



## **RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**

*per la determinazione del più probabile valore di mercato*

### **Stima per confronto diretto**

*Comune di RENDE*

Oggetto

**Valutazione del valore di mercato di due unità immobiliari site nel comune di Rende (CS) in Via G. Rossini snc**

Committente

[REDACTED]

in Fallimento

Proc. 41/2012 Tribunale di COSENZA

[REDACTED]

Consulente Tecnico

Ingegnere Filippo Albano



Data incarico

10/05/2021



## OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via G. Rossini,snc - magazzino F. 38 P.la 972 Sub 50 Piano S1
- Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via G. Rossini,snc - box F. 38 P.la 972 Sub 82 Piano S1

## COMMITTENTE E PROPRIETARIO

[REDACTED]

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Filippo Albano, nato a [REDACTED] e residente nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero [REDACTED]

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Filippo Albano, avendo ricevuto incarico dalla curatela fallimentare della società [REDACTED] in fallimento con sede in [REDACTED] in data 10/05/2021, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, 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 Stima per confronto diretto, ossia Valutazione del valore di mercato di due unità immobiliari site nel comune di Rende (CS) in Via G. Rossini snc

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune: RENDE (CS)  
Indirizzo: Via G. Rossini, snc 87036 - magazzino F. 38 P.la 972 Sub 50 Piano S1  
Comune: RENDE (CS)  
Indirizzo: Via G. Rossini, snc 87036 - box F. 38 P.la 972 Sub 82 Piano S1

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in

oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

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 simili 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:

- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

### Elenco immobili oggetto della perizia

- 1) Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via G. Rossini,snc, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)
- 2) Fabbricato sito nel comune di RENDE (CS) Via G. Rossini,snc, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)

## SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>>

### Ubicazione

Comune: RENDE ( CS)  
 Indirizzo: Via G. Rossini, snc 87036  
 Piano: S1

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
 Ubicazione: Via G. Rossini  
 Zona censuaria: 2  
 Foglio: 38  
 Mappale: 972  
 Subalterno: 50  
 Categoria: C/2  
 Classe: 1  
 Consistenza: 15  
 Rendita catastale: 39,51 €  
 Valore catastale: 4.978,26 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	580,00	780,00	Lorda	2,70	3,80	Lorda

## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2>>

### Ubicazione

Comune: RENDE ( CS)  
Indirizzo: Via G. Rossini, snc 87036  
Piano: S1

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
Ubicazione: Via G. Rossini  
Zona censuaria: 2  
Foglio: 38  
Mappale: 972  
Subalterno: 82  
Categoria: C/6  
Classe: 3  
Consistenza: 16  
Rendita catastale: 69,41 €  
Valore catastale: 4.978,26 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	710,00	920,00	Lorda	3,60	4,80	Lorda

### INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con il metodo di confronto diretto per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1>>

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	15,00
	Superficie commerciale	15,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	5,00
	Superficie commerciale	5,00
	Superficie utile netta	15,00
	Superficie utile lorda	15,00
	Superficie commerciale	20,00

### 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	FINITURA - Mediocre	0,90
2	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
3	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
4	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,51</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	580,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	780,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	680,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	600,00 €

### 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 = 680,00 €

Valore OMI = **13.600,00 €**

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		13.600,00 €
Valore medio di mercato	= 680,00 € x 0,51 x 20,00 m <sup>2</sup>	6.936,00 €
Valore per confronto diretto	= 600,00 € x 0,51 x 20,00 m <sup>2</sup>	6.120,00 €
Valore stimato	(= 6.120,00 € + 13.600,00 € + 6.936,00 €) / 3	8.885,33 €

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): 8.885,00 €**

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2>>

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	16,00
	Superficie commerciale	16,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	2,00
	Superficie utile netta	16,00
	Superficie utile lorda	16,00
	Superficie commerciale	18,00

### 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	FINITURA - Mediocre	0,90
2	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
3	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
4	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,51</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	710,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	920,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	815,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	800,00 €

### 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 = 815,00 €

Valore OMI = 14.670,00 €

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		14.670,00 €
Valore medio di mercato	= 815,00 € x 0,51 x 18,00 m <sup>2</sup>	7.481,70 €
Valore per confronto diretto	= 800,00 € x 0,51 x 18,00 m <sup>2</sup>	7.344,00 €
Valore stimato	(= 7.344,00 € + 14.670,00 € + 7.481,70 €) / 3	9.831,90 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **9.832,00 €**

## Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Filippo Albano, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero [REDACTED] dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a 18.717,00 € (diconsi euro diciottomilasettecentodiciassette/00).

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

Rende, 27/10/2021



## Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali.