



TRIBUNALE DI ROMA

Fallimento DEL SIGNORE s.r.l.

PERIZIA ESTIMATIVA

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UN INSEDIAMENTO SITO IN ZONA PRODUTTIVA

Ubicazione: Sulmona (AQ) S.S. n. 17 dir., km 96+000

PROPRIETA'
DEL SIGNORE s.r.l. p. IVA: 01679140663

IL CURATORE
Dott. Giovanni ANGELINI

IL TECNICO
Arch. Salvatore PETRILLI

Architetto SALVATORE PETRILLI

Via Monte Santo, 37/A - 67039 Sulmona (AQ) Tel./Fax 0864.55399 Cell. 338.3657518
Email: studio.petrilli.s@gmail.com Pec: salvatore.petrilli@archiworldpec.it Sito: www.architettopetrilli.it

1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura fallimentare Del Signore s.r.l. pendente presso il Tribunale di Roma io sottoscritto Arch. Salvatore Petrilli iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia dell'Aquila con il n° 428 ed avente studio alla via Monte Santo n. 37/A in Sulmona sono stato nominato quale CTU con l'incarico di individuare il più probabile valore di mercato di fabbricati e relative aree scoperte annesse situati nel territorio del Comune di Sulmona, costituenti un insediamento in zona produttiva appartenente alla società medesima, il tutto sulla scorta della migliore suddivisione proponibile.

2. SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Facendo seguito all'incarico ricevuto il giorno 9 dicembre 2021 mi sono recato presso l'insediamento di cui trattasi per dare inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi e le ispezioni di rito, con acquisizione degli elementi necessari all'espletamento dell'incarico.

In ragione della possibilità di suddividere in più lotti e quindi rendere maggiormente appetibile gli immobili sono stati poi interpellati i tecnici dell'ARAP (*Agenzia Regionale per le Attività Produttive*, già *Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Sulmona*) competente per territorio ricadente nell'unità n.4), ottenendo una sostanziale e favorevole fattibilità sulla proposta di suddivisione in n. 3 distinti lotti.

Al riguardo sarà pertanto predisposta adeguata documentazione progettuale, corredata da variazione catastale, finalizzate al frazionamento del compendio come di seguito previsto.

3. DESCRIZIONE e DATI CATASTALI

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due distinti corpi di fabbrica, situati nel territorio del Comune di Sulmona (Aq), lungo la Strada Statale n. 17 con accesso diretto dalla medesima via al km. 96+000, oltre terreni retrostanti edificabili, nel loro insieme ricadenti all'interno di un'area sottoposta al piano regolatore territoriale del Nucleo di Sviluppo

Industriale del Comune di Sulmona, destinata quindi agli insediamenti industriali e dotata di servizi di urbanizzazione primaria.

CORPO A - Catasto fabbricati - piena proprietà

Foglio 10 particella 931 sub. 3 – Zona Censuaria 2 Categoria D/7 rendita € 10.010,00.

Trattasi di un opificio con annessa palazzina uffici, avente struttura portante in telai di conglomerato cementizio armato precompresso e solaio di copertura in cemento armato precompresso; la parte adibita ad opificio sviluppa una superficie complessiva di mq. 1342,00 mentre la parte adibita ad uffici consta di complessivi mq. 448,89. L'area di pertinenza scoperta esterna ad uso comune, distinta con il subalterno n. 2, è adibita a spazio di manovra e camminamento.

La copertura è costituita da lastre in lamiera metallica mentre le tamponature risultano realizzate con pannelli in cementizi a vista. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato presso il corpo uffici mentre presso gli ambienti destinati alle lavorazioni e nei magazzini è realizzata in cemento industriale levigato; gli infissi esterni sono in alluminio con vetri isolanti termo-acustici negli uffici, in ferro nell'opificio; gli infissi interni sono in legno negli uffici, in metallo e in legno nell'opificio;

Le dotazioni impiantistiche risultano le seguenti:

distribuzione dell'energia elettrica con corpi illuminanti costituiti da plafoniere ad incasso; impianto telefonico; impianto idrico-sanitario, per erogazione acqua derivata dall'acquedotto pubblico; impianto di produzione e distribuzione acqua calda; impianto di scarico acque reflue con recapito in fogna comunale; impianto di riscaldamento ad acqua calda, dotato di caldaie a gas metano; impianto di climatizzazione; per quanto è stato possibile verificare detti impianti risultano conformi alle vigenti normative.

