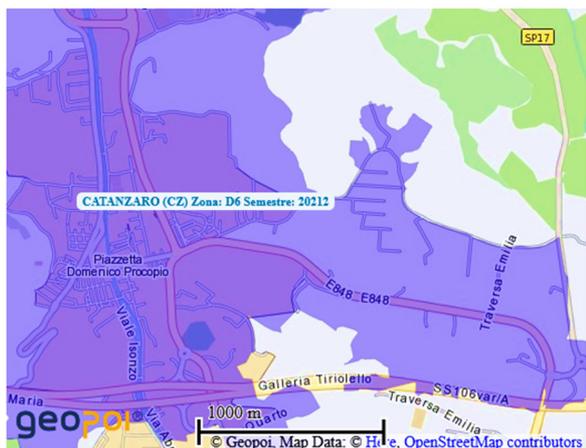
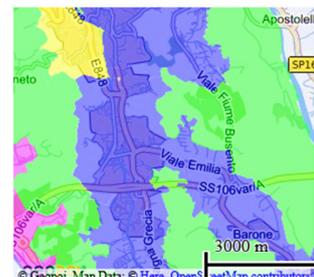
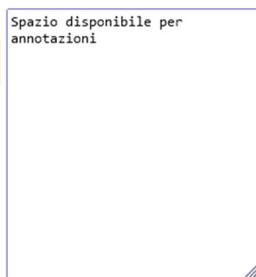
Codice zona: D6

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1350	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1200	L	3,1	4,5	N
Box	Normale	600	720	L	3,3	4	N
Posti auto coperti	Normale	465	620	L	2,4	3,2	L
Posti auto scoperti	Normale	330	425	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	Normale	1100	1450	L	4,5	5,5	N



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1200	L	3,1	4,5	N
Box	NORMALE	600	720	L	3,3	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	465	620	L	2,4	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	425	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1450	L	4,5	5,5	N

La personale conoscenza diretta dei luoghi, i ripetuti sopralluoghi nella zona, e soprattutto la considerazione delle caratteristiche costruttive e di manutenzione dell'unità immobiliare stessa, nonostante il momento di crisi nel mercato immobiliare per le compravendite, fanno ritenere opportuno ed equo da parte del sottoscritto, utilizzare il valore di mercato massimo delle quotazioni relative alle abitazioni civili per cui:

$$\text{Valore mercato} = \mathbf{\text{€ 1.200/m}^2}$$

Per quanto concerne il magazzino deposito, sempre per le considerazioni di cui sopra, si ritiene poter valutare il valore minimo riferito ai box per cui:

$$\text{Valore mercato} = \mathbf{\text{€ 600/m}^2}$$

Particella 271 sub 3 (cat. C/2)

Dal punto di vista catastale, l'immobile è dichiarato con una superficie di m² 56

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
74	271	3	VIA DELLA RESISTENZA Piano S1	003	C02	02	56 m ²	R.Euro:89,66	

ma la superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a m² 75 circa, tenendo presente che la superficie commerciale dell'unità stimata come già specificato precedentemente è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate.

Considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali esterni si ottiene quindi:

$$\text{Valore mercato} = \text{€/m}^2 600 \times \text{m}^2 75 = \text{€ } 45.000,00$$

Particella 271 sub 7

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a m² 143,86 circa, tenendo presente che la superficie commerciale dell'unità stimata come già specificato precedentemente è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate, e che l'unità risulta in corso di costruzione, si ritiene congruo un valore di mercato di € 1.200,00/mq per cui

$$\text{Valore mercato} = \text{€/m}^2 1.200 \times \text{m}^2 143,86 = \text{€ } 172.632 \text{ arrotondato a } \text{€ } 172.000,00$$

Altro procedimento valido al fine di determinare il probabile valore di mercato dell'immobile è quello della **stima sintetica**:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Sup. comm. le} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce testo di riferimento per le attività valutative in ambito nazionale e punto di riferimento univoco e largamente condiviso in quanto annovera, tra altri, la collaborazione di ABI, AGENZIA DEL DEMANIO, AGENZIA DELLE ENTRATE, CONFEDILIZIA, COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI E AGR. LAUREATI, dei PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI, CONSIGLIO ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI, i CONSIGLI NAZIONALI DEGLI ARCHITETTI, degli INGEGNERI, dei GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI, dei PERITI INDUSTRIALI E PERITI LAUREATI, il CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI, il MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO, il MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO), UNIONCAMERE, al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Principali coefficienti di merito

Particella 271 sub 3

MAGAZZINI	COEFFICIENTE DI MERITO
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
carraio	-10%
0%	
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Particella 271 sub 7

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riportando di seguito i singoli parametri si ottiene per ogni singola unità:

