

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di CELENZA VALFORTORE

Deposito  
2-8-17  
L. PALLADINO  
Dopo l'adempimento

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA DI STIMA



ELENCO ALLEGATI:

- Relazione di stima singole unità immobiliari di Via Cairoli;
- Relazione di stima lotti di terreno di Via Cairoli;
- Relazione di stima lotti di terreno in "Località Macello";
- Relazione di stima fabbricati e terreni impianto in località Vardinella;
- Relazione di stima impianti, attrezzature e macchinari;
- Visure catastali, planimetrie, estratti di mappa e rilievo geometrico;
- Sentenza di fallimento n° 10-2015;
- Trascrizioni sentenza su beni immobili e mobili;
- Inventario depositato.

V° ag. est.  
CB, 28/9/2017  
L. Palladino



# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

*Stima per confronto diretto*

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A01 - Via Cairoli snc

Consulente Tecnico

Ing. ~~Roberto~~ Palladino



Data incarico

30/03/2017

## 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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli ( Unità A01)

## PROPRIETARIO

[REDACTED]

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED]

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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 DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A01 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura diOMPAGNO perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A01 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
 Ubicazione: Via Cairoli  
 Foglio: 24  
 Mappale: 772  
 Subalterno: 1  
 Categoria: A/3  
 Classe: 2  
 Consistenza: 7,5 vani  
 Rendita catastale: € 426,08  
 Valore catastale: € 53.686,08

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Tipo catasto: Fabbricati  
 Foglio: 24  
 Mappale: 772  
 Subalterno: 4  
 Categoria: C/6  
 Classe: 2  
 Consistenza: 60mq  
 Rendita catastale: € 158,04  
 Valore catastale: € 19.913,04

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.
- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n. 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

### Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

### Stato di conservazione e manutenzione edificio

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

### Impianti tecnologici

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto termico autonomo alimentato a metano, con caldaia a gas da incasso e a tiraggio forzato, camera stagna, ad alto rendimento per riscaldamento e produzione di acqua calda. Gli elementi radianti sono in alluminio alimentati da tubazione in rame sotto traccia, opportunamente coibentata. La fornitura del metano è assicurata mediante allaccio alla rete cittadina.

- Impianto idrico sanitario è completo di apparecchi igienico sanitari in vetrochina. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete cittadina, a mezzo di tubazione idrica.
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico, telefonico, internet e di ricezione TV del tipo sottotraccia.

### **Finiture**

L'unità immobiliare A01 presenta le seguenti finiture:

- La pavimentazione interna dell'immobile, completa di battiscopa, è stata eseguita con piastrelle in gres ceramico;
- La pavimentazioni dei balconi sono state eseguite con piastrelle resistenti al gelo e antiscivolo.
- Per il garage ed il locale sottotetto è stata adottata una pavimentazione in pietrini di cemento.
- Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio pre-verniciato a taglio termico, corredati da persiane in PVC e completi di accessori.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).



# VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Wc	1,00	5,04	1,83	9,22
Piano Terra: Cucina	1,00	1,45	2,52	3,65
	1,00	4,15	4,56	18,92
Corpo Scala	1,00	1,50	1,60	2,40
Piano Primo: Wc	1,00	3,52	1,87	6,58
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
Piano Primo: Letto 1	1,00	1,87	2,05	3,83
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
	1,00	4,23	4,15	17,55
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda			111,93
	Superficie commerciale			111,93

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Seminterrato	1,00	24,50	0,42	10,29
Piano Terra	1,00	24,50	0,42	10,29
Piano Primo	1,00	24,50	0,42	10,29
Piano Sottotetto	1,00	24,50	0,30	7,35
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda			38,22
	Superficie commerciale			38,22

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda			4,66
	Superficie commerciale			4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	2,00	11,10	0,30	6,66
Piano Primo	2,00	11,10	0,30	6,66
Piano Sottotetto	2,00	11,10	0,30	6,66
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda			19,98
	Superficie commerciale			9,99

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			25,55
	Superficie commerciale			7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Garage	1,00	6,16	10,26	63,20	
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94	
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)				Superficie lorda	93,14
				Superficie commerciale	46,57
				Superficie utile netta	111,93
				Superficie utile lorda	116,59
				Superficie commerciale	218,92

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,00
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0,97
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Sena parabola satellitare	0,95
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,02
8	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
10	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
12	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
13	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione laterale	1,02
15	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		1,15

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

$$\text{Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella:

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,00$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,38$$

$$C = 0,833$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = \text{€ } 407,00$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 0,833$$

$$\text{Valor corretto OMI} = \text{€ } 339,03$$

$$\text{Valore OMI} = \text{€ } 74.220,45$$

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = \text{€ } 425,00$$

$$\text{Valore OMI} = \text{€ } 93.041,00$$

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 167.261,45
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 1,15 x 218,92 m <sup>2</sup>	€ 106.997,15
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 1,15 x 218,92 m <sup>2</sup>	€ 188.818,50
Valore stimato	= € 188.818,50	€ 188.818,50

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 188.818,00**

## Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

## DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 188.818,00 (diconsi euro centoottantottomilaottocentodiciotto/00)

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

\_\_\_\_\_  
Ingegnere Renato Palladino

## Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

# **RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**

*per la determinazione del più probabile valore di mercato*

**Stima per confronto diretto**

*Comune di CELENZA VALFORTORE*

Oggetto:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -**

**Fallimento n° 10/2015** [REDACTED]

**Perizia di stima immobiliare Unità A01 - Via Cairoli snc**

**Allegato Fotografico**

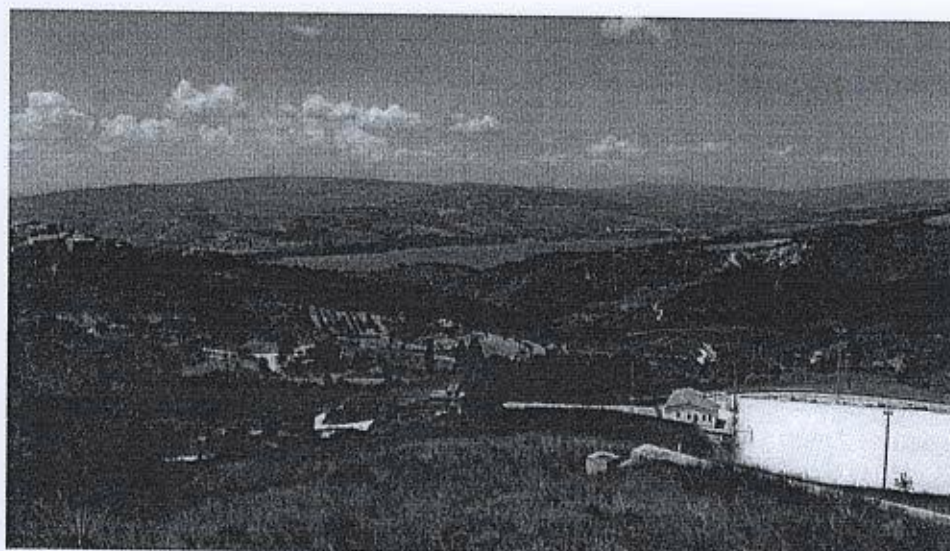
Consulente Tecnico

Ing. Renato Palladino

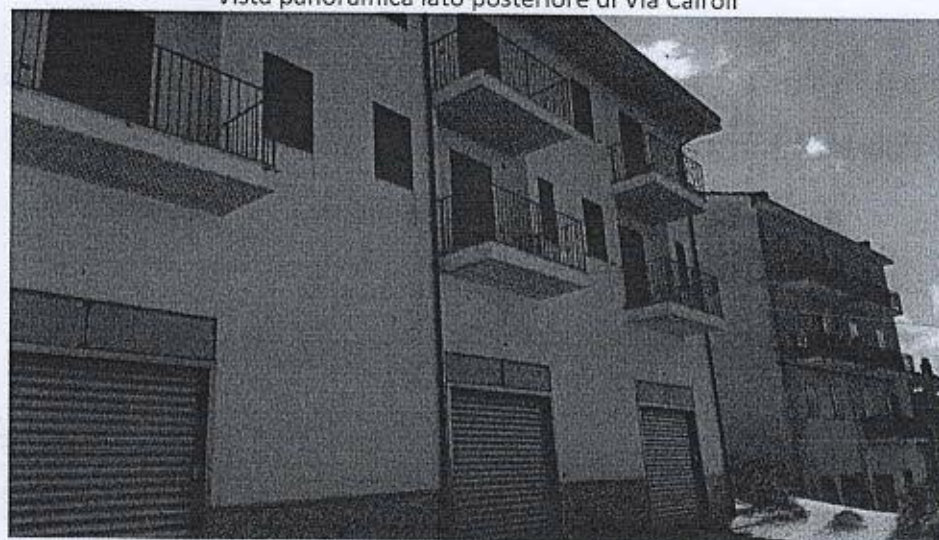


Data incarico

30/03/2017



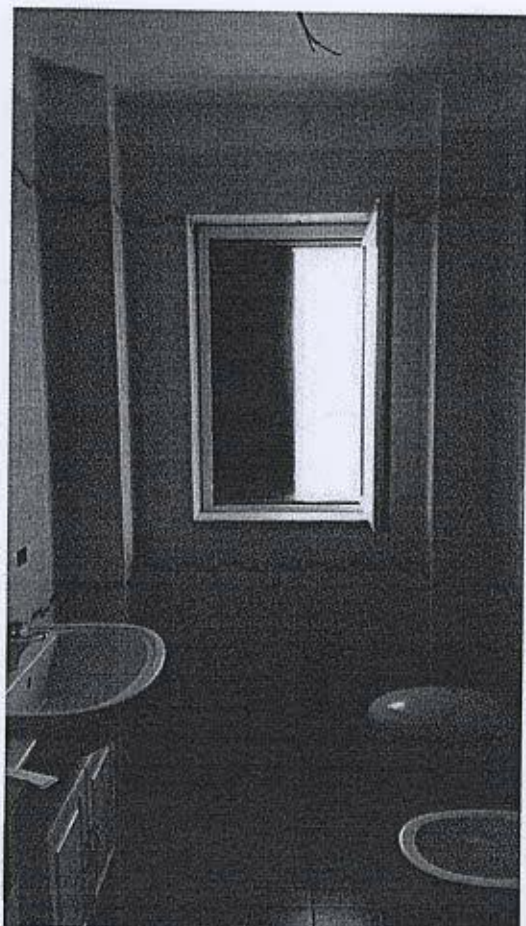
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



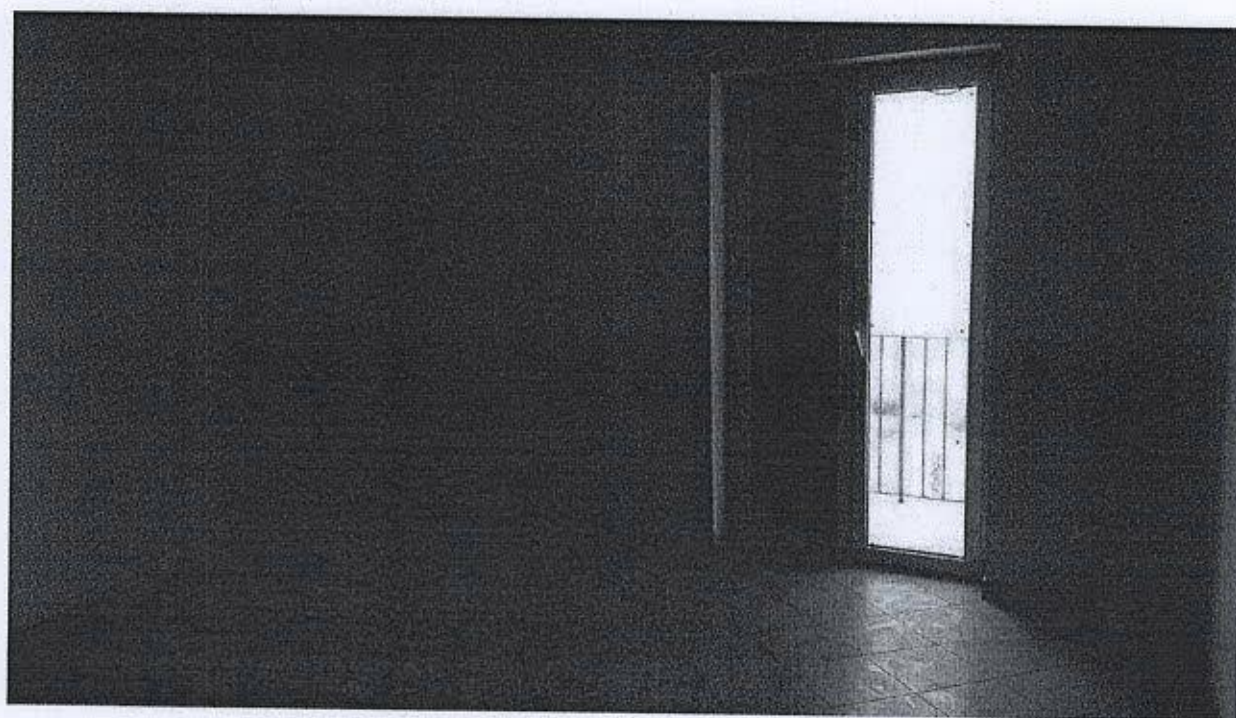
Garages – lato posteriore di Via Cairoli



Tipologia di infisso



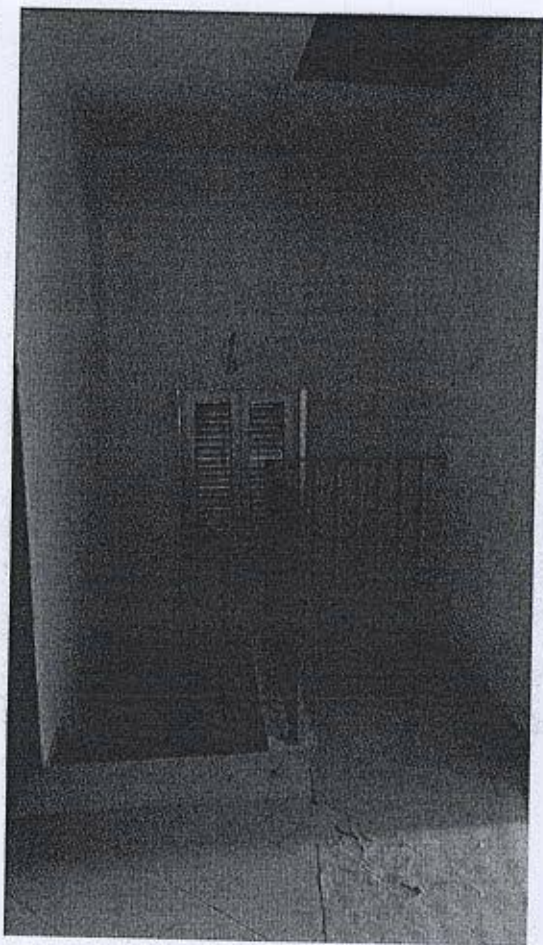
Rivestimento dei bagni e sanitari



Camera da letto

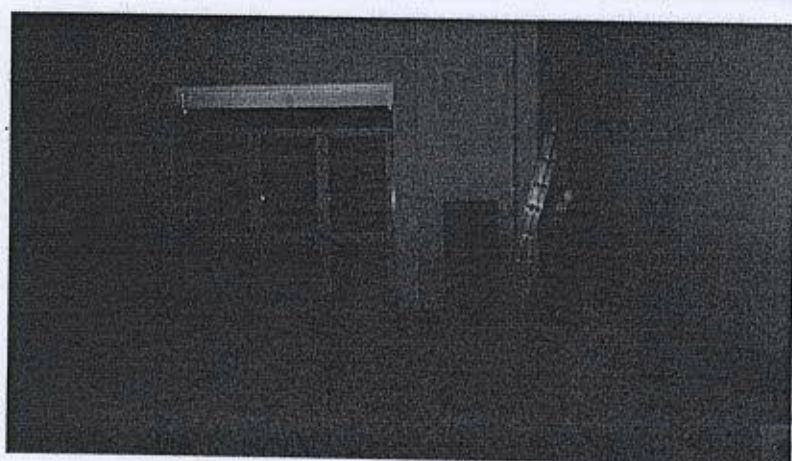
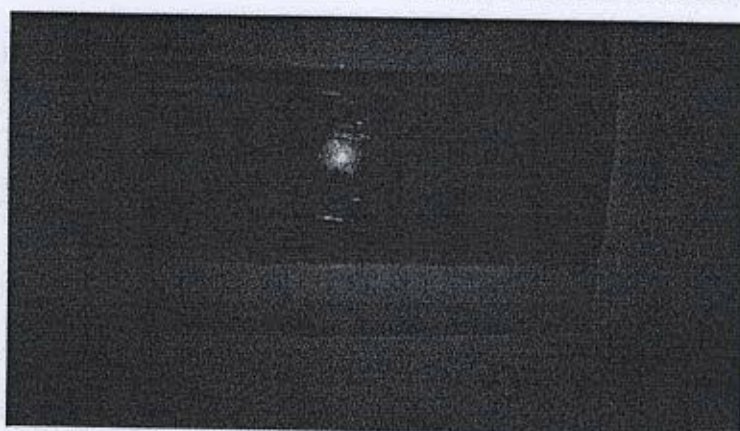