Il grado di manutenzione e finitura risulta apprezzabile e lo stato di conservazione sostanzialmente buono.

CORPO B - Catasto fabbricati - piena proprietà

Foglio 10 particella 1149 sub. 2 – Zona Censuaria 2 Categoria D/7 rendita € 10.030,00;

Foglio 10 particella 1149 sub. 3 – Zona Censuaria 2 Categoria D/7 rendita € 6.708,00;

immobili occupati con regolare contratto di locazione da Enel Italia s.p.a., stipulato in data 05.05.2010 e registrato in data 01.06.2010 al n. 3/487; il canone annuo risulta di € 83.000,00 e la durata fino al 31.05.2028.

Opificio Industriale realizzato nell'anno 2009, in struttura prefabbricata costituita da pilastri, travature e pannelli di tamponatura in c.a.p..

È costituito da un fabbricato su quattro livelli, insistente su un'area scoperta pertinenziale completamente recintata, attrezzata e pavimentata dotata di accessi carrabili e pedonali dalla Strada Statale 17 ed è composto:

al Piano Terra/Seminterrato da un locale destinato ad Autorimessa con spogliatoi, disimpegno bagni e vano scala, della superficie complessiva pari a mq. 610,00 circa; risulta rifinito ed allo stato attuale si presenta in buone condizioni di manutenzione;

al Piano Terra/Primo da Uffici, con ingresso, disimpegni, servizi igienici e vano scala, della superficie complessiva pari a mq. 610,00 circa; risulta rifinito con elementi di buona qualità, impianti tecnologici adeguati ed allo stato attuale si presenta in buone condizioni di manutenzione;

al Piano Primo/Secondo da Uffici, con ingresso, servizi igienici loc. deposito e vano scala con piccolo terrazzo coperto, della superficie complessiva pari a mq. 610,00 circa; risulta rifinito con finiture di buona qualità, impianti tecnologici adeguati ed allo stato attuale si presenta in buone condizioni di manutenzione;

al Piano Secondo/Terzo da locale vano scala, della superficie complessiva pari a mq. 50,00 circa e copertura piana calpestabile della superficie complessiva pari a mq. 610,00 circa.

Il locale vano scala, contraddistinto con il subalterno n. 1, si estende per quattro livelli e per una superficie complessiva pari a mq. 200,00 circa.

Il grado di manutenzione e finitura risulta apprezzabile e lo stato di conservazione sostanzialmente buono.

L'area di pertinenza esterna, pari a circa 2.390,00 mq. su cui insiste l'opificio, si presenta completamente attrezzata, completa di pavimentazione in bitume e recinzione perimetrale.

CORPO C - Catasto terreni - piena proprietà

Trattasi di n. 3 terreni liberi, costituenti unico appezzamento avente suscettibilità edificatoria di mq. 6.021,00, sempre ricadenti in "Zona sottoposta al piano regolatore territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" del Comune di Sulmona e precisamente:

Foglio 10 particella 196 seminativo di classe 2 – mq. 796,00;

Foglio 10 particella 950 vigneto di classe 2 – mq. 2.082,00;

Foglio 10 particella 1046 seminativo di classe 2 – mq. 3.143,00;

Catasto terreni – proprietà per 1/2

Foglio 10 particella 925 vigneto di classe 2 – mq. 573,00; trattasi di una strada comune quale accesso al fabbricato di cui alla particella 1149 – corpo B.; appartenente in ragione di ½ alla Del Signore s.r.l. e già adibito a viabilità comune ad altri soggetti.

