

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di **BENEVENTO**

Oggetto

**Stima per l'ottenimento del più probabile valore di mercato,
Causa FALLIMENTO (lotto A - fabbricato)**

Committente

Avv. D'Amico Domenico curatore
fallimentare del FALLIMENTO D.A.S.
S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)

Consulente Tecnico

Architetto PASQUALINO LAMBERTI



Data incarico

16/12/2019



OGGETTO

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

- Fabbricato sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,63

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019), sede legale in BENEVENTO (BN), PIANO CAPPELLE n 93 82100 Carta d'identità, Partita IVA codice fiscale .

CONSULENTE TECNICO

Architetto PASQUALINO LAMBERTI, nato a PAUPISI il 05/01/1971 e residente nel Comune di PAUPISI (BN), LARGO URPI n1, codice fiscale LMBPQL71A05G386M, con studio in PAUPISI, PIAZZA ROMA n17, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di BENEVENTO al numero 786 il 27/01/2006.

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 Architetto PASQUALINO LAMBERTI, avendo ricevuto incarico da Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019), in data 16/12/2019, 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 Stima per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, Causa FALLIMENTO (lotto A - fabbricato)

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

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **BENEVENTO (BN)**
Indirizzo: **PIANO CAPPELLE, 63 82100**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

Elenco sopralluoghi effettuati:

- 03/01/2020 PRIMO SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTO CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI
- 24/01/2020 SECONDO SOPRALLUOGO PER MISURAZIONI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE
- 10/02/2020 TERZO SOPRALLUOGO PER VERIFICHE GENERALI

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

Individuazione catastale

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

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

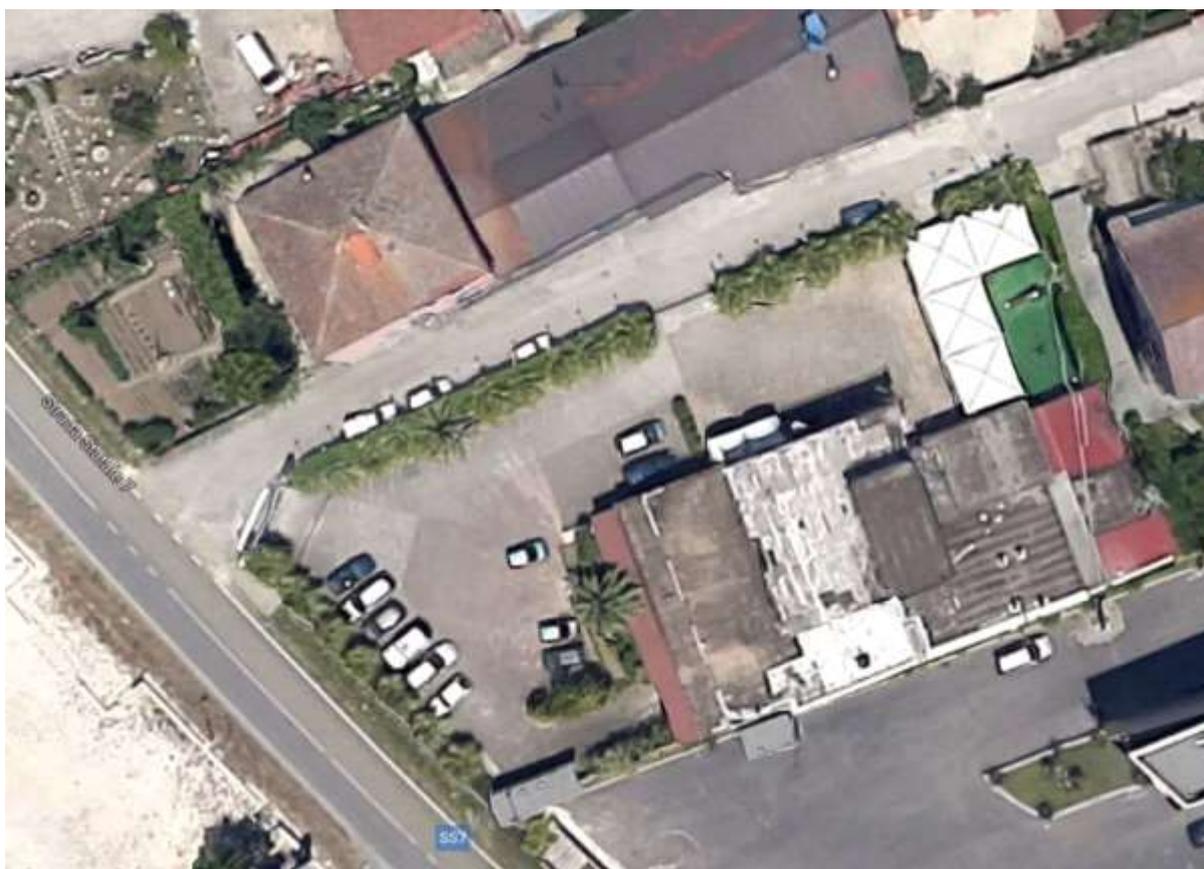
SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune:	BENEVENTO (BN)
Indirizzo:	PIANO CAPPELLE, 63 82100
Piano:	PT