Camere da letto

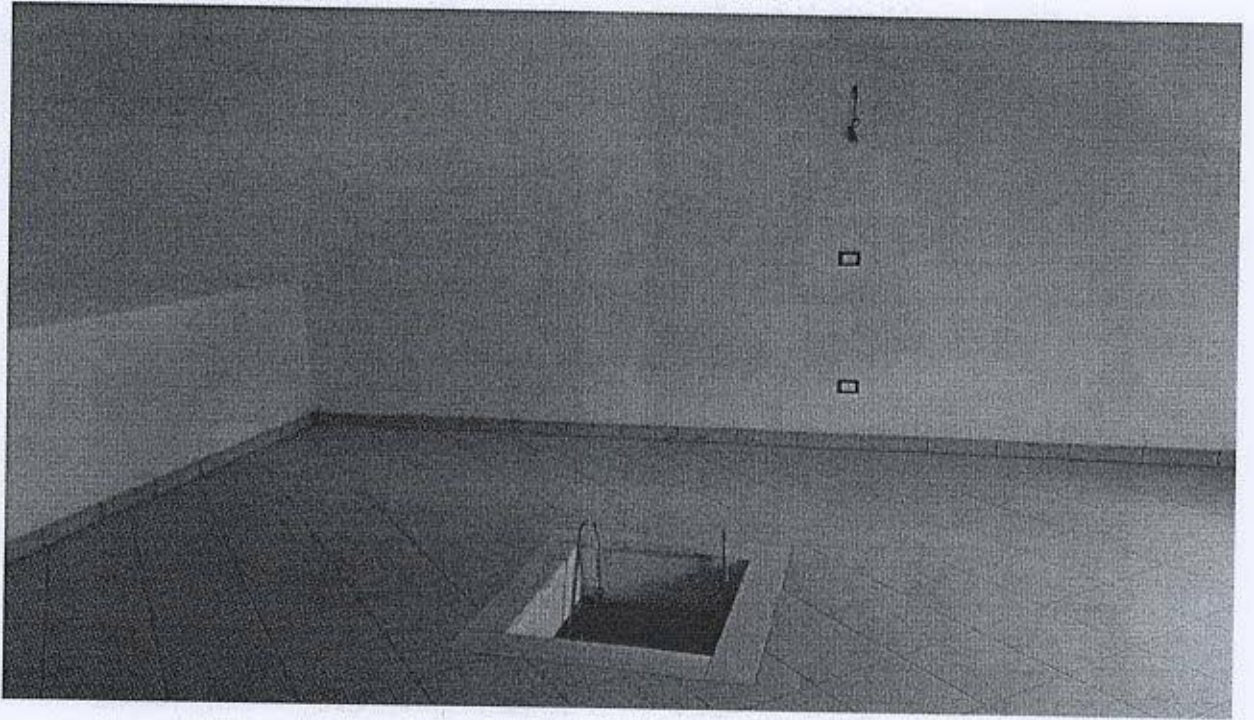


Scala e pianerottolo

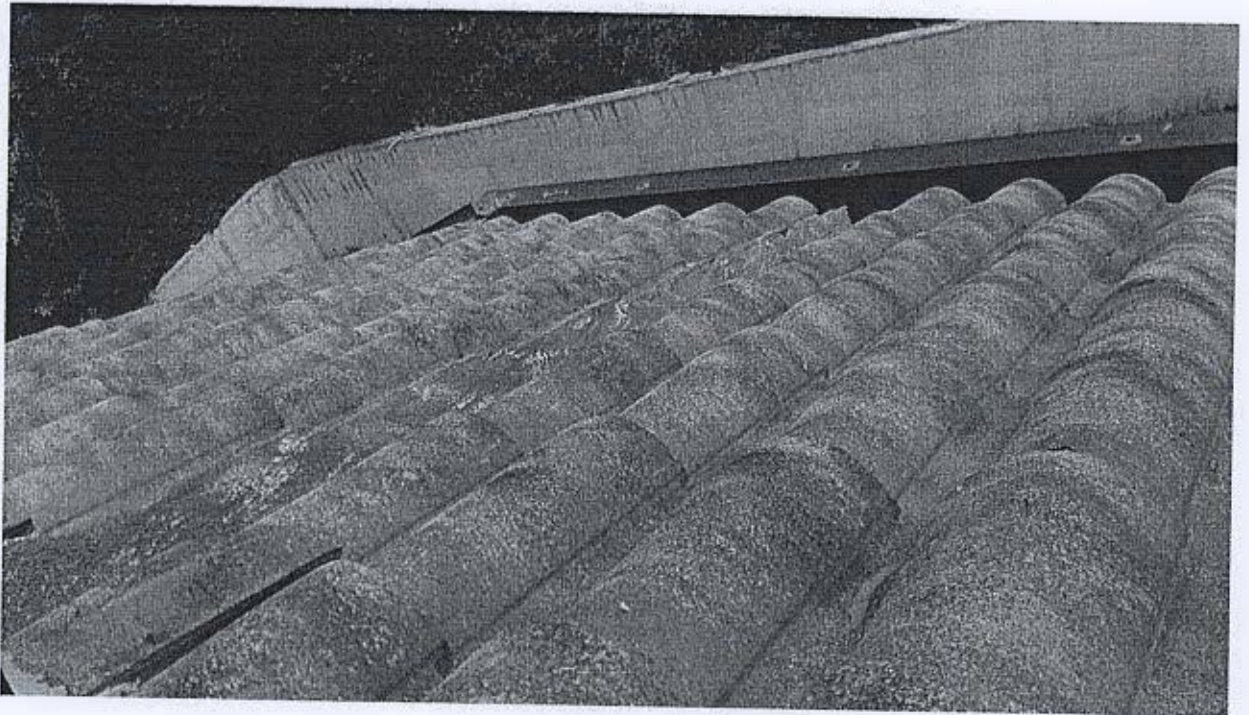




Locale garages e impianto elettrico



Soffitta



Tipologia Copertura

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A02 - Via Cairoli snc

Consulente Tecnico

Ing. Renato Palladini



Data incarico

30/03/2017

## 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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A02)

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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.

## SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A02 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco - Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A02 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e

con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Cairoli
Foglio:	24
Mappale:	772
Subalterno:	2
Categoria:	F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.
- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

### **Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva**

L'unità A02 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).



## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Wc	1,00	1,90	3,06	5,81
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85
Corpo scala:	1,00	4,15	4,56	18,92
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
		1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	110,96
			Superficie commerciale	110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	23,80
			Superficie commerciale	23,80

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	4,66
			Superficie commerciale	4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)			Superficie lorda	18,45
			Superficie commerciale	9,23

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	25,55
			Superficie commerciale	7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Garage	1,00	10,26	6,16	63,20	
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94	
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)				Superficie lorda	93,14
				Superficie commerciale	46,57
				Superficie utile netta	110,96
				Superficie utile lorda	115,62
				Superficie commerciale	202,77

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		0,95

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## 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 = € 425,00

Valore OMI = € 86.177,25

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 86.177,25
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 202,77 m <sup>2</sup>	€ 81.868,39
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 202,77 m <sup>2</sup>	€ 144.473,62
Valore stimato	= € 144.473,62	€ 144.473,62

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 144.474,00

### Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 144.474,00 (diconsi euro centoquarantaquattromilaquattrocentosettantaquattro/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

### Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

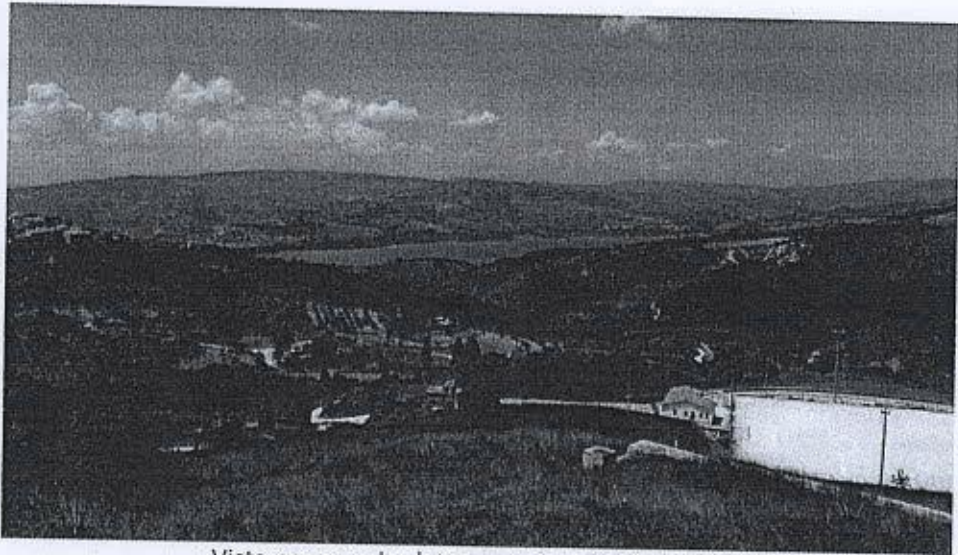
Perizia di stima immobiliare Unità A02 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico



Data incarico

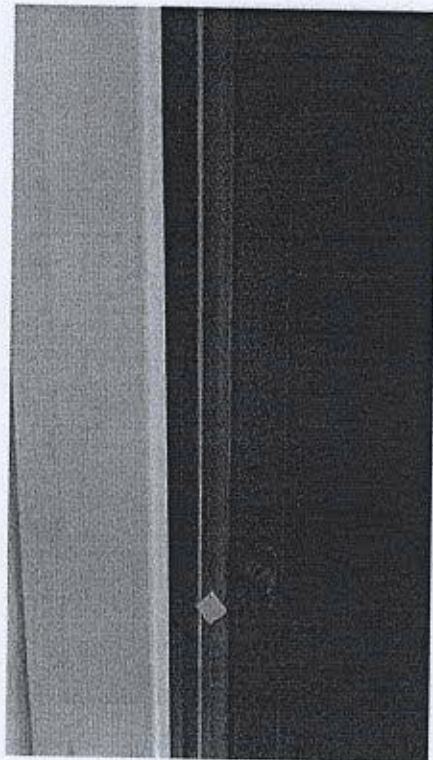
30/03/2017



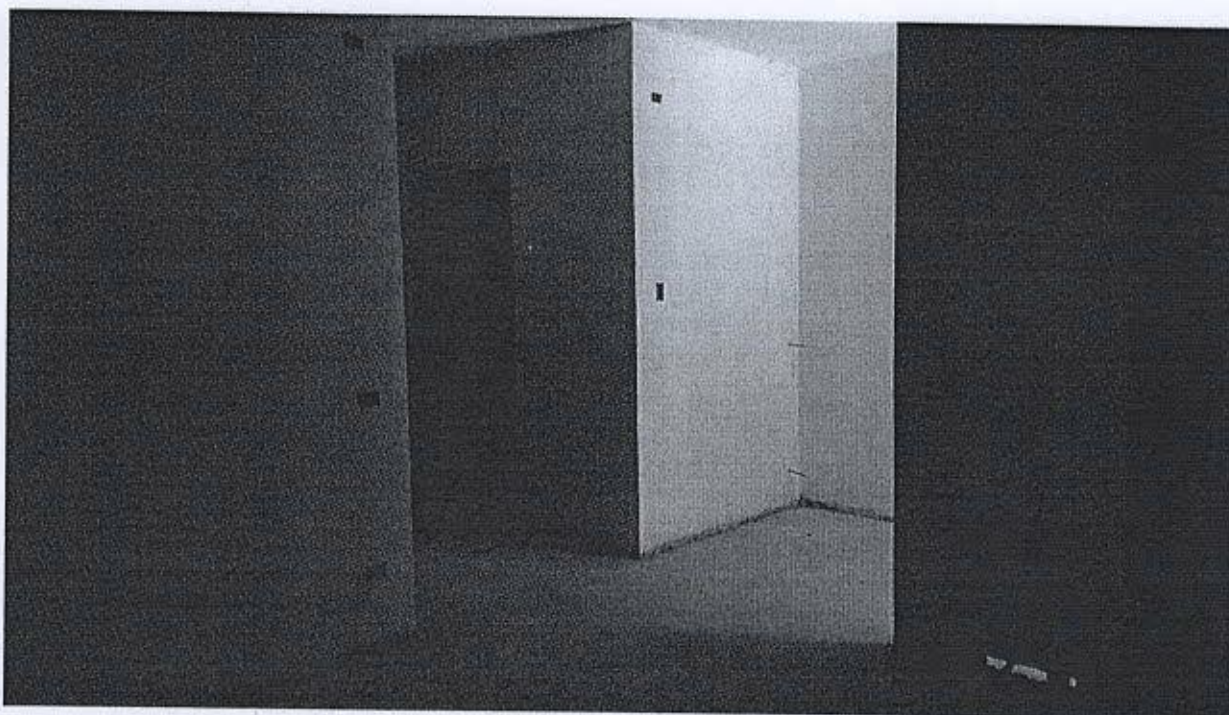
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



Garages – lato posteriore di Via Cairoli



Tipologia di infisso



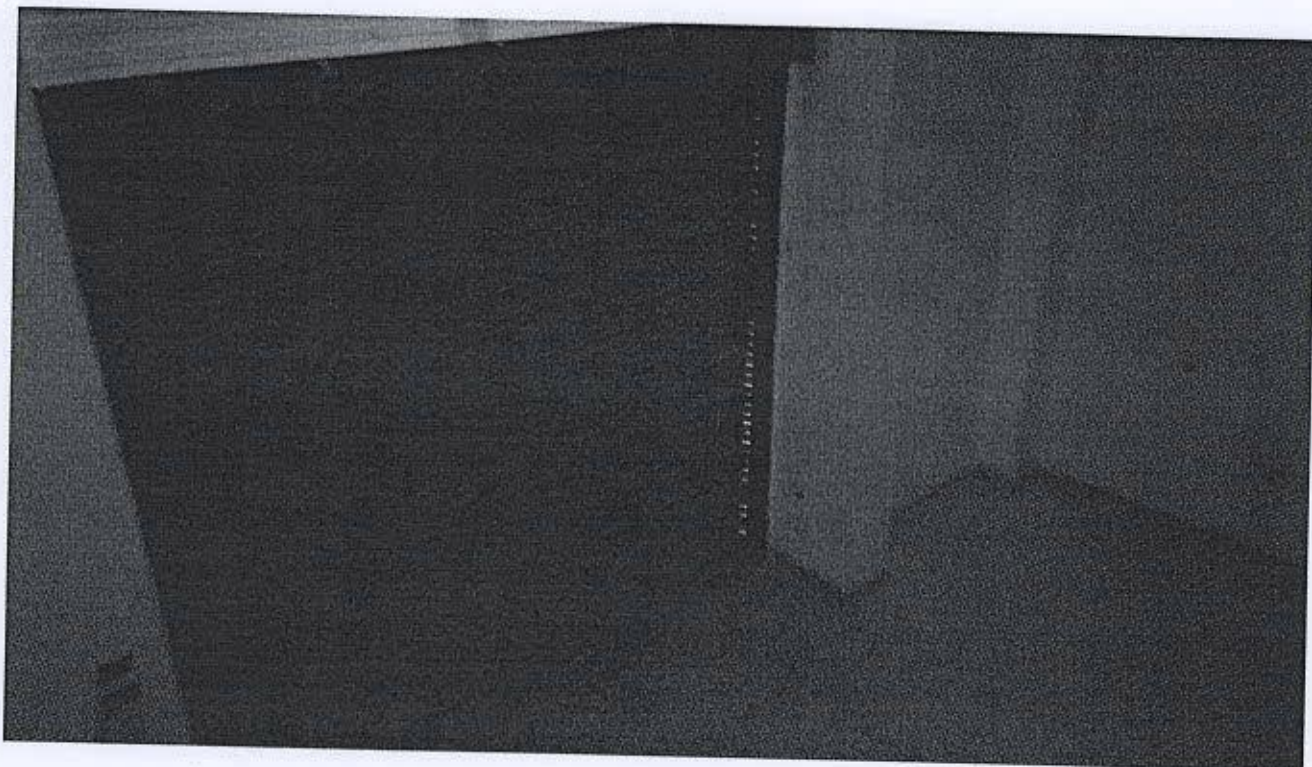
Ingresso Soggiorno



Scala e pianerottolo



Camere da letto



Locale garages



Scala di accesso al garages

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A03 - Via Cairoli snc



Data incarico

30/03/2017



## 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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A03)

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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.

## SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A03 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di tomagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco - Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A03 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e

con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Cairoli
Foglio:	24
Mappale:	772
Subalterno:	3
Categoria:	F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.
- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

### **Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva**

L' unità A03 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Disimpegno	1,00	1,90	3,06	5,81
Piano Terra: Wc	1,00	1,50	1,90	2,85
Piano Terra: Cucina	1,00	4,15	4,56	18,92
Corpo scala:	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 2	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Wc	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	0,75	1,85	1,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda			110,96
	Superficie commerciale			110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda			23,80
	Superficie commerciale			23,80

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda			4,66
	Superficie commerciale			4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda			18,45
	Superficie commerciale			9,23

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			25,55
	Superficie commerciale			7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Garage	1,00	10,26	6,16	63,20
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)			Superficie lorda	93,14
			Superficie commerciale	46,57
			Superficie utile netta	110,96
			Superficie utile lorda	115,62
			Superficie commerciale	202,77

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,95</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## 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 = € 425,00

Valore OMI = € 86.177,25

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 86.177,25
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 202,77 m <sup>2</sup>	€ 81.868,39
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 202,77 m <sup>2</sup>	€ 144.473,62
Valore stimato	= € 144.473,62	€ 144.473,62

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 144.474,00

### Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 144.474,00 (diconsi euro centoquarantaquattromilaquattrocentosettantaquattro/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

### Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari



# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

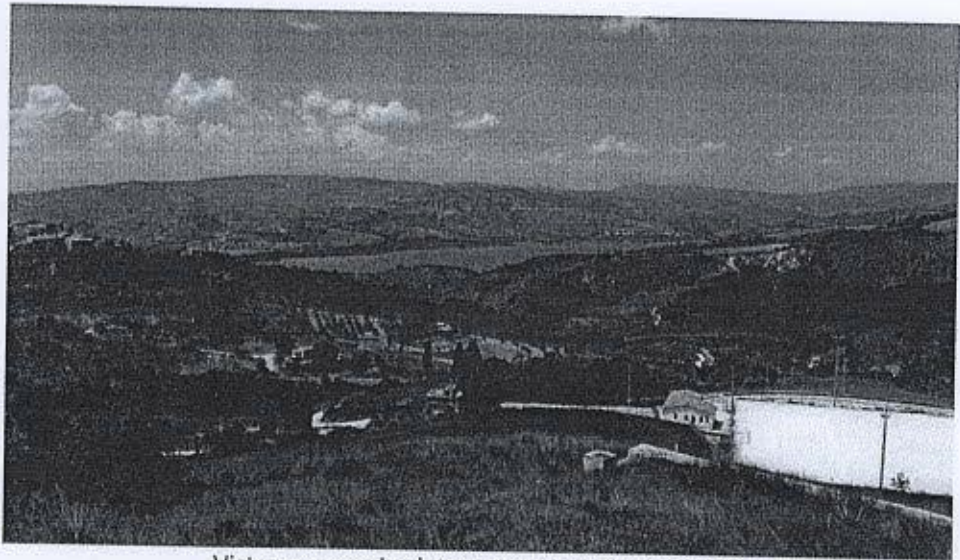
Perizia di stima immobiliare Unità A03 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico

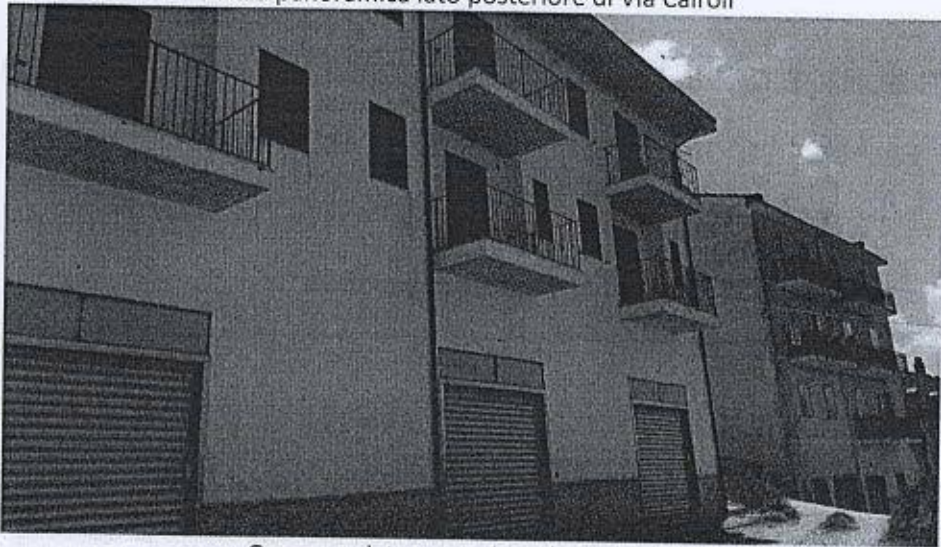


Data incarico

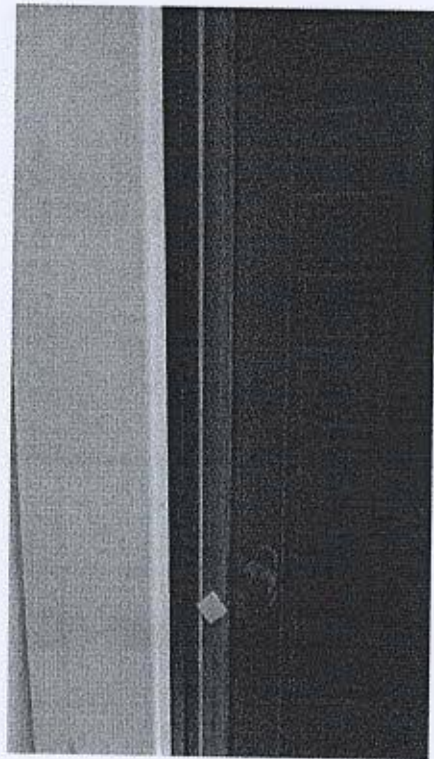
30/03/2017



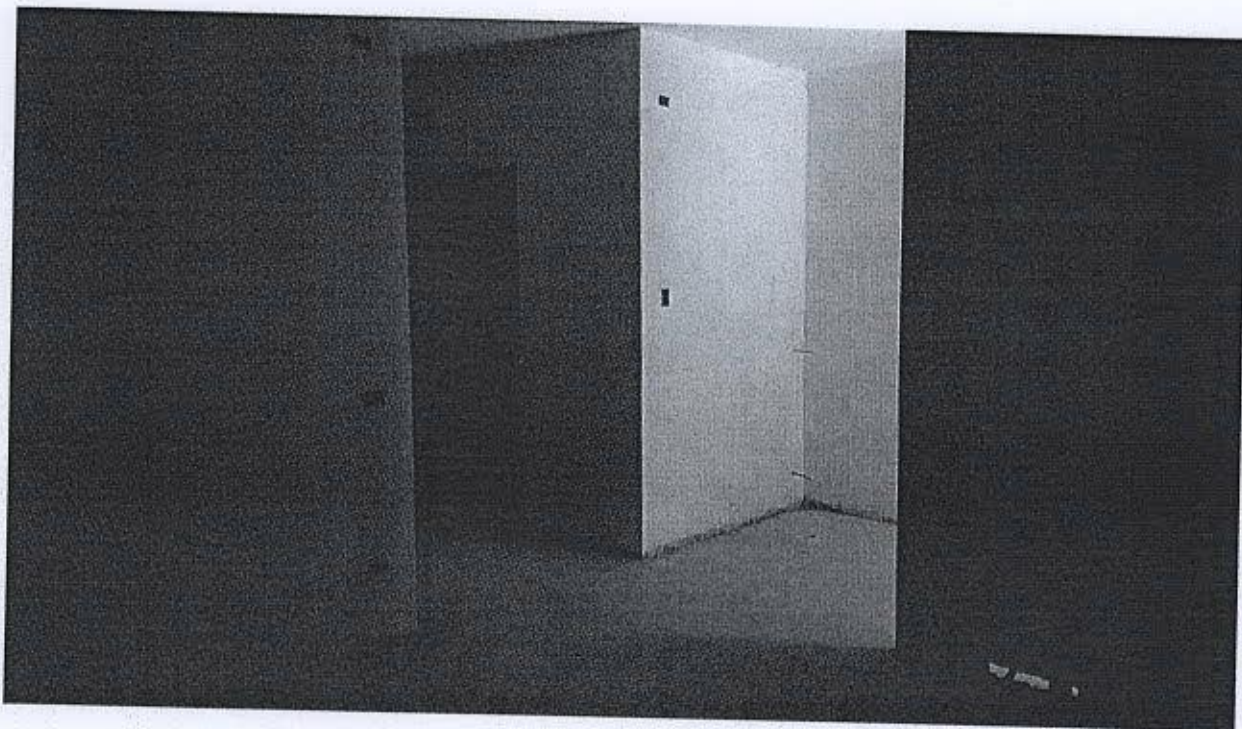
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairolì



Garages – lato posteriore di Via Cairolì



Tipologia di infisso



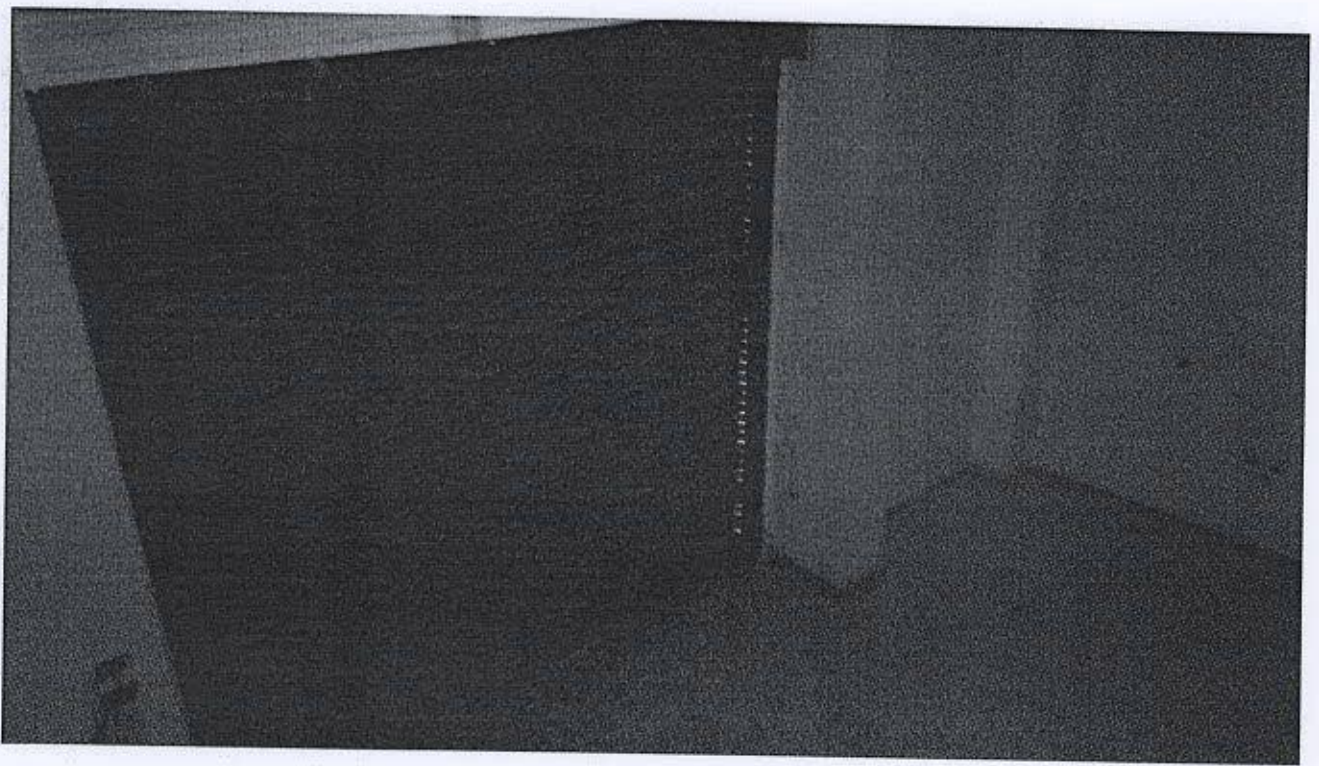
Ingresso Soggiorno



Scala e pianerottolo



Camere da letto



Locale garages



Scala di accesso al garages

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

**Stima per confronto diretto**

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

Perizia di stima immobiliare Unità A04 - Via Cairoli snc

Consulente Tecnico  
ORDINE  
DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA  
DI CAMPOBASSO  
N. 899

ING. RENATO PALLADINO



Data incarico

30/03/2017

## **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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A04)

## **PROPRIETARIO**

## **CONSULENTE TECNICO**

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## **METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## **PREMESSA**

### **Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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.

## SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A04 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di tomagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A04 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito)
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.



Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
 Ubicazione: Via Cairoli  
 Foglio: 24  
 Mappale: 773  
 Subalterno: 1  
 Categoria: F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.

- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

#### **Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva**

L' unità A04 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

# VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Wc	1,00	1,90	3,06	5,81
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85
Corpo scala:	1,00	4,15	4,56	18,92
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
	1,00	1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	110,96
			Superficie commerciale	110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	13,50	0,42	5,67
	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	29,47
			Superficie commerciale	29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	4,66
			Superficie commerciale	4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Seminterrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)			Superficie lorda	30,75
			Superficie commerciale	15,38

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	25,55
			Superficie commerciale	7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale

similari comunicanti				Superficie	
Cantina	1,00	10,26	6,16	63,20	
Garage	1,00	10,26	6,16	63,20	
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94	
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)			Superficie lorda	156,34	
			Superficie commerciale	78,17	
				Superficie utile netta	110,96
				Superficie utile lorda	115,62
				Superficie commerciale	246,19

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		0,95

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## 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 = € 425,00

Valore OMI = € 104.630,75

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 104.630,75
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 99.399,21
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 175.410,38
Valore stimato	= € 175.410,38	€ 175.410,38

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 175.410,00

## Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

## DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 175.410,00 (diconsi euro centosettantacinquemilaquattrocentodieci/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

## Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

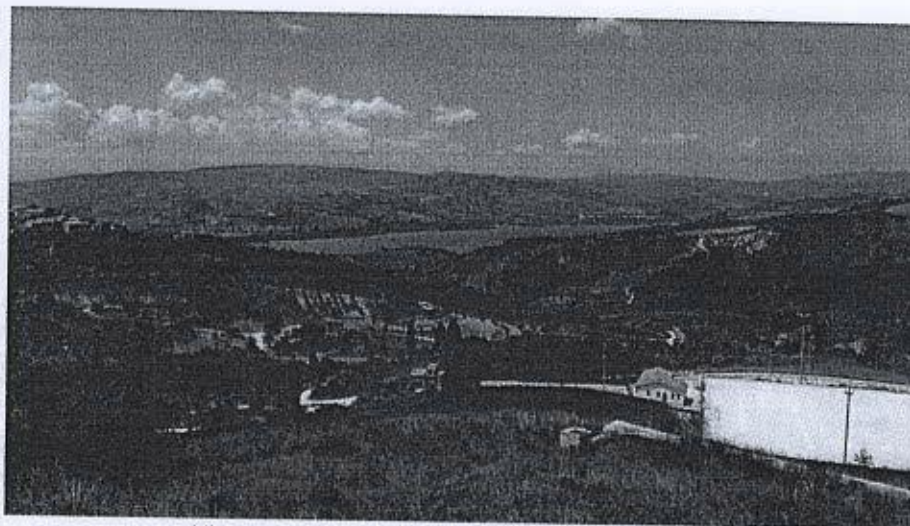
Perizia di stima immobiliare Unità A04 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico

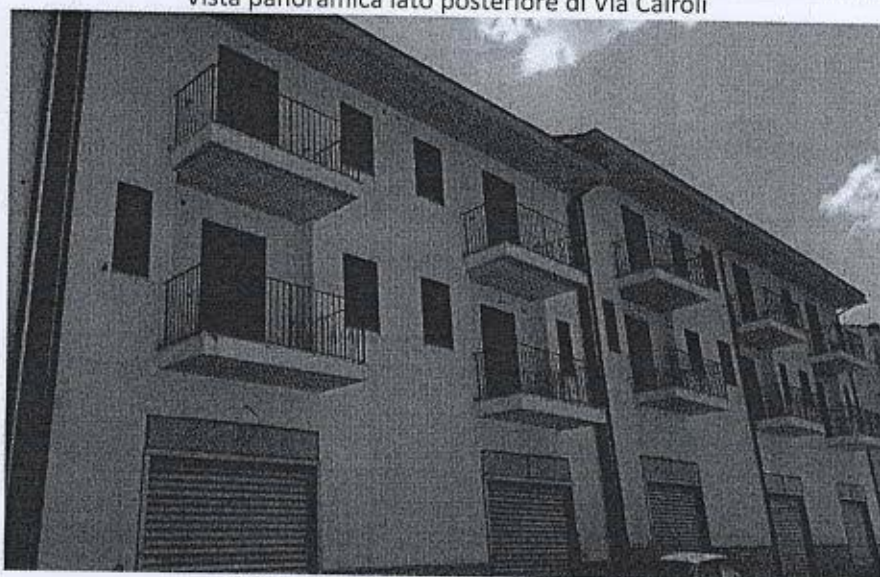


Data incarico

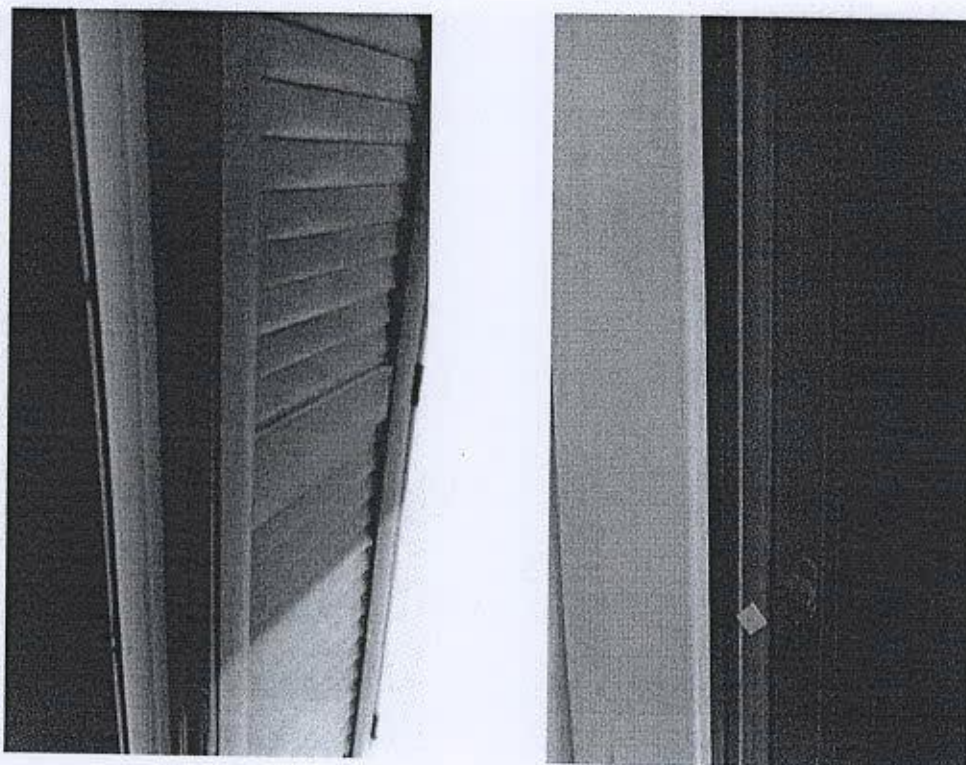
30/03/2017



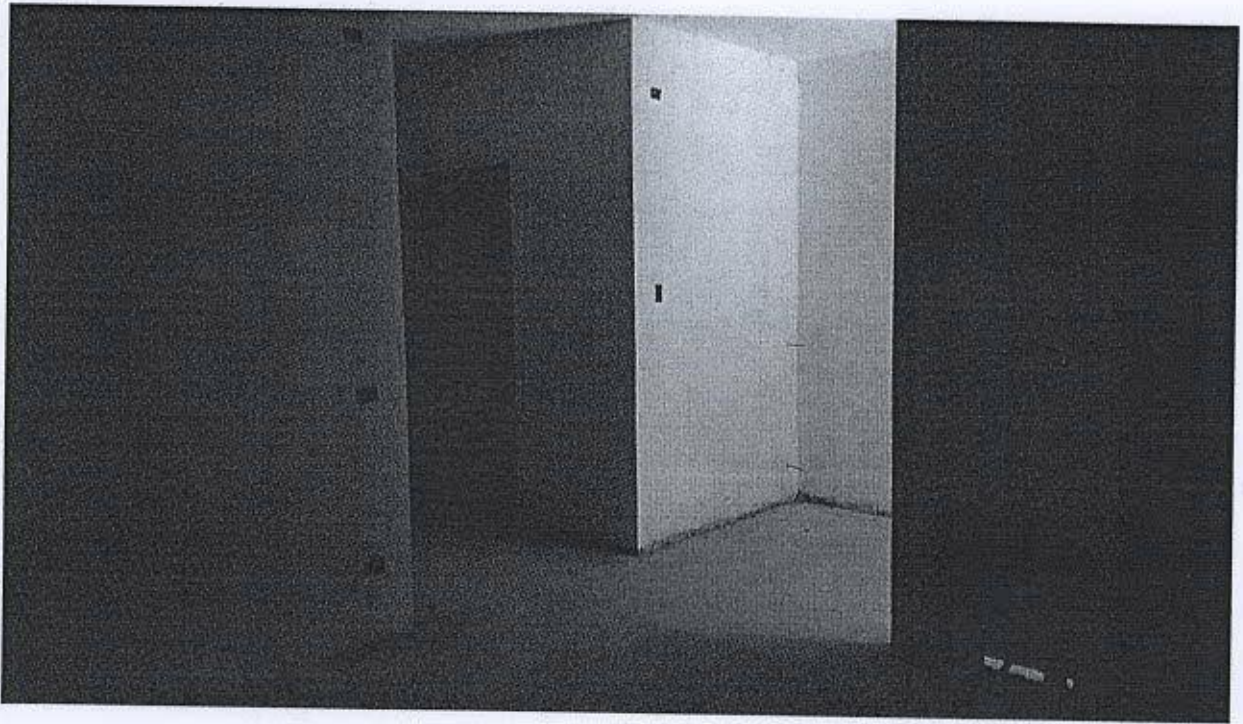
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



Garages – lato posteriore di Via Cairoli



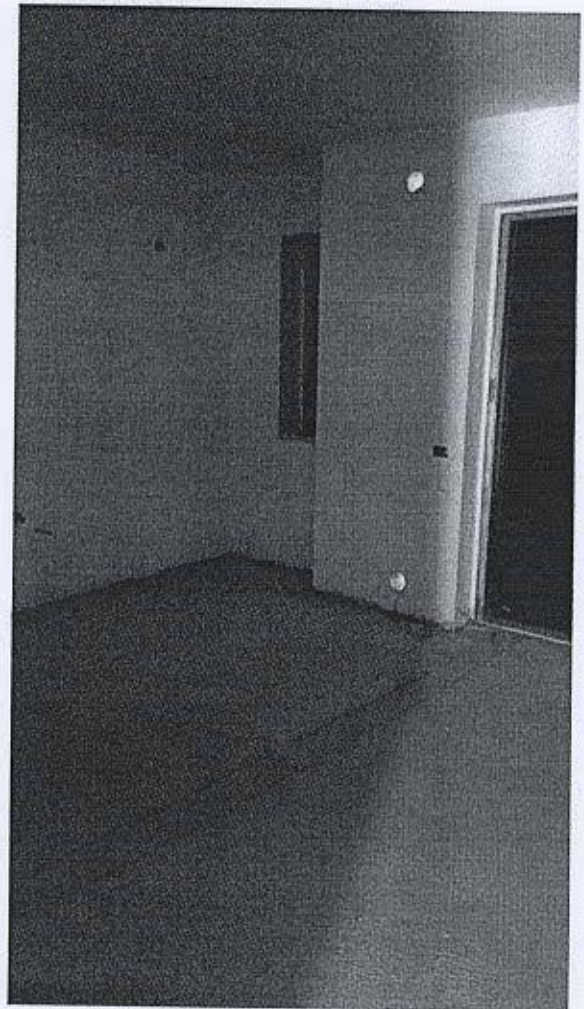
Tipologia di infisso



Ingresso Soggiorno

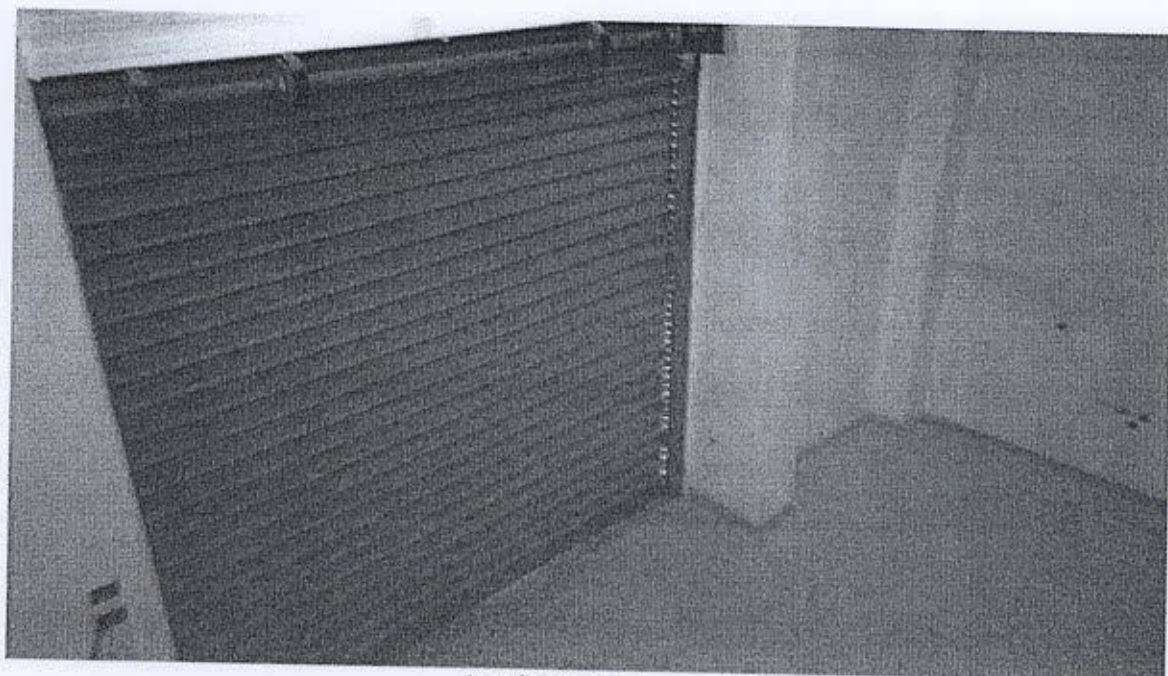


Scala e pianerottolo



Camere da letto

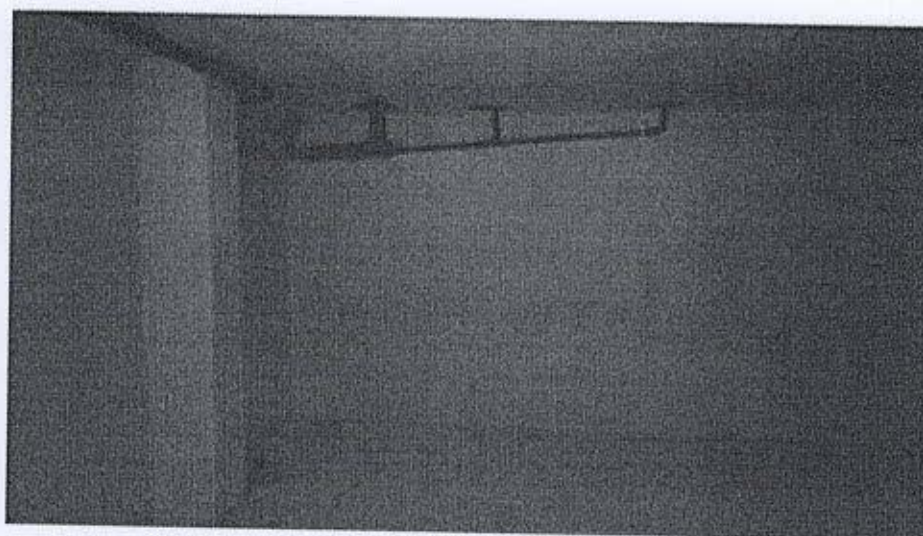




Locale garages



Scala di accesso dal garage alla cantina



Locale cantina

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

**Stima per confronto diretto**

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -**

**Fallimento n° 10/2015** [REDACTED]

**Perizia di stima immobiliare Unità A05 - Via Cairoli snc**



Data incarico

30/03/2017

## 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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A05)

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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.

## SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A05 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco - Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A04 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito)
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Cairoli
Foglio:	24
Mappale:	773
Subalterno:	2
Categoria:	F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.

- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

#### **Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva**

L' unità A05 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Wc	1,00	1,90	3,06	5,81
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85
Corpo scala:	1,00	4,15	4,56	18,92
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
	1,00	1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	110,96
			Superficie commerciale	110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	29,47
			Superficie commerciale	29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	4,66
			Superficie commerciale	4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Seminterrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)			Superficie lorda	30,75
			Superficie commerciale	15,38

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	25,55
			Superficie commerciale	7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale
---	----------	-----------	-----------	--------



similari comunicanti				Superficie
Cantina	1,00	10,26	6,16	63,20
Garage	1,00	10,26	6,16	63,20
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)				Superficie lorda
				156,34
				Superficie commerciale
				78,17
				Superficie utile netta
				110,96
				Superficie utile lorda
				115,62
				Superficie commerciale
				246,19

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		0,95

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## 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 = € 425,00

Valore OMI = € 104.630,75

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 104.630,75
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 99.399,21
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 175.410,38
Valore stimato	= € 175.410,38	€ 175.410,38

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 175.410,00**

## Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

## DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 175.410,00 (diconsi euro centosettantacinquemilaquattrocentodieci/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

## Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

**Stima per confronto diretto**

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

Perizia di stima immobiliare Unità A05 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico

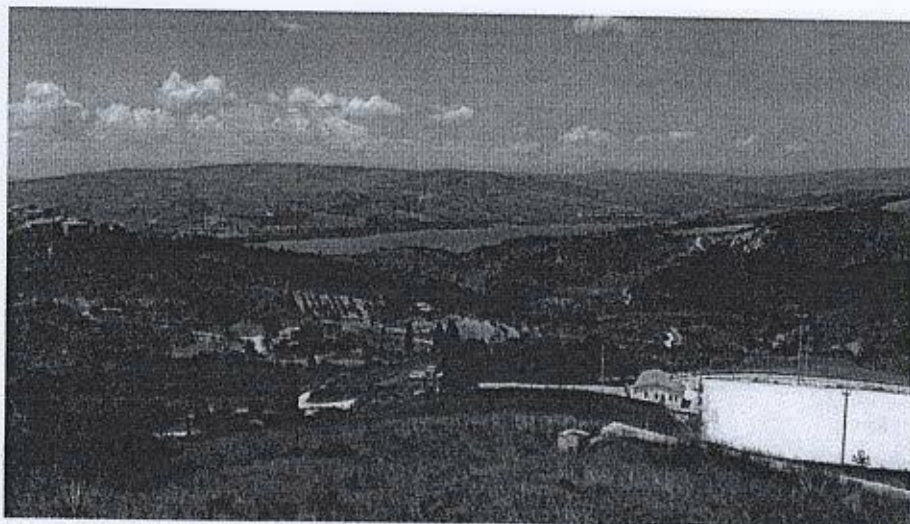
Consulente Tecnico

Ing. Renato Palladino

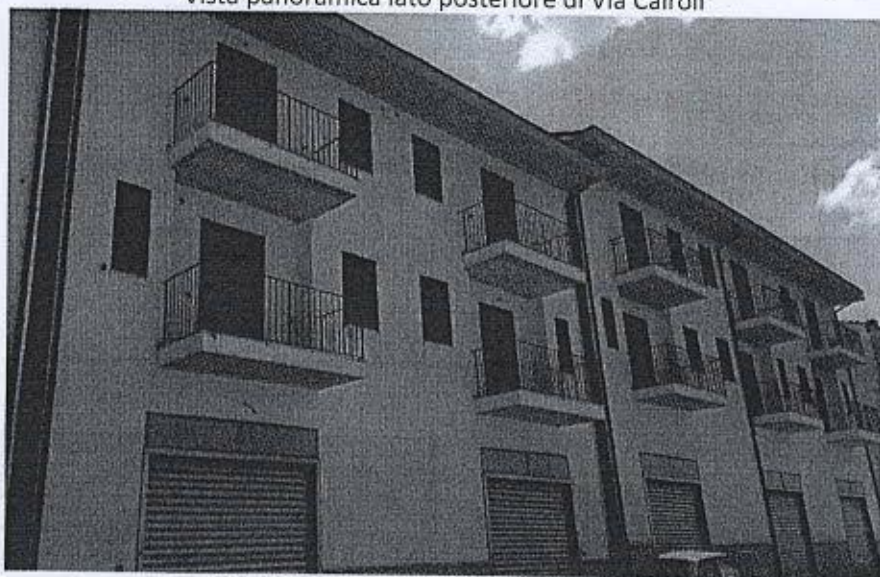


Data incarico

30/03/2017



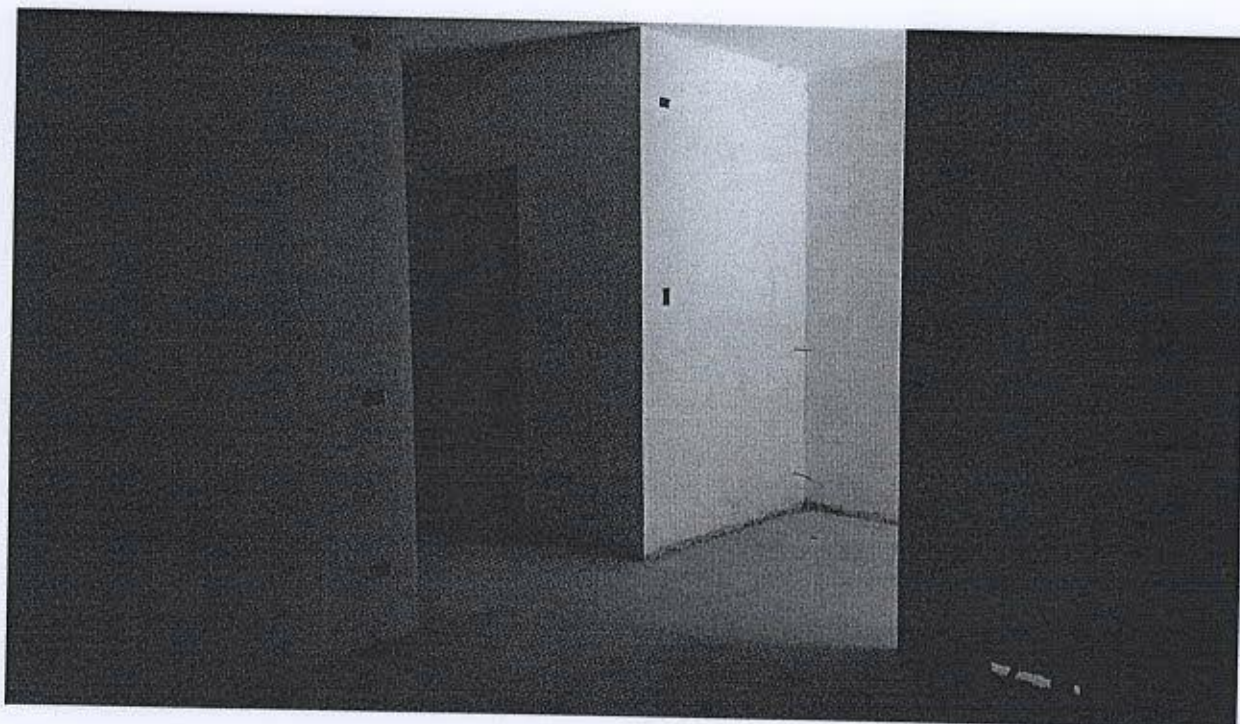
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



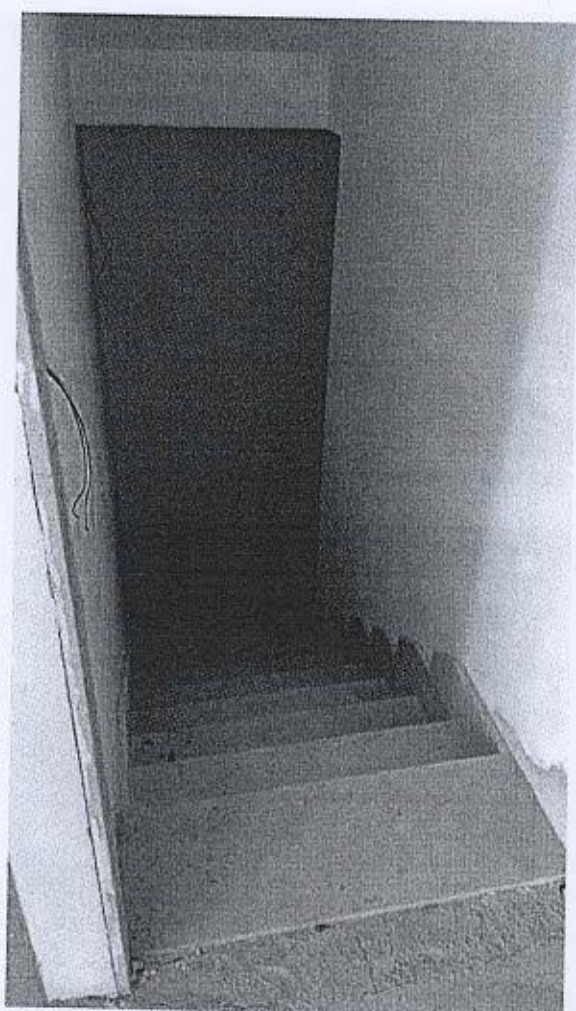
Garages – lato posteriore di Via Cairoli



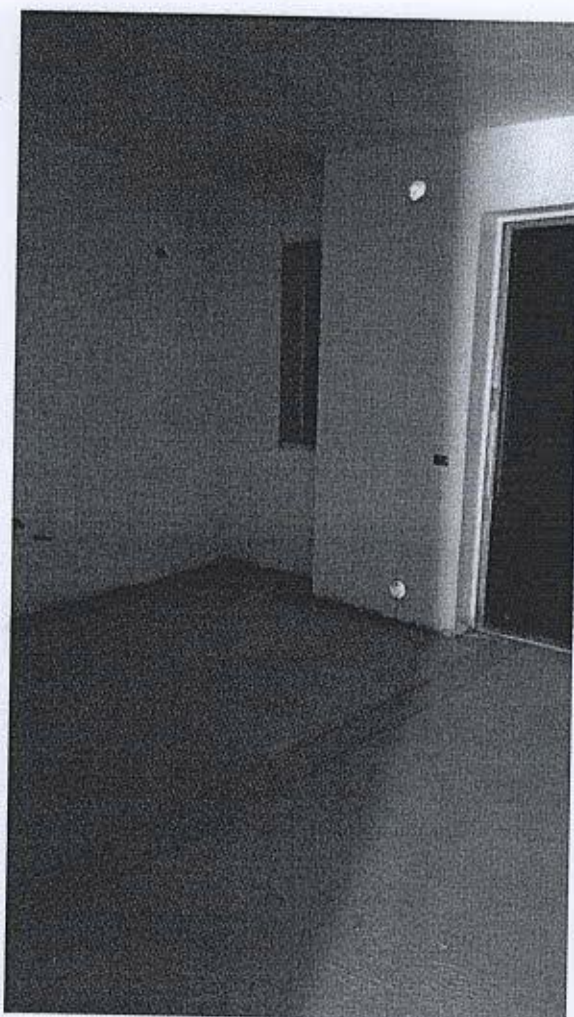
Tipologia di infisso



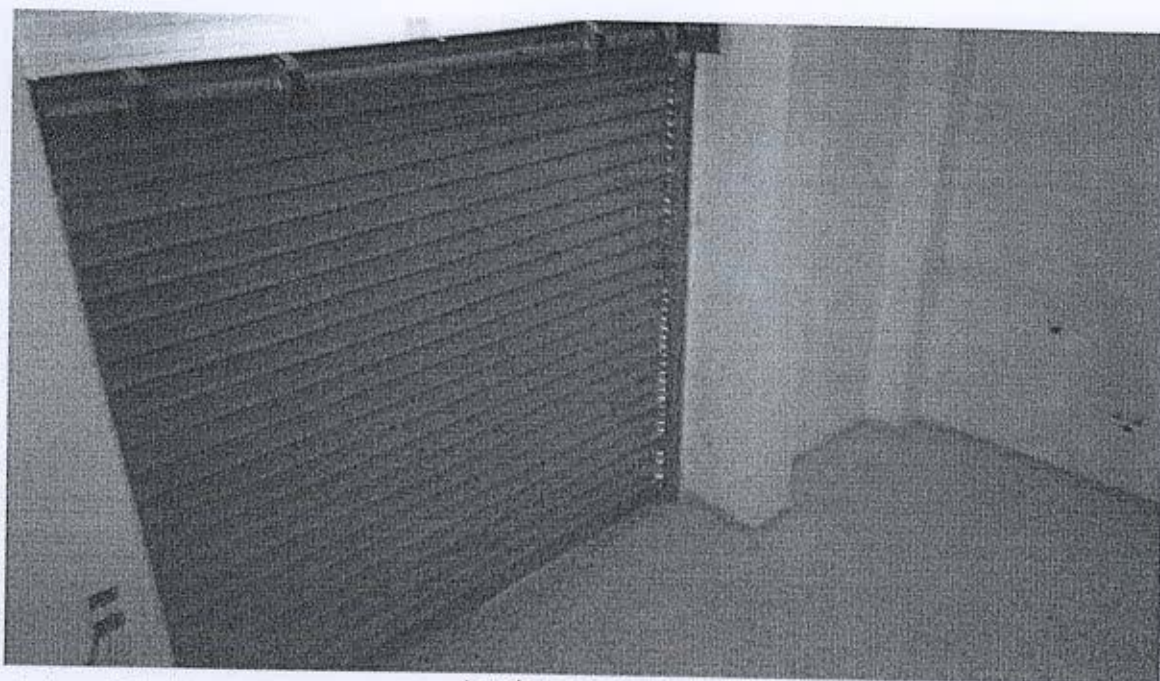
Ingresso Soggiorno



Scala e pianerottolo



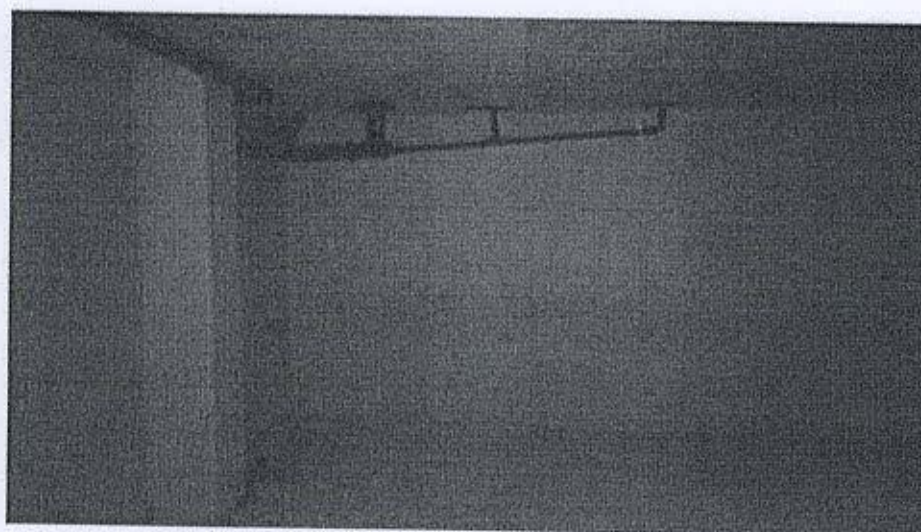
Camere da letto



Locale garages



Scala di accesso dal garage alla cantina



Locale cantina

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -  
Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A06 - Via Cairoli snc

Consulente  
Ing. Renato Palladini



Data incarico

30/03/2017

## 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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli. (Unità A06)

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico dal Dott. Enrico Di Nucci Curatore fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.



## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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 DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A06 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A06 è costituita da 3 piani fuori terra, da un piano seminterrato e da un ulteriore piano interrato come di seguito indicato:

- Piano interrato non abitabile (deposito);
- Piano seminterrato (catastalmente garage, ma alla data del sopralluogo 21.06.2017, adibito ad uso Cucina-tinello);
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato (S2), avente altezza utile di circa 2,00m non essendo abitabile, è destinato, principalmente, a

deposito ed ha accesso solo dal garage a mezzo di una scala in ferro.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage, ma allo stato del sopralluogo risulta adibito a cucina-tinello. Risulta presente in esso un locale adibito a ripostiglio e un bagno. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

L'immobile A06 è stato ultimato nel novembre del 2011.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
 Ubicazione: Via Cairoli, snc  
 Foglio: 24  
 Mappale: 774  
 Subalterno: 1  
 Categoria: A/3  
 Classe: 2  
 Consistenza: 7 vani  
 Rendita catastale: € 397,67  
 Valore catastale: € 50.106,42

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Tipo catasto: Fabbricati  
 Foglio: 24  
 Mappale: 774  
 Subalterno: 3  
 Categoria: C/6  
 Classe: 1  
 Consistenza: 123mq  
 Rendita catastale: € 273,15  
 Valore catastale: € 34.416,90

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.
- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n. 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

L'unità A06 risulta oggetto di " contratto preliminare di compravendita" stipulato tra la S.A.C. srl in favore di terzi .Tuttavia tale contratto pur stipulato in data 15.10.2015 non è stato mai registrato.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata da terzi.

Alla data della presente perizia non risulta alcun contratto definitivo. Pertanto alla luce di quanto sopra la valutazione immobiliare non tiene conto dell'attuale stato di occupazione.

### Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

### Stato di conservazione e manutenzione edificio

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

### Impianti tecnologici

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto termico autonomo alimentato a metano, con caldaia a gas da incasso e a tiraggio forzato,

camera stagna, ad alto rendimento per riscaldamento e produzione di acqua calda. Gli elementi radianti sono in alluminio alimentati da tubazione in rame sotto traccia, opportunamente coibentata. La fornitura del metano è assicurata mediante allaccio alla rete cittadina.

- Impianto idrico sanitario è completo di apparecchi igienico sanitari in vetrochina. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete cittadina, a mezzo di tubazione idrica.
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico, telefonico, internet e di ricezione TV del tipo sottotraccia.

### **Finiture**

L'unità immobiliare A06 presenta le seguenti finiture:

- La pavimentazione interna dell'immobile, completa di battiscopa, è stata eseguita con piastrelle in gres ceramico;
- La pavimentazioni dei balconi sono state eseguite con piastrelle resistenti al gelo e antiscivolo.
- Per il garage ed il locale sottotetto è stata adottata una pavimentazione in pietrini di cemento.
- Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio pre-verniciato a taglio termico, corredati da persiane in PVC e completi di accessori.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Wc	1,00	1,46	2,02	2,95
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85
Corpo scala:	1,00	4,15	6,13	25,44
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39
	1,00	1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	114,62
			Superficie commerciale	114,62

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	29,47
			Superficie commerciale	29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	4,66
			Superficie commerciale	4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)			Superficie lorda	24,60
			Superficie commerciale	12,30

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	25,55
			Superficie commerciale	7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Cantina	1,00	6,16	10,26	63,20	
Garage	1,00	4,76	2,40	11,42	
	1,00	1,60	6,16	9,86	
	1,00	2,77	5,16	14,29	
	1,00	3,42	3,50	11,97	
Wc-Garage	1,00	1,64	3,11	5,10	
Rip. - Garage	1,00	1,30	2,30	2,99	
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94	
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)				Superficie lorda	148,77
				Superficie commerciale	74,39
				Superficie utile netta	114,62
				Superficie utile lorda	119,28
				Superficie commerciale	242,99

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
8	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
10	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
12	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
13	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
15	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		1,31

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta

degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

### **CALCOLO DEL VALORE OMI**

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella:

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,00

K2 = 0,50

K = 0,38

C = 0,833

Valore normale unitario OMI = € 407,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = € 339,03

Valore OMI = € 82.380,90

### **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 = € 425,00

Valore OMI = € 103.270,75

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 185.651,65
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 1,31 x 242,99 m <sup>2</sup>	€ 135.284,68
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 1,31 x 242,99 m <sup>2</sup>	€ 238.737,68
Valore stimato	= € 238.737,68	€ 238.737,68

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 238.738,00

#### Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

#### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 238.738,00 (diconsi euro duecentotrentottomilasettecentotrentotto/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

\_\_\_\_\_  
Ingegnere Renato Palladino

#### Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A07 - Via Cairoli snc



Data incarico

30/03/2017

## 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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairolì - (Unità A07)

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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.

## SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A07 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di compagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A07 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito)
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Cairoli
Foglio:	24
Mappale:	774
Subalterno:	2
Categoria:	F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.

- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

### **Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva**

L' unità A07 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84	
Piano Terra: Disimpegno	1,00	3,02	1,83	5,53	
Piano Terra: Wc	1,00	1,90	3,06	5,81	
Piano Terra: Cucina	1,00	1,50	1,90	2,85	
Corpo scala:	1,00	4,15	4,56	18,92	
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,58	1,87	6,69	
Piano Primo: Letto 2	1,00	3,72	4,00	14,88	
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,00	2,32	9,28	
Piano Primo: Wc	1,00	4,23	4,15	17,55	
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	4,15	1,78	7,39	
Piano Primo: Disimpegno	1,00	0,75	1,85	1,39	
	1,00	1,87	2,05	3,83	
Superfici coperte calpestabili (100%)				Superficie lorda	110,96
				Superficie commerciale	110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67	
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67	
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67	
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67	
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79	
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)				Superficie lorda	29,47
				Superficie commerciale	29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56	
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86	
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24	
Superfici pareti interne (100%)				Superficie lorda	4,66
				Superficie commerciale	4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15	
Piano Seminterrato	2,00	10,25	0,30	6,15	
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15	
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15	
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15	
Superfici pareti in comunione (50%)				Superficie lorda	30,75
				Superficie commerciale	15,38

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62	
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43	
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25	
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25	
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)				Superficie lorda	25,55
				Superficie commerciale	7,55



Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cantina	1,00	10,26	6,16	63,20
Garage	1,00	10,26	6,16	63,20
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)			Superficie lorda	156,34
			Superficie commerciale	78,17
			Superficie utile netta	110,96
			Superficie utile lorda	115,62
			Superficie commerciale	246,19

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,95</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di

uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

#### 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 = € 425,00

Valore OMI = € 104.630,75

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 104.630,75
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 99.399,21
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 175.410,38
Valore stimato	= € 175.410,38	€ 175.410,38

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 175.410,00

#### Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

#### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 175.410,00 (diconsi euro centosettantacinquemilaquattrocentodieci/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

#### Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;

- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

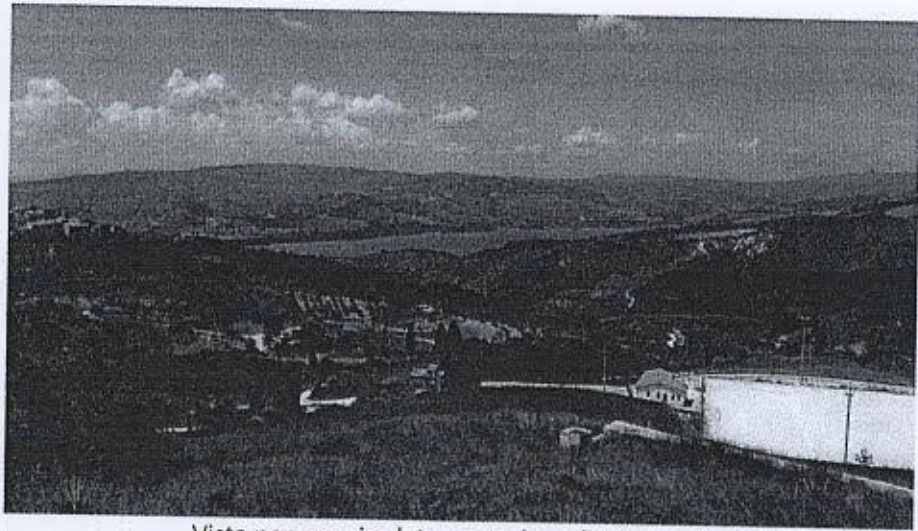
Perizia di stima immobiliare Unità A07 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico

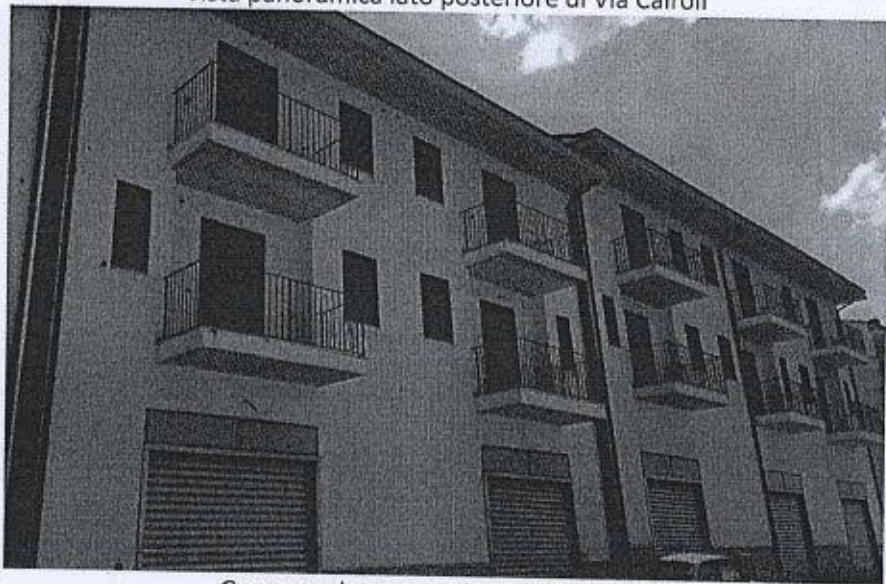


Data incarico

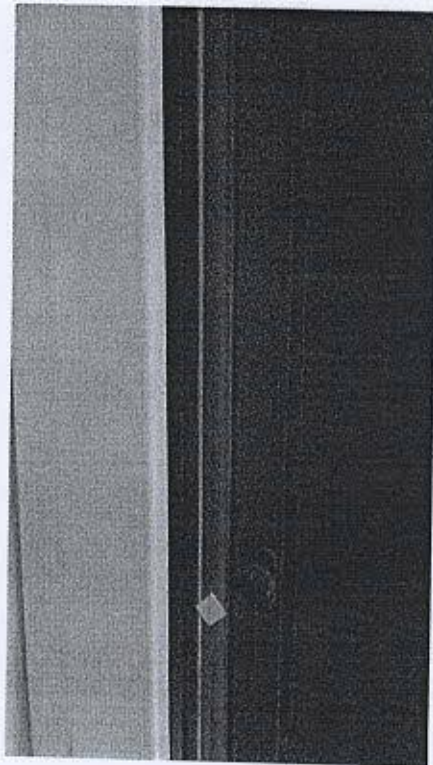
30/03/2017



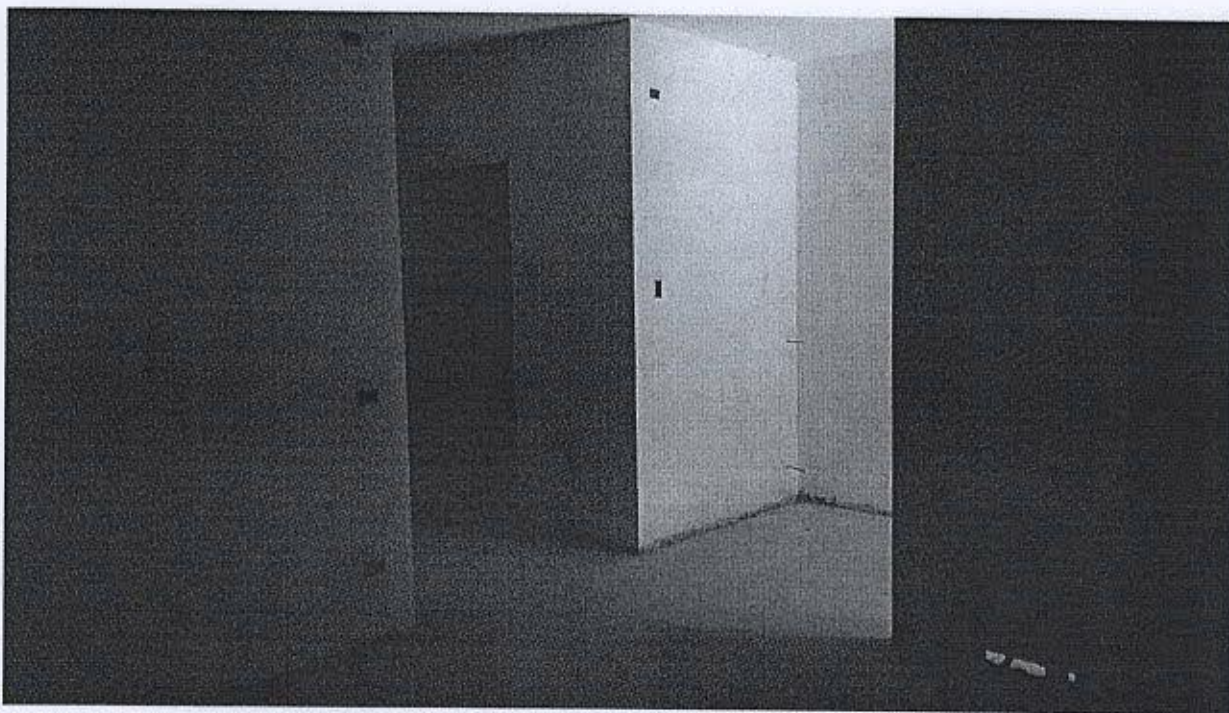
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