4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per quanto attiene ai gravami pregiudizievoli interessanti gli immobili in disamina, effettuate le verifiche e gli aggiornamenti del caso e sulla scorta della documentazione fornitami riepilogo quanto segue:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale**, gravante sui Lotti 1 - 2 - 3 - 4 e sulla particella di cui al foglio 10 n. 925 iscritta a L'Aquila in data 30.03.2015 ai nn.4178/393 a favore di *Banca Nazionale del Lavoro* S.p.A. (p. IVA 09339391006), contro *Del Signore* s.r.l (p. IVA 01679140663), a garanzia della somma di € 258.883,99; importo dell'ipoteca pari ad € 315.000,00.

- **Ipoteca giudiziale**, gravante sui Lotti 1 - 2 - 3 - 4 e sulla particella di cui al foglio 10 n. 925 iscritta a L'Aquila in data 10.08.2012 ai nn.20122/1196 a favore di *Siel S.p.A.* (c.f. 07163510154), a garanzia della somma di € 44.092,70; importo dell'ipoteca pari ad € 66.000,00.
- **Ipoteca volontaria**, gravante sui Lotti 2 e 3 - iscritta a L'Aquila in data 12.05.2008 ai nn.10816/1448 a favore di *Monte dei Paschi di Siena S.p.A.* (c.f. 00884060526), a garanzia di mutuo a rogito del dott. Federico Magnante Trecco, Notaio in L'Aquila (AQ) del 08.05.2008, per il capitale di € 900.000,00; importo dell'ipoteca pari ad € 1.800.000,00, durata del mutuo anni 20.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Sulmona (AQ)**, gravante sui Lotti 1 - 2 - 3 - 4 trascritto a L'Aquila in data 10.07.2015 ai nn. 9237/7300 a favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.* (p. IVA 09339391006), contro *Del Signore s.r.l.* (p. IVA 01679140663), relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e sulla particella di cui al foglio 10 n. 925 per la quota di 1/2.
- **Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Sulmona (AQ)**, gravante sui Lotti 1 - 2 - 3 trascritto a L'Aquila in data 12.07.2012 ai nn.16349/13776 a favore di *Copersan s.r.l.* di Chieti (c.f. 02189320696), contro *Del Signore s.r.l.* (p. IVA 01679140663), relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Sulmona (AQ)**, gravante sui Lotti 1 - 2 - 3 - 4 trascritto a L'Aquila in data 23.03.2012 ai nn. 5587/4528 a favore di *CO. AN.* s.r.l. con sede in L'Aquila (c.f. 01519100661), contro *Del Signore s.r.l.* (p. IVA 01679140663), relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e sulla particella di cui al foglio 10 n. 925 per la quota di 1/2.
- **Atto di compravendita**, trascritto a L'Aquila in data 12.05.2008 ai nn.10815/7533 a favore di *Del Signore s.r.l.* di Sulmona (p. IVA 01679140663), contro *Fineco Leasing S.p.A.* di Brescia, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Roma in data 19.08.2021, trascritta a L'Aquila in data 04.10.2021 ai nn. 17430/13716 a favore della *Massa dei creditori del fallimento Del Signore s.r.l.*, contro *Del Signore s.r.l.* con sede in Roma (c.f. 01679140663).
-

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

La disciplina ambientale ed urbanistica del territorio comunale di Sulmona è regolata dai seguenti strumenti pianificatori territoriali ed urbani:

- *Piano Regionale Paesistico*; lo strumento territoriale è stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale d'Abruzzo in data 21.03.1990, n.141/21; la zona in cui ricade l'immobile è ricompresa nell'ambito montano *Massiccio Majella-Morrone*;

- *P.R.T./V. A.R.A.P.*, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di L'Aquila in data 28.02.2013, n.8; la zona urbanistica nella quale è ricompreso il complesso edilizio è definita come "zona di insediamenti industriali" ed è regolata dall'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale.

Titoli edilizi

Il fabbricato staggiato alla particella 931 è stato realizzato/trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n.2447/02** rilasciata alla ditta *Del Signore Massimo* dal Comune di Sulmona in data 11.11.2002, previo parere favorevole n.198 espresso dal Commissario del *Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Sulmona* in data 20.09.2002. Il titolo edilizio si riferisce alla realizzazione dell'opificio (superficie pari a m² 1.696,34);

- **Denunce di inizio attività (DIA)** per opere in variante alla C.E. n.2447, depositate alle date del 04.04.2005 (n.9038) e del 30.05.2005 (n.14639).