Descrizione e confini

L'immobile in questione è adibito a ristorante, si compone di una zona cucina, una zona per la preparazione delle pietanze, una zona deposito con annesso bagno-spogliatoio, un vano caldaia, bagni per i clienti al piano interrato con annesso deposito, ha una superficie utile lorda di 302.09 mq al piano rialzato e di 81.35 mq al piano interrato. Confina a Sud con _PART. 609 ALTRA PROPRIETA'_ a Nord con _ PART. 370 STESSA PROPRIETA'_ a Est con _PART 249 ALTRA PROPRIETA'_ a Ovest con _PART. 371 ALTRA PROPRIETA'_ _



VISTA DALL'ALTO 246



INGRESSO



AREA ESTERNA



PARCHEGGIO



STRADA DI SERVIZIO E INGRESSO PARCHEGGIO



STRADA DI SERVIZIO

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	2
Foglio:	65
Mappale:	246
Subalterno:	3
Categoria:	D/8
Rendita catastale:	4.029,00 €
Valore catastale:	253.827,00 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Negozi	NORMALE	1.200,00	1.400,00	Lorda	6,00	10,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il LOTTO è distinto in catasto al fg.65 p. 246 ricade in zona ARTIGIANALE-COMMERCIALE di P.R.G..

- 1) Su questa particella (Foglio 65 Part 370), CON ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 29/7/2005 numero di repertorio 15083/3776. Notaio IANNELLA GIOVANNI c.f. NNL GNN 69L04 F839F sede di BENEVENTO (BN), grava un'IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - A FAVORE di MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. di FIRENZE (FI) ,viale GIUSEPPE MAZZINI n 46 C.F. 00816350482. - CONTRO D.A.S. S.R.L di BENEVENTO (BN) c.f. 01235050620.
- 2) Nei confronti dell'immobile (Foglio 65 Part 370), CON ATTO GIUDIZIARIO in data 10/04/2010 numero di repertorio 6480/2010, Pubblico ufficiale TRIBUNALE c.f. 80255370589 sede di ROMA (BM), grava un'IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO - A FAVORE di GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. di ROMA (RM), via III SETTEMBRE 10, 82100 (BN) presso AVV. PORTOGHESE. - CONTRO D.A.S. S.R.L di BENEVENTO (BN) c.f. 01235050620 in qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio IANNELLA GIOVANNI di SAN BARTOLOMEO IN GALDO in data 27/10/2004, repertorio 9718, raccolta , registrato a BENEVENTO in data 04/11/2004 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .
PROTOCOLLO n BN0141846 del 27/10/2004 VOLTURA IN ATTI DAL 16/10/2006

CESSIONE QUOTE (n. 9225.1/2006)