Garages – lato posteriore di Via Cairoli



Tipologia di infisso



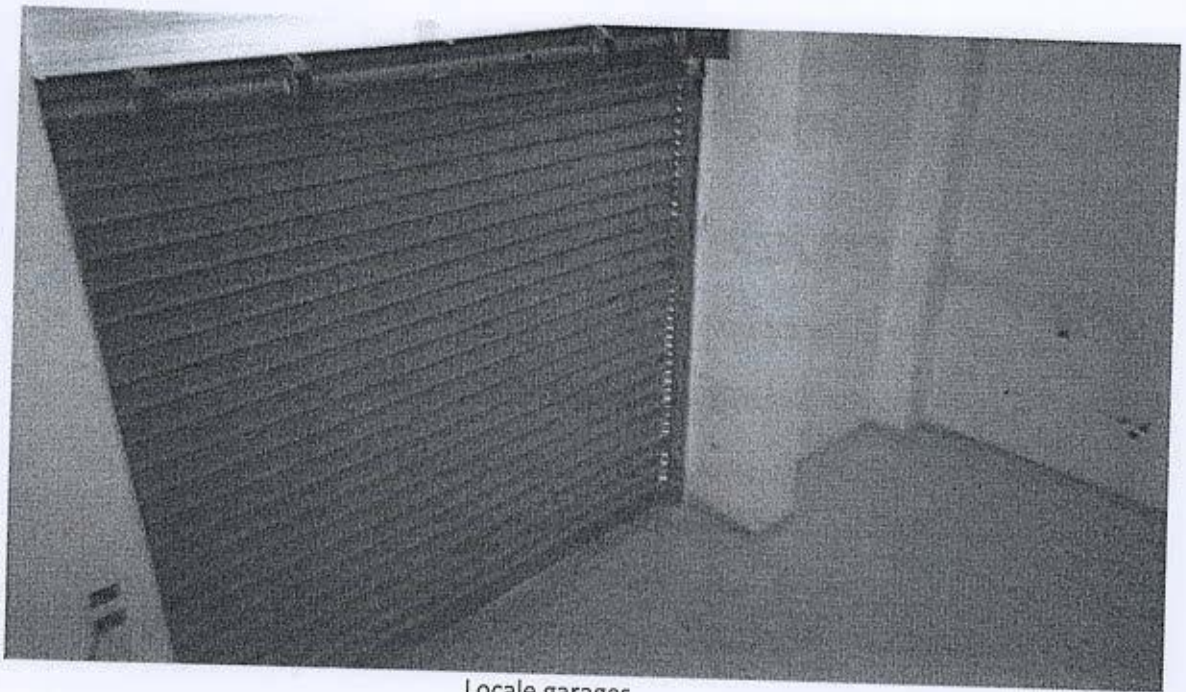
Ingresso Soggiorno



Scala e pianerottolo



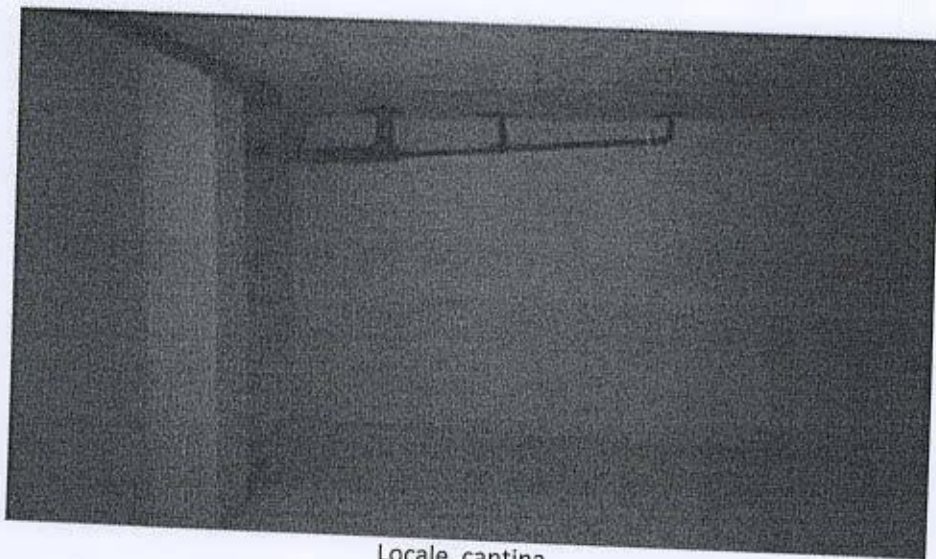
Camere da letto



Locale garages



Scala di accesso dal garage alla cantina



Locale cantina

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

Perizia di stima immobiliare Unità A08 - Via Cairoli snc



Data incarico

30/03/2017

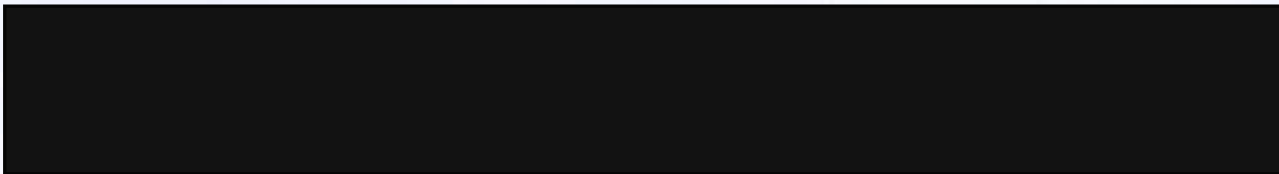


## OGGETTO

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

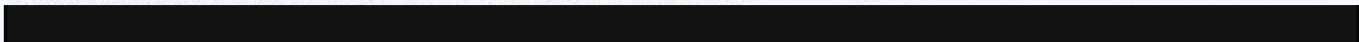
- Fabbricato sito nel comune di CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli - (Unità A08)

## PROPRIETARIO



## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino,



iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017      Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017      Sopralluogo con rilievo interno.

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.

## SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A08 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di tomagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A08 è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato come di seguito indicato:

- Piano interrato (deposito)
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato di altezza pari a 2,00m ha accesso al piano garage mediante una scaletta in acciaio. Non risulta abitabile ed è ad uso deposito.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
 Ubicazione: Via Cairoli  
 Foglio: 24  
 Mappale: 775  
 Subalterno: 1  
 Categoria: F/3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.

- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n . 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera.

### **Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva**

L' unità A08 del Complesso di Via Cairoli risulta ancora in corso di costruzione come si evince anche dalla visura catastale.

Infatti a seguito dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare l'assenza di una serie di elementi quali : caldaia, radiatori, porte interne, scala retrattile per accedere alla soffitta, gli infissi esterni, pavimentazione interna, rivestimenti, sanitari.

L'impianto elettrico, televisivo, internet e TV risulta incompleto.

La tinteggiatura delle pareti interne risulta anch'essa incompleta.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
	1,00	3,02	1,83	5,53
Piano Terra: Disimpegno	1,00	1,90	3,06	5,81
Piano Terra: Wc	1,00	1,50	1,90	2,85
Piano Terra: Cucina	1,00	4,15	4,56	18,92
Corpo scala:	1,00	3,58	1,87	6,69
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 2	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,23	4,15	17,55
Piano Primo: Wc	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	0,75	1,85	1,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	1,87	2,05	3,83
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda			110,96
	Superficie commerciale			110,96

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Seminterrato	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Terra	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Primo	1,00	13,50	0,42	5,67
Piano Sottotetto	1,00	22,62	0,30	6,79
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda			29,47
	Superficie commerciale			29,47

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda			4,66
	Superficie commerciale			4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Seminterrato	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Terra	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Primo	2,00	10,25	0,30	6,15
Piano Sottotetto	2,00	10,25	0,30	6,15
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda			30,75
	Superficie commerciale			15,38

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			25,55
	Superficie commerciale			7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cantina	1,00	10,26	6,16	63,20
Garage	1,00	10,26	6,16	63,20
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda			156,34
	Superficie commerciale			78,17
Superficie utile netta				110,96
Superficie utile lorda				115,62
Superficie commerciale				246,19

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	0,90
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	0,95
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,10
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	0,98
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
13	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		0,95

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## 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 = € 425,00

Valore OMI = € 104.630,75

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 104.630,75
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 99.399,21
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 0,95 x 246,19 m <sup>2</sup>	€ 175.410,38
Valore stimato	= € 175.410,38	€ 175.410,38

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 175.410,00**

## Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

## DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 175.410,00 (diconsi euro centosettantacinquemilaquattrocentodieci/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

Ing. Renato Palladino

## Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari



# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

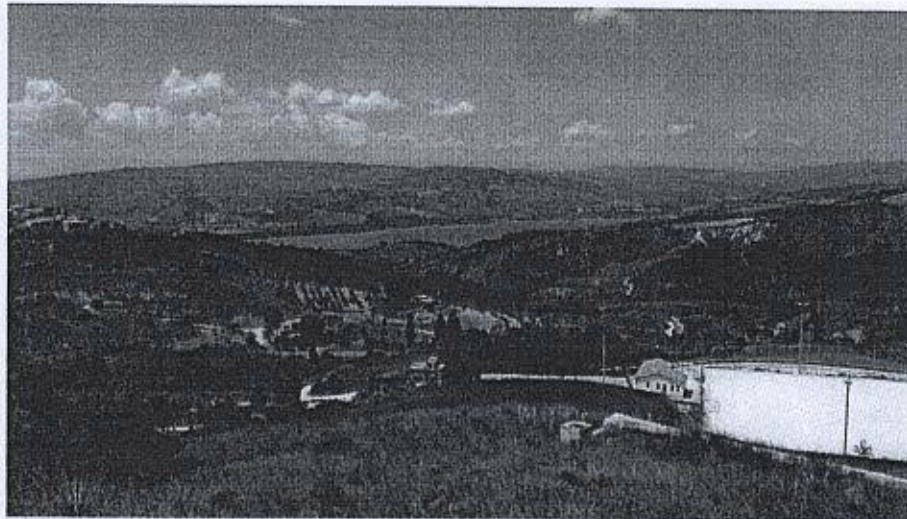
Perizia di stima immobiliare Unità A08 - Via Cairoli snc

Allegato Fotografico

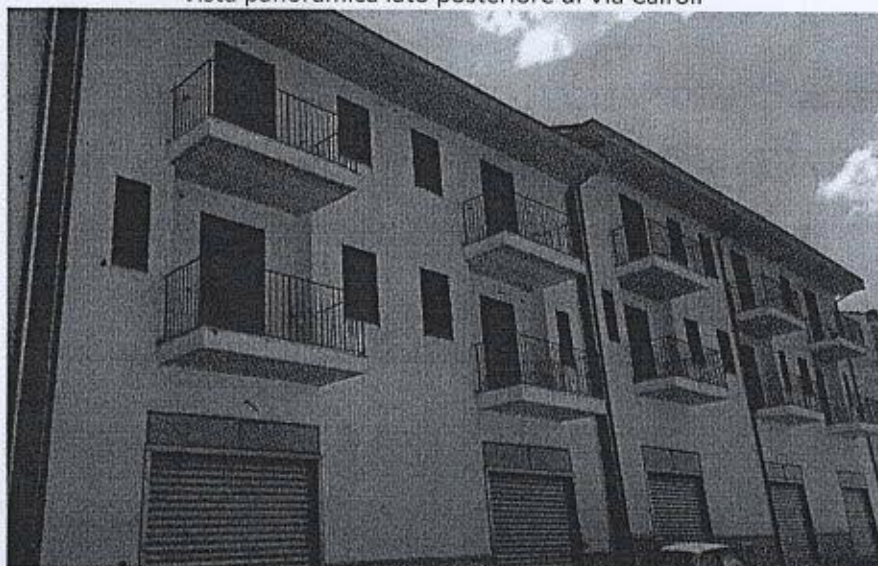


Data incarico

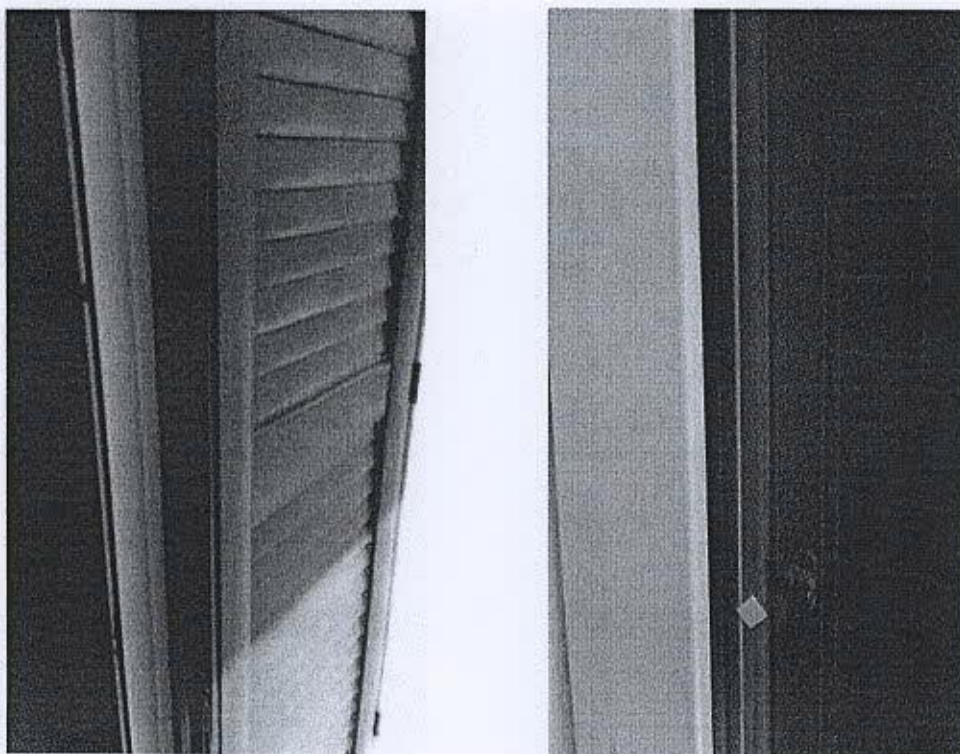
30/03/2017



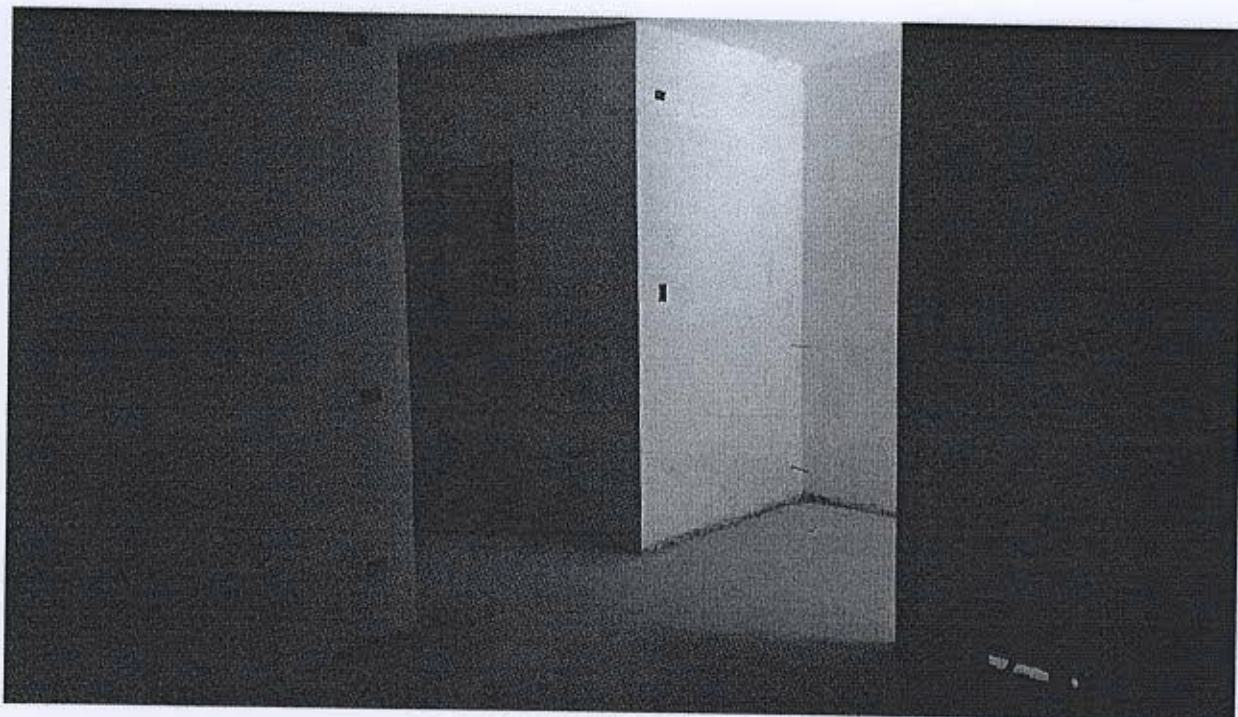
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairoli



Garages – lato posteriore di Via Cairoli



Tipologia di infisso



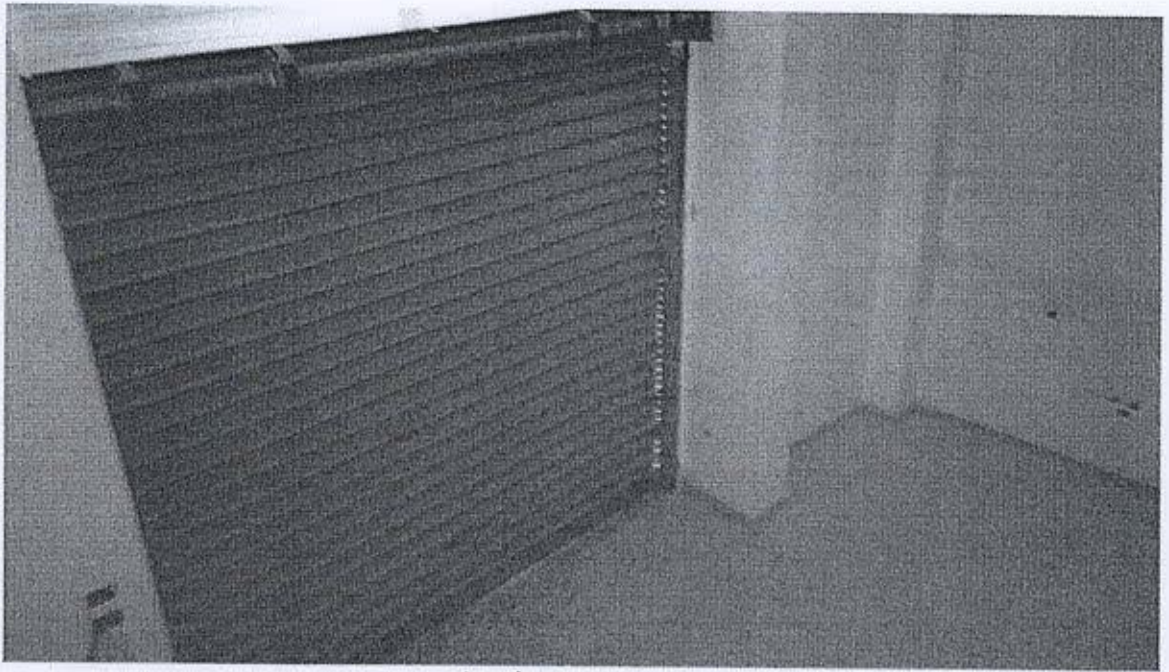
Ingresso Soggiorno



Scala e pianerottolo



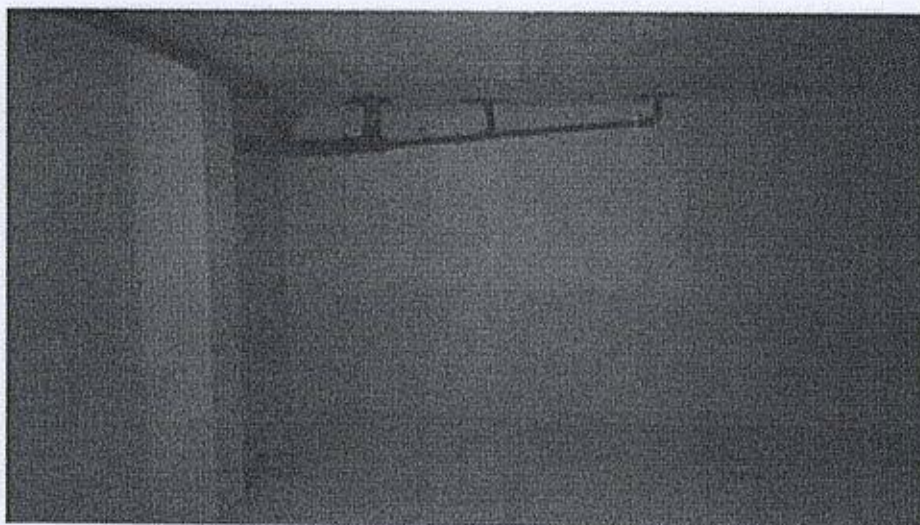
Camere da letto



Locale garages



Scala di accesso dal garage alla cantina



Locale cantina

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

**Stima per confronto diretto**

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015

Perizia di stima immobiliare Unità A09 - Via Cairoli snc



Data incarico

30/03/2017

## 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 CELENZA VALFORTORE (FG) Via Cairoli. (Unità A09).

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Metodo di stima per comparazione diretta.

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Celenza Valfortore (FG) in Via Cairoli, snc.

### **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:

- 17/05/2017 Sopralluogo effettuato con rilievo esterno
- 21/06/2017 Sopralluogo con rilievo interno.

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 DELL' IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli,snc

### Descrizione e confini

L'unità in esame, definita come A09 (vedi Allegato), fa parte del complesso immobiliare ubicato in zona periferica rispetto al paese ed è riportato in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Celenza Valfortore (FG). In particolare il complesso di case a schiera, si estende lungo la direttrice Sud-Ovest-Nord Est; il prospetto principale da cui si accede è esposto su Via Cairoli, mentre quello posteriore è rivolto verso il campo sportivo comunale. L'accesso carrabile del complesso è garantito sul lato posteriore della costruzione, mediante una rampa che si collega a Via Cairoli. La facciata posteriore risulta prospiciente, oltre che al passaggio di accesso ai garage, agli appezzamenti di terreno agricolo ciascuno assegnato ad ogni singolo fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. fondata su pali trivellati;
- Solai del tipo prefabbricati a travetti precompressi e pignatte in laterizio completati in opera da un getto di calcestruzzo; sono rifiniti, all'intradosso, con intonaco civile liscio mentre sull'estradosso è stato realizzato un massetto di sottofondo nel quale sono ubicate le tubazioni degli impianti.
- La muratura di tomagno perimetrale esterna è stata realizzata in doppia fodera di laterizio forato, con interposto un pannello rigido di polistirene. Il tutto previa intonacatura del paramento interno della fodera esterna. Mentre le divisioni interne tra i vani sono state realizzate in blocchi di laterizio forato.
- La copertura del tetto è a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura è stato realizzato con coppi del tipo "San Marco – Classico". Fra il solaio ed il manto di coppi è stata posata una guaina impermeabilizzante atta a garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

L'unità A09 è costituita da 3 piani fuori terra, da un piano seminterrato e da un ulteriore piano interrato come di seguito indicato:

- Piano interrato non abitabile (deposito);
- Piano seminterrato (garage)
- Piano terra (zona giorno);
- Piano primo (zona notte);
- Locale sottotetto non abitabile (soffitta)
- Corte esterna.

Il piano interrato (S2), avente altezza utile di circa 2,00m non essendo abitabile, è destinato, principalmente, a



deposito ed ha accesso solo dal garage a mezzo di una scala in ferro.

Il piano seminterrato (S1), avente altezza pari a 3,50m, catastalmente è destinato a garage. Ha accesso carrabile dalla strada di valle del complesso immobiliare e comunica, a mezzo di scala in c.a., con il piano terra.

Il piano terra (PT) avente altezza pari a 2.80m, presenta ambienti destinati alla zona giorno così specificati: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina. Lo stesso comunica, a mezzo di scala in c.a. con il garage e con il primo piano. L'accesso da Via Cairoli avviene mediante una corte esterna pavimentata e recintata della superficie di circa 15.00mq.

Il piano primo (1°), avente altezza pari a 2,80m è raggiungibile tramite un vano scala in c.a. , e presenta ambienti destinati a zona notte così specificati: tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il locale sottotetto (2°) non abitabile, è destinato, principalmente, a deposito. Ha l'accesso dal primo piano per mezzo di una botola, predisposta nel solaio, munita da scaletta a scomparsa.

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
 Ubicazione: Via Cairoli  
 Foglio: 24  
 Mappale: 775  
 Subalterno: 2  
 Categoria: A/3  
 Classe: 2  
 Consistenza: 7 vani  
 Rendita catastale: € 397,67  
 Valore catastale: € 50.106,42

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

Tipo catasto: Fabbricati  
 Foglio: 24  
 Mappale: 775  
 Subalterno: 3  
 Categoria: C/6  
 Classe: 1  
 Consistenza: 123mq  
 Rendita catastale: € 273,15  
 Valore catastale: € 34.416,90

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	350,00	500,00	Lorda	1,40	2,10	Netta

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Dall'analisi del PRG vigente, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ricade in zona "C" sottozona "BC1": trattasi di una zona interessata da previsioni di espansione dell'aggregato urbano. L'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati risulta alla data **19/03/2007**, mentre l'ultimazione dei lavori risulta alla data **21/11/2011**. Dalla consultazione dei documenti disponibili agli atti, per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.1/2007: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 12/02/2007, per la costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli;
- Permesso di costruire n. 10/2010: rilasciato dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica il giorno 13/05/2010, per il completamento della costruzione di case a schiera per residenze unifamiliari in Zona Omogenea "C" – Sottozona "BC1" – prolungamento di Via Cairoli.
- E' stato inoltre presentato un Progetto Esecutivo di Variante Strutturale in data 05/06/2007, Rif. Deposito Pratica n. 06/2007 – Classe seconda prot. n. 3966 del 20/03/2007.

L'unità A09 è risultato oggetto di "promessa di vendita" stipulata in data 16.01.2013 tra la S.A.C. srl in favore di terzi, ma antecedente la sentenza di fallimento.

Alla data del sopralluogo 21.06.2017 l'unità immobiliare risulta libera da ogni tipo di contratto.

### Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

### Stato di conservazione e manutenzione edificio

Trattandosi di unità di nuova realizzazione lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.

### Impianti tecnologici

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto termico autonomo alimentato a metano, con caldaia a gas da incasso e a tiraggio forzato, camera stagna, ad alto rendimento per riscaldamento e produzione di acqua calda. Gli elementi radianti sono in alluminio alimentati da tubazione in rame sotto traccia, opportunamente coibentata. La fornitura del metano è assicurata mediante allaccio alla rete cittadina.

- Impianto idrico sanitario è completo di apparecchi igienico sanitari in vetrochina. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete cittadina, a mezzo di tubazione idrica.
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico, telefonico, internet e di ricezione TV del tipo sottotraccia.

### **Finiture**

L'unità immobiliare A09 presenta le seguenti finiture:

- La pavimentazione interna dell'immobile, completa di battiscopa, è stata eseguita con piastrelle in gres ceramico;
- La pavimentazioni dei balconi sono state eseguite con piastrelle resistenti al gelo e antiscivolo.
- Per il garage ed il locale sottotetto è stata adottata una pavimentazione in pietrini di cemento.
- Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio pre-verniciato a taglio termico, corredati da persiane in PVC e completi di accessori.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Celenza Valfortore (FG), non risulta agli atti alcuna certificazione di prestazione energetica. (APE).

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra: Ingresso Soggiorno	1,00	4,21	4,00	16,84
	1,00	5,04	1,83	9,22
Piano Terra: Wc	1,00	1,45	2,52	3,65
Piano Terra: Cucina	1,00	4,15	4,56	18,92
	1,00	1,50	1,60	2,40
Corpo Scala	1,00	3,52	1,87	6,58
Piano Primo: Wc	1,00	4,15	1,78	7,39
Piano Primo: Ripostiglio	1,00	0,75	1,85	1,39
Piano Primo: Disimpegno	1,00	1,87	2,05	3,83
Piano Primo: Letto 1	1,00	3,72	4,00	14,88
Piano Primo: Letto 2	1,00	4,00	2,32	9,28
Piano Primo: Letto 3	1,00	4,23	4,15	17,55
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	111,93
			Superficie commerciale	111,93

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	1,00	24,50	0,42	10,29
Piano Seminterrato	1,00	24,50	0,42	10,29
Piano Terra	1,00	24,50	0,42	10,29
Piano Primo	1,00	24,50	0,42	10,29
Piano Sottotetto	1,00	24,50	0,30	7,35
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	48,51
			Superficie commerciale	48,51

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	1,00	15,57	0,10	1,56
Piano Primo	1,00	18,56	0,10	1,86
Piano Sottotetto	2,00	6,18	0,10	1,24
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	4,66
			Superficie commerciale	4,66

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Interrato	2,00	11,10	0,30	6,66
Piano Terra	2,00	11,10	0,30	6,66
Piano Primo	2,00	11,10	0,30	6,66
Piano Sottotetto	2,00	11,10	0,30	6,66
Superfici pareti in comunione (50%)			Superficie lorda	26,64
			Superficie commerciale	13,32

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corte	1,00	6,44	2,27	14,62
Piano Terra - balcone	1,00	2,95	1,50	4,43
Piano Primo: balcone Anteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Piano Primo: balcone Posteriore	1,00	2,90	1,12	3,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	25,55
			Superficie commerciale	7,55

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cantina	1,00	6,16	10,26	63,20
Garage	1,00	6,16	10,26	63,20
Soffitta	1,00	6,16	4,86	29,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda			156,34
	Superficie commerciale			78,17
Superficie utile netta				111,93
Superficie utile lorda				116,59
Superficie commerciale				264,14

### 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	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,00
4	FINITURA - Ordinaria	0,90
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	0,96
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	0,98
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,00
8	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
10	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
12	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
13	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
15	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
Coefficiente globale		1,01

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 500,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 425,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 750,00

### NOTE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta

degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella:

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,00$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,38$$

$$C = 0,833$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = \text{€ } 407,00$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 0,833$$

$$\text{Valor corretto OMI} = \text{€ } 339,03$$

$$\text{Valore OMI} = \text{€ } 89.551,38$$

## 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 = € 425,00

Valore OMI = € 112.259,50

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		
Valore medio di mercato	= € 425,00 x 1,01 x 264,14 m <sup>2</sup>	€ 201.810,88
Valore per confronto diretto	= € 750,00 x 1,01 x 264,14 m <sup>2</sup>	€ 113.382,10
Valore stimato	= € 200.086,05	€ 200.086,05

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 200.086,00

### Conclusioni

Il valore delle quotazioni immobiliari (OMI) preso anche come riferimento tiene conto di uno stato di conservazione normale del fabbricato sia per quanto riguarda il grado di finiture che per lo stato di manutenzione. Il caso in esame oggetto di valutazione, come ampiamente descritto, riguarda un immobile con finiture di buon livello e soprattutto di recente realizzazione.