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Le planimetrie catastali di riferimento risultano sostanzialmente rispondenti allo stato dei luoghi; il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Con riferimento a quanto riportato al precedente punto 2. circa la possibilità di suddividere i fabbricati osservati al fine di costituire diversi lotti, sulla scorta di quanto sottoposto

preliminarmente agli uffici competenti ed agli organi preposti alla procedura epigrafata, verranno determinati complessivamente n. 4 distinti lotti, di cui:

- Lotto 1 - da costituirsi con l'intero fabbricato e relativa area di pertinenza di cui al corpo B;
- Lotto 2 e Lotto 3 da ricavarsi nella maggiore consistenza del fabbricato di cui al corpo A. e le cui aree scoperte di pertinenza manterranno proporzionale funzione comune;
- lotto 4 - costituito dai terreni indicati al corpo C. (cfr. elaborati allegati).

Per quanto attiene ai lotti scaturiti dalla suddivisione del corpo A. si precisa che, per ovvi motivi di economia procedurale ed autonoma funzionalità, gli impianti ivi esistenti resteranno ad uso esclusivo del Lotto 3 (uffici - magazzino - capannone).

E' appena il caso di precisare che la quota ed i diritti spettanti sulla stradina di accesso distinta con la particella 925 verranno opportunamente attribuiti anche in funzione del destinatario finale dei terreni costituenti il Lotto 4; a questo proposito, salvo altre soluzioni che potranno prospettarsi o essere prese in considerazione, andranno regolamentate le modalità di accesso e di utilizzo di servizi e sotto-servizi esistenti, laddove necessario anche attraverso la costituzione di una servitù di passaggio a favore dei terreni medesimi di cui al costituendo Lotto 4 e gravante sull'area scoperta di pertinenza dei costituendi Lotti 1 -2 e 3.

7. CRITERIO E METODO DI STIMA

Il procedimento di valutazione del valore di mercato degli immobili oggetto della presente è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro di riferimento e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale.

Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie lorda commerciale", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati.

Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione:

- **Parametro zonale**, intesa nel senso della qualificazione conferita all'edificio da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali: la sua ubicazione, la funzionalità della rete viabile, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, l'esposizione, l'areazione, la luminosità, etc.
- **Parametro costruttivo strutturale**, relativamente al corretto assetto statico ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa.
- **Parametro costruttivo di finitura**, relativamente alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ma anche qualitativa, relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera.
- **Parametro costruttivo impiantistico**, relativamente alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali: elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente.
- **Parametro funzionale**, inteso nel senso di potenzialità di uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc.
- **Parametro di trasformazione**, inteso nel senso di una flessibilità degli spazi interni/esterni per eventuali modifiche distributive e con possibilità di creare nuovi ambienti.

CONSISTENZA E STIMA

In relazione al metodo e al criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario riferito alla superficie sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione dei beni da stimare

con altri beni analoghi o simili, rilevati attraverso le pubblicità immobiliari e fonti d'intermediazioni d'affari immobiliari, nonché sul posto mediante ricerche di mercato, sulla scorta di quanto desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; da questa si evince che per la zona in esame i valori medi di mercato per metro quadrato di superficie lorda risultano indicativamente i seguenti e sulla base dei quali, laddove necessario, verrà operato un opportuno ragguaglio delle superfici.

Corre l'obbligo di segnalare che le aree scoperte così come descritte non sono suscettibili di autonoma e specifica valutazione data la natura pertinenziale nonché funzionale in favore dei lotti costituenti.

TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE				
Provincia: L'AQUILA		Comune: SULMONA		Fascia/zona: PERIFERICA
Codice di zona: D 1	Microzona catastale n.: 2	Tipologia: Abitazioni civili		Destinazione: Residenziale/Industriale
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		S (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	290	430	L
Uffici	NORMALE	680	980	L
Autorimesse	NORMALE	220	330	L

In riferimento agli immobili in disamina, rilevandone l'attuale stato di fatto e di diritto, considerato che gli stessi risultano assoggettati a procedura fallimentare, appare utile segnalare che in ordine a trasferimenti immobiliari del genere è possibile osservare, nel tempo e per consuetudine, la mancata assegnazione ai primi tentativi di vendita, con beni che vengono spesso venduti a prezzi decisamente inferiori rispetto ai valori di stima.