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PIANO RIALZATO DEPOSITO 1	25,31			25,31
PIANO RIALZATO DEPOSITO 2	18,18			18,18
PIANO RIALZATO WC	4,20			4,20
PIANO RIALZATO CALDAIA	4,65			4,65
PIANO RIALZATO CUCINA 1	33,08			33,08
PIANO RIALZATO CUCINA 2	52,80			52,80
PIANO RIALZATO DISIMPEGNO	33,58			33,58
PIANO RIALZATO RISTORANTE	126,18			126,18
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		297,98
		Superficie commerciale		297,98

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete esterna spessore 35 cm		80,00	0,35	28,00
Pareti esterne spessore 20 cm		24,00	0,20	4,80
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		32,80
		Superficie commerciale		32,80

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pareti interne spessore 15 cm		21,42	0,15	3,21
Pareti interne spessore 10 cm		9,00	0,10	0,90
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		4,11
		Superficie commerciale		4,11

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
zona parcheggio	420,00			420,00
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		420,00
		Superficie commerciale		42,00

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PIANO SEMINTERRATO DEPOSITO	33,04			33,04
PIANO SEMINTERRATO WC 1	13,50			13,50
PIANO SEMINTERRATO WC 2	11,30			11,30
PIANO SEMINTERRATO WC 3	14,30			14,30
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie lorda		72,14
		Superficie commerciale		36,07

		Superficie utile netta		297,98
		Superficie utile lorda		302,09
		Superficie commerciale		412,96

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	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
2	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
3	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
4	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
5	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
8	FINITURA - Ordinaria	1,00
9	FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
10	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
11	ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
12	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
13	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
14	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,90
15	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
Coefficiente globale		0,73

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	1.200,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	1.400,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	1.300,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.400,00 €

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 = 1.300,00 €

Valore OMI = **536.848,00 €**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		536.848,00 €
Valore medio di mercato	= 1.300,00 € x 0,73 x 412,96 m ²	391.899,04 €
Valore per confronto diretto	= 1.400,00 € x 0,73 x 412,96 m ²	422.045,12 €
Valore stimato	(= 422.045,12 € + 536.848,00 € + 391.899,04 €) / 3	450.264,05 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 450.264,00 €

NOTE

REALIZZAZIONE MURO DIVISORIO FRA L'IMMOBILE IN OGGETTO CENSITO AL foglio 65 Part 246 sub 3 e L'IMMOBILE CENSITO AL foglio 65 Part 371 (altra proprietà), PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI CIRCA € 7.521,00 - NELL'IMPORTO SONO COMPRESI GLI ONERI DI SEGRETERIA, LE SPESE TECNICHE, L'ONORARIO PROFESSIONALE PER REDAZIONE CILA, PSC, ecc.... COME DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ALLEGATO.

SULLA PARTICELLA 372 FOGLIO 65 STESSA PROPRIETÀ, DELLE DIMENSIONI DI 42 MQ, CHE RICADE IN ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI P.R.G.. GRAVA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO A FAVORE DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 65 MAPPALE 246 SUB 3 STESSA PROPRIETÀ, CALCOLATA SULLA BASE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO MAGGIORATO DEL 30%. $(V_m + 30\% V_m) \times m_q = € 135,00$

SULLA PARTICELLA 373 FOGLIO 65 STESSA PROPRIETÀ, DELLE DIMENSIONI DI 157 MQ, CHE RICADE IN ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI P.R.G..GRAVA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO A FAVORE DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 65 MAPPALE 246 SUB 3 STESSA PROPRIETÀ, CALCOLATA SULLA BASE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO MAGGIORATO DEL 30%. $(V_m + 30\% V_m) \times m_q = € 504,00$

Conclusioni

Il sottoscritto Architetto PASQUALINO LAMBERTI, con studio in PAUPISI (BN), PIAZZA ROMA n17, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di BENEVENTO al numero 786, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritto è attualmente pari a **443.382,00 €** (diconsi euro quattrocentoquarantatremilatrecentottantadue/00).

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

PAUPISI, 02/03/2020



Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- VISURA CATASTALE F 65 PART 246
- PLANIMETRIA CATASTALE F 65 PART 246
- MAPPA CATASTALE F 65 PART 246
- ISPEZIONE IPOTECARIA F 65 PART 246
- Computo Metrico Preventivo