Stato locativo	Stato di conservazione	Luminosità	Esposizione e vista	Edificio
Occupato dal debitore	Buono stato	Luminoso	Mista	20 – 40 anni Normale
	0 %	+5%	0 %	0%

I coefficienti di merito ottenuti dalle citate formule per quanto concerne:

- **La part.lla 271 sub 3** magazzino è corrispondente a -15 % per cui applicando la formula precedentemente esposta

Valore di mercato = *Sup. comm.le* x *Quotazione al mq* x *Coefficienti merito*

si ottiene che il probabile valore di mercato dell'unità risulta:

$$Vm = m^2 75 \times \text{€ } 600 - 15\% = \text{€ } 38.250 \text{ arr.le } \text{€ } 38.000,00$$

- **La part.lla 271 sub 7** appartamento è corrispondente a +5 % per cui applicando la formula precedentemente esposta

Valore di mercato = *Sup. comm.le* x *Quotazione al mq* x *Coefficienti merito*

si ottiene che il probabile valore di mercato dell'unità risulta:

$Vm = m^2 143,86 \times \text{€ } 1.200 + 5\% = \text{€ } 181.263,60$ arr.le € 181.000,00

Valutazione del bene

Per la stima delle unità immobiliari, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente o adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- **Coefficiente di posizione** (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale, destinazione riportate nel Piano degli Interventi comunali (P.I.), dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano – rilevanti rispetto alla media di zona.
- **Coefficiente di stato d'uso e manutenzione** (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, tinteggiatura ecc.
- **Coefficiente di disponibilità** (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali ecc.).
- **Coefficiente di garanzia** (cft **G**) che tiene conto del rischio di vizi occulti o spese insolite, della presenza di eventuali difficoltà di adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, consumi energetici e criteri di tutela ambientale e degli altri eventuali oneri indiretti.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D** x cft **G**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva dell'unità stimata è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la superficie virtuale solo un attendibile parametro di congruità.

Part.IIa 271 sub 3

Principali elementi di valutazione dell'immobile e coefficienti:

<i>Unità immobiliare in contesto ordinato</i>	(cft P = 1,00)
<i>Qualità funzionale e strutturale nella media</i>	(cft S = 0,90)
<i>Disponibilità</i>	(cft D = 1,00)
<i>Rischi e oneri</i>	(cft G = 0,95)

Il **coefficiente correttivo** specificato arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D x cft G) risulta: $cft C = (1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95) = 0,855$

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m² x cft C x sup. comm.le m²), si ricava il valore totale di stima dell'unità immobiliare:

Tabella dimostrativa

Lotto	stima uniaria €/mq	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/mq	Superficie comm.le mq	valore totale €	Valore arrotondato €
	A	B	C= AxB	D	E= CxD	
Sub 3	€ 600,00	0,855	€ 513,00	75,00	€ 38.475,00	€ 38.500,00

Part.IIa 271 sub 7

Principali elementi di valutazione dell'immobile e coefficienti:

<i>Unità immobiliare in contesto ordinato</i>	(cft P = 1,00)
<i>Qualità funzionale e strutturale nella media</i>	(cft S = 1,00)
<i>Disponibilità</i>	(cft D = 0,90)
<i>Rischi e oneri</i>	(cft G = 0,80)

Il **coefficiente correttivo** specificato arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D x cft G) risulta: $cft C = (1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80) = 0,72$

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m² x cft C x sup. comm.le m²), si ricava il valore totale di stima dell'unità immobiliare:

Tabella dimostrativa

Lotto	stima unitaria €/mq	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/mq	Superficie comm.le mq	valore totale €	Valore arrotondato €
	A	B	C= AxB	D	E= CxD	
Sub 7	€ 1.200,00	0,72	€ 864,00	143,86	€ 124.295,00	€ 124.000,00

Per quanto detto, la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'unità in oggetto, si conferma quale valore complessivo la media dei valori sopra determinati:

Particella 271 sub 3

$(€ 45.000 + € 38.500) / 2 = € 41.750,00$ **arr.le € 42.000,00**

Particella 271 sub 7

$(€ 181.000 + € 124.000) / 2 = € 152.500,00$ **arr.le € 152.000,00**

4. CONCLUSIONI

Il valore di stima a corpo delle unità oggetto della presente perizia risulta:

Particella 271 sub 3	€ 42.000,00
Particella 271 sub 7	€ 152.000,00

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione, dichiara altresì di non avere

interessi economici – finanziari con la società in liquidazione, né con i relativi soci.

Allegati

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Elaborati grafici di rilievo
4. Documentazione urbanistica
5. Documentazione fotografica

Il C.T.U.

Geom. Santo Franco Cardamone