Le ragioni per cui tale circostanza si verifica sono diverse; scaturiscono in via preliminare dal tempo che normalmente trascorre per via dell'ordinaria durata della procedura, ovvero dal momento della stima a quello della vendita; spesso si tratta di un tempo nell'ordine di qualche anno e durante il quale i beni vanno incontro ad una aumentata vetustà sovente coniugata ad un maggior degrado.

E' appena il caso di segnalare che gli immobili di cui trattasi, già assoggettati alle procedure espropriative immobiliari nn. 54/2015 e 34/2012 ed ai numerosi esperimenti di vendita correlati, sono risultati sostanzialmente invenduti.

Di seguito i più recenti riferimenti reperiti al riguardo:

- Ottava asta del 28/05/2019 - valore complessivo dei beni € 699.760,56 – DESERTA;
- Nona asta del 27/09/2019 - valore complessivo dei beni € 699.760,56 – DESERTA;
- Asta del 19/05/2020 - valore complessivo dei beni € 627.052,86 – DESERTA;
- Asta del 11/12/2020 – valore complessivo dei beni € 627.052,86 – DESERTA.

In ragione di quanto sopra esposto si ritiene che la somma realisticamente realizzabile in sede di vendita giudiziale disattenderebbe in maniera significativa il valore di stima; invero le aspettative di vendita degli immobili osservati potrebbero attestarsi su valori decisamente inferiori a quelli ordinari.

Per quanto attiene ai terreni edificabili costituenti il Lotto 4 il più probabile valore di mercato proponibile è risultato essere di € 12,00/mq..

TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE				
Provincia: L'AQUILA		Comune: SULMONA		Fascia/zona: PERIFERICA
Codice di zona: D 1	Microzona catastale n.: 2	Tipologia: Abitazioni civili		Destinazione: Residenziale/Industriale
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		S (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	290	430	L
Uffici	NORMALE	680	980	L
Autorimesse	NORMALE	220	330	L

LOTTO 1 – locali AUTORIMESSA – UFFICI - Piani T - 1 - 2 - 3

Intero Corpo B. - Catasto Fabbricati foglio 10 Particella 1149 subalterni 2 e 3

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale				
Autorimessa P.T.	610,00	1,00	610,00				
parametri correttivi (n)							
VALORE DI RIFERIMENTO/MQ.	zonale	costruttivo strutturale	costruttivo di finitura	costruttivo impiantistico	funzionale	di trasformazione	VALORE UNITARIO/MQ.
-	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-
€ 170,00	Coefficiente di ragguglio = n – (n-1) 0,90						€ 153,00

Da cui il valore di stima = valore unitario € 153,00 X mq. 610,00 = € 93.330,00

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Vani principali uso ufficio P. 1 - 2	1220,00	1,00	1220,00
Copertura piana-lastrico P. 3	610,00	0,10	66,00
TOTALE SUPERFICIE			1286,00

parametri correttivi (n)							
VALORE DI RIFERIMENTO/MQ.	zonale	costruttivo strutturale	costruttivo di finitura	costruttivo impiantistico	funzionale	di trasformazione	VALORE UNITARIO/MQ.
-	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	-
€ 400,00	Coefficiente di ragguglio = n – (n-1) 0,90						€ 360,00

Da cui il valore di stima = valore unitario € 360,00 X mq. 1286,00 = € 462.960,00

Valore complessivo LOTTO 1 in cifra tonda € 556.000,00

LOTTO 2 – locale DEPOSITO – CAPANNONE - Piano T.

Porzione del Corpo A. - Catasto Fabbricati foglio 10 Particella 931 subalterno n. 3

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Vani principali ed accessori P.T.	757,00	1,00	757,00

parametri correttivi (n)							
VALORE DI RIFERIMENTO/MQ.	zonale	costruttivo strutturale	costruttivo di finitura	costruttivo impiantistico	funzionale	di trasformazione	VALORE UNITARIO/MQ.
-	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	-
€ 200,00	Coefficiente di ragguglio = n – (n-1) 0,90						€ 180,00

Da cui il valore di stima = valore unitario € 180,00 X mq. 757,00 = € 136.260,00

Valore complessivo LOTTO 2 in cifra tonda € 136.000,00

LOTTO 3 – locale UFFICI - MAGAZZINI – CAPANNONE – Piani T - 1

Porzione del Corpo A. - Catasto Fabbricati foglio 10 Particella 931 subalterno n. 3

Destinazione Vani principali uso ufficio PT - 1	Superficie lorda 450,00		Coeff. 1,00	Superficie Convenzionale 450,00			
	parametri correttivi (n)						
VALORE DI RIFERIMENTO/MQ.	zonale	costruttivo strutturale	costruttivo di finitura	costruttivo impiantistico	funzionale	di trasformazione	VALORE UNITARIO/MQ.
-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
€ 400,00	Coefficiente di ragguglio = n – (n-1) 1,00						€ 400,00

Da cui il valore di stima = valore unitario € 400,00 X mq. 450,00 = € 180.000,00

Destinazione Accessori e Vani tecnici P.T.	Superficie lorda 60,00		Coeff. 0,50	Superficie Convenzionale 30,00			
	parametri correttivi (n)						
VALORE DI RIFERIMENTO/MQ.	zonale	costruttivo strutturale	costruttivo di finitura	costruttivo impiantistico	funzionale	di trasformazione	VALORE UNITARIO/MQ.
-	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	-
€ 150,00	Coefficiente di ragguglio = n – (n-1) 0,90						€ 135,00

Da cui il valore di stima = valore unitario € 135,00 X mq. 30,00 = € 4.050,00

Destinazione Magazzini – Capannone P.T.	Superficie lorda 490,00		Coeff. 1,00	Superficie Convenzionale 490,00			
	parametri correttivi (n)						
VALORE DI RIFERIMENTO/MQ.	zonale	costruttivo strutturale	costruttivo di finitura	costruttivo impiantistico	funzionale	di trasformazione	VALORE UNITARIO/MQ.
-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
€ 200,00	Coefficiente di ragguglio = n – (n-1) 1,00						€ 200,00

Da cui il valore di stima = valore unitario € 200,00 X mq. 490,00 = € 98.000,00

Valore complessivo LOTTO 3 in cifra tonda € 282.000,00

LOTTO 4 – TERRENI estesi per mq. 6.021,00

Foglio 10 particella 196 seminativo di classe 2 – mq. 796,00;
Foglio 10 particella 950 vigneto di classe 2 – mq. 2.082,00;
Foglio 10 particella 1046 seminativo di classe 2 – mq. 3.143,00;

Superficie complessiva mq. 6.021,00 X € 12,00 = € 72.252,00

Valore complessivo LOTTO 4 in cifra tonda € 72.000,00

8. CONCLUSIONI

In riferimento a quanto sopra esposto segue riepilogo relativo al più probabile valore di mercato dei beni osservati

Lotto 1 - locali AUTORIMESSA – UFFICI Intero Corpo B. - Catasto Fabbricati foglio 10

Particella 1149 subalterni 2 e 3 – piani T - 1 - 2 - 3 = € 556.000,00

Lotto 2 - locale DEPOSITO – CAPANNONE - Piano T. Porzione del Corpo A. - Catasto

Fabbricati foglio 10 Particella 931 subalterno n. 3 = € 136.000,00

Lotto 3 - locale UFFICI - MAGAZZINI – CAPANNONE – Piani T – 1 Porzione del Corpo A. -

Catasto Fabbricati foglio 10 Particella 931 subalterno n. 3 = € 282.000,00

Lotto 4 - fondo edificabile esteso per mq. 6.021,00 = € 72.000,00

VALORE totale complessivo

€ 1.046.000,00

Sulmona, 7 febbraio 2023.

Il Tecnico

Architetto Salvatore Petrilli



Allegati: stralcio di mappa, planimetrie e visure catastali, ispezione ipotecaria aggiornata