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 200.086,00 (diconsi euro duecentomilaottantasei/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

\_\_\_\_\_  
Ingegnere Renato Palladino

### Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Elaborati catastali;
- Elaborati di rilievo;
- Atti vari

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare Unità A09 - Via Cairoli snc

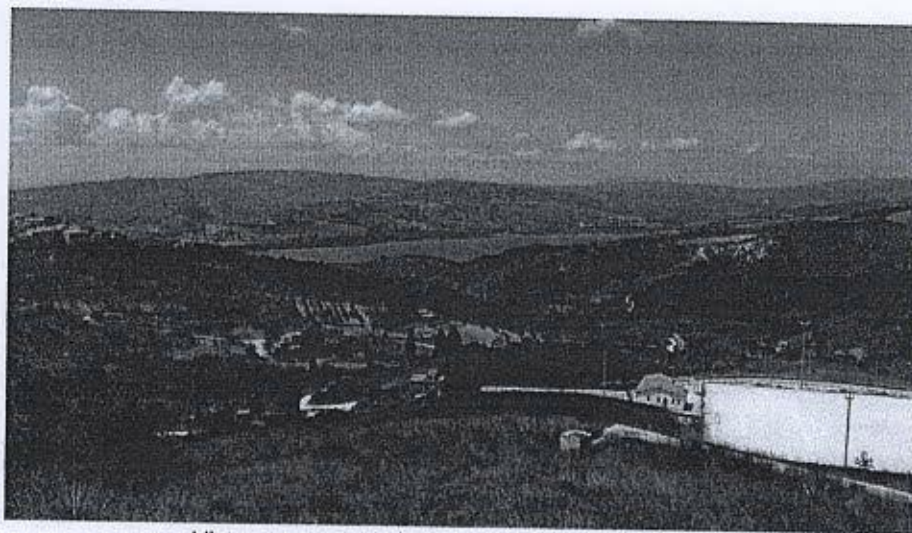
Allegato Fotografico



Data incarico

30/03/2017





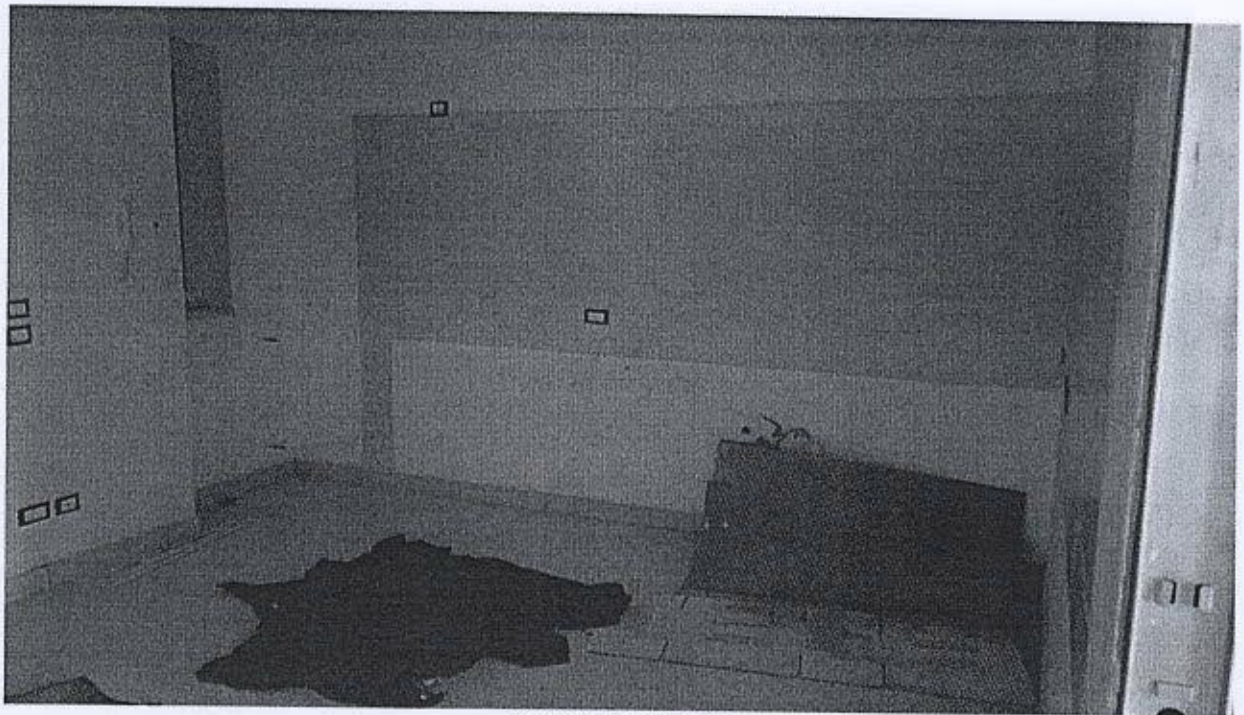
Vista panoramica lato posteriore di Via Cairolì



Garages – lato posteriore di Via Cairolì



Prospetto posteriore



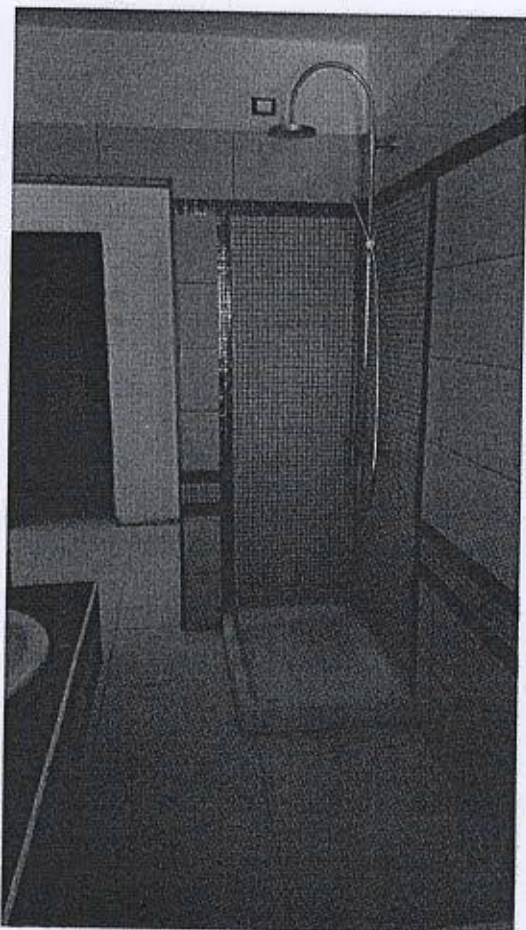
Ingresso Soggiorno



Ingresso Soggiorno



Bagno



Bagno



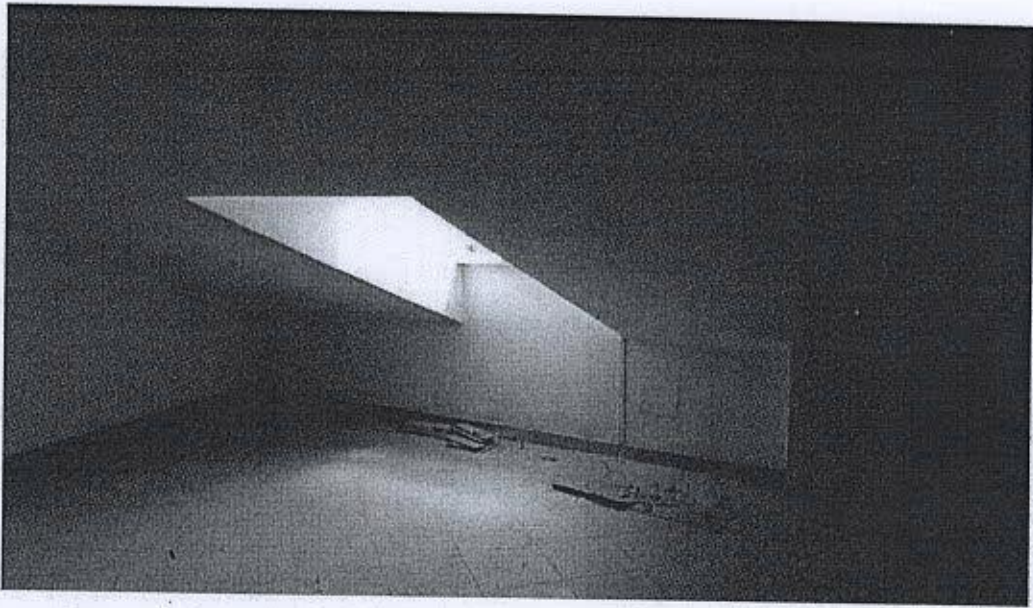
Bagno



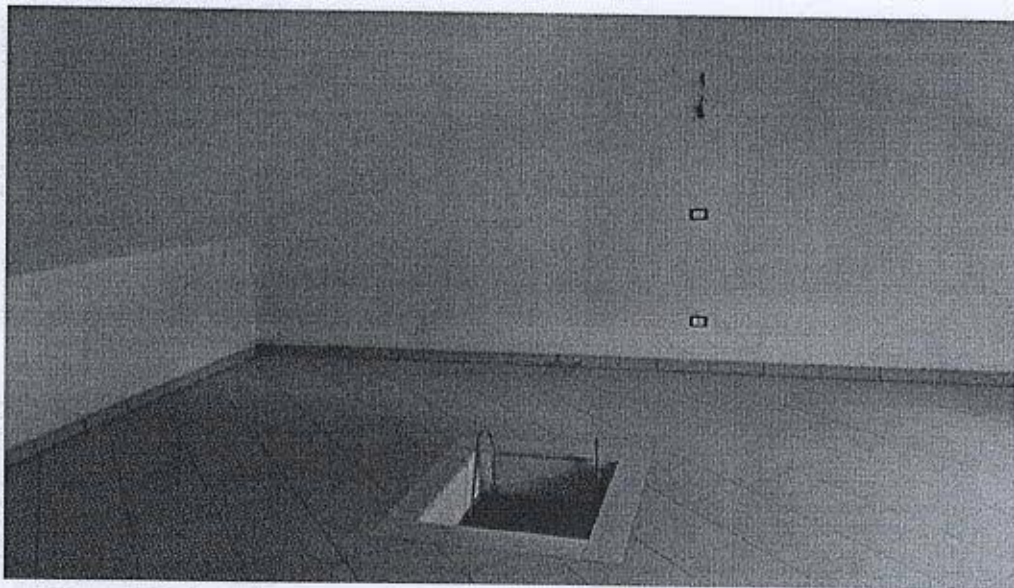
Camera da letto



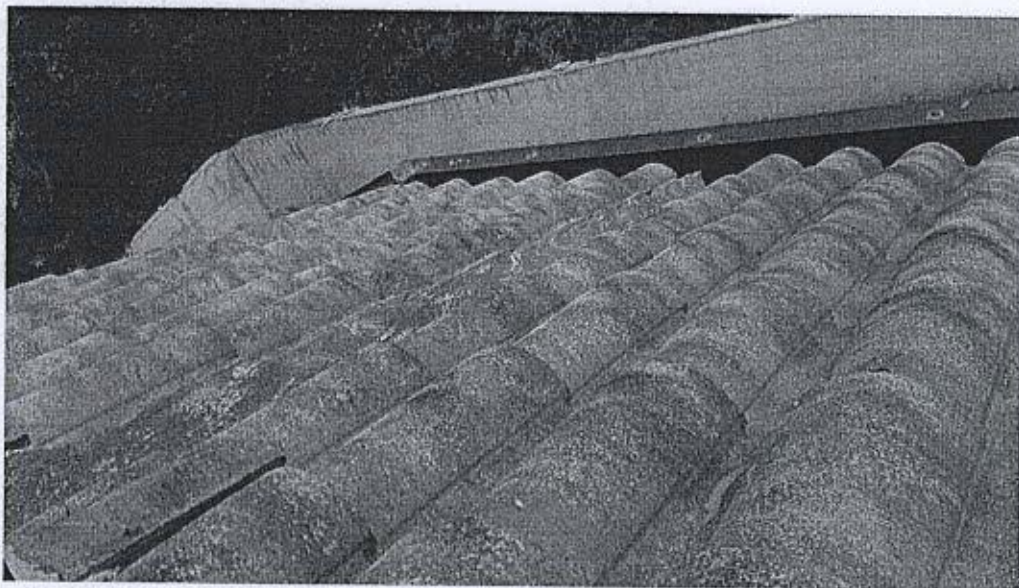
Camera da letto



Soffitta



Soffitta



Copertura

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

**Stima per confronto diretto**

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Perizia di stima Terreni al Fg 24



Data incarico

30/03/2017

## 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:

- Lotti di terreno siti nel comune di Celenza Valfortore (FG) in Catasto al Foglio 24

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899 il 22/03/2000.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il seguente metodo:

- Confronto diretto

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, avendo ricevuto incarico [REDACTED] fallimentare del procedimento in epigrafe in data 30/03/2017, di redigere perizia di valutazione immobiliare, 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 di stima per confronto diretto, ossia tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o

con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **CELENZA VALFORTORE (FG)**

Indirizzo: Via Cairoli, snc 71035

### **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:

- 21/06/2017 Sopralluogo visivo.

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

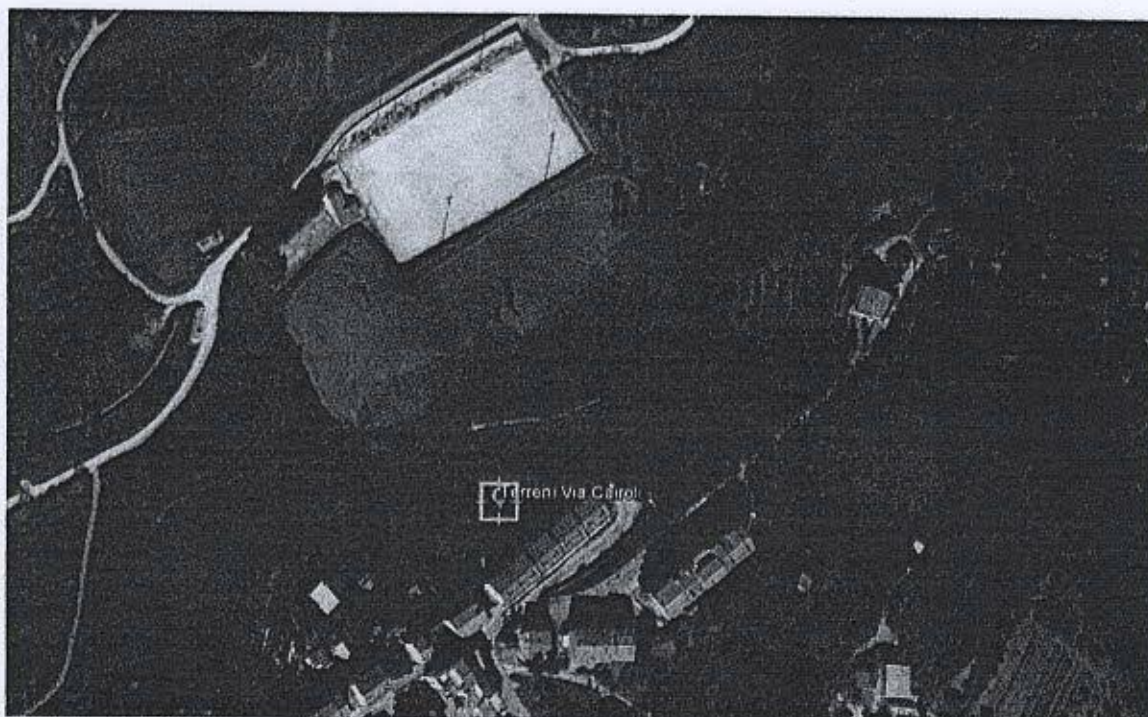
### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

Indirizzo: Via Cairoli

### Descrizione e confini

Lotti di terreno che sono ubicati a ridosso del complesso di Via Cairoli. Risultano accatastati come terreni agricoli con qualità seminativo-arboreo. Essi si trovano lungo pendio di difficile accesso.



Terreni al foglio 24 - Celenza Valfortore

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 761  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita € 0,43  
dominicale:  
Rendita agrario: € 1,01  
Valore catastale: € 48,38  
Superficie: 558,00 mq

Tipo catasto: Terreni



Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 762  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita € 0,27  
dominicale:  
Rendita agrario: € 0,63  
Valore catastale: € 30,38  
Superficie: 350,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 763  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita € 0,27  
dominicale:  
Rendita agrario: € 0,62  
Valore catastale: € 30,38  
Superficie: 343,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 764  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita € 0,26  
dominicale:  
Rendita agrario: € 0,61  
Valore catastale: € 29,25  
Superficie: 337,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 765  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita € 0,25  
dominicale:  
Rendita agrario: € 0,59  
Valore catastale: € 28,12  
Superficie: 326,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 766  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita € 0,23  
dominicale:  
Rendita agrario: € 0,53  
Valore catastale: € 25,88  
Superficie: 293,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 767

Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita  
dominicale: € 0,21  
Rendita agrario: € 0,49  
Valore catastale: € 23,62  
Superficie: 272,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 768  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita  
dominicale: € 0,19  
Rendita agrario: € 0,44  
Valore catastale: € 21,38  
Superficie: 241,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 769  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita  
dominicale: € 0,69  
Rendita agrario: € 1,61  
Valore catastale: € 77,62  
Superficie: 890,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 629  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita  
dominicale: € 0,09  
Rendita agrario: € 1,61  
Valore catastale: € 10,12  
Superficie: 120,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 24  
Mappale: 771  
Categoria: TERRENO  
Classe: 5  
Rendita  
dominicale: € 3,42  
Rendita agrario: € 7,97  
Valore catastale: € 384,75  
Superficie: 4.410,00 mq

#### **Dati Urbanistici e stato giuridico**

I lotti di terreno sono riportati in Catasto nel Comune di Celenza Valfortore al Foglio 24.

Risultano intestatari come da visura catastale

## INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata mediante comparazione diretta per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

In base alla stesura dei valori agricoli medi (VAM) l'ultimo rilevamento risale al 2013 con annualità 2012. Il Comune di Celenza Valfortore rientra nella Regione Agraria n° 3. Per la tipologia di coltura seminativo arborato il valore agricolo medio risulta pari a 7.612,80 €/Ha.

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 24 mappale 761 (100%)	Superficie lorda	558,00
TR foglio 24 mappale 762 (100%)	Superficie lorda	350,00
TR foglio 24 mappale 763 (100%)	Superficie lorda	343,00
TR foglio 24 mappale 764 (100%)	Superficie lorda	337,00
TR foglio 24 mappale 765 (100%)	Superficie lorda	326,00
TR foglio 24 mappale 766 (100%)	Superficie lorda	293,00
TR foglio 24 mappale 767 (100%)	Superficie lorda	272,00
TR foglio 24 mappale 768 (100%)	Superficie lorda	241,00
TR foglio 24 mappale 769 (100%)	Superficie lorda	890,00
TR foglio 24 mappale 629 (100%)	Superficie lorda	120,00
TR foglio 24 mappale 771 (100%)	Superficie lorda	4.410,00
Totale		8.140,00

### 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.

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 0,76
Valore unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 0,76

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 0,76 x 1,00 x 8.140,00 m <sup>2</sup>	€ 6.186,40
Valore per confronto diretto	= € 0,76 x 1,00 x 8.140,00 m <sup>2</sup>	€ 6.186,40
Valore stimato	= € 6.186,40	€ 6.186,40

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 6.186,00

### Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED] iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a € 6.186,00 (diconsi euro seimilacentoottantasei/00).

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

Campobasso, 27/07/2017

IL TECNICO

\_\_\_\_\_  
Ingegnere Renato Palladino

### Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare :

- Elaborati catastali

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

## Stima per confronto diretto

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -  
Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

Stima lotti di terreno al Fg. 33 - P.IIa 265 - P.IIa 268



Data incarico

30/03/2017

## 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:

- Lotti di terreno siti nel comune di CELENZA VALFORTORE (FG) in Località Macello

## PROPRIETARIO

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Renato Palladino, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899 dal 22/03/2000.

## 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 Renato Palladino, avendo ricevuto incarico dal curatore fallimentare del procedimento in oggetto [REDACTED] in data 30/03/2017, 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 di stima per comparazione diretta ossia il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Comune: CELENZA VALFORTORE (FG)

Indirizzo: Località Macello, 71035

### 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: 21.06.2017

- Sopralluogo effettuato contestualmente a quello dell'impianto di frantumazione e delle villette di Via Cairoli

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:

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

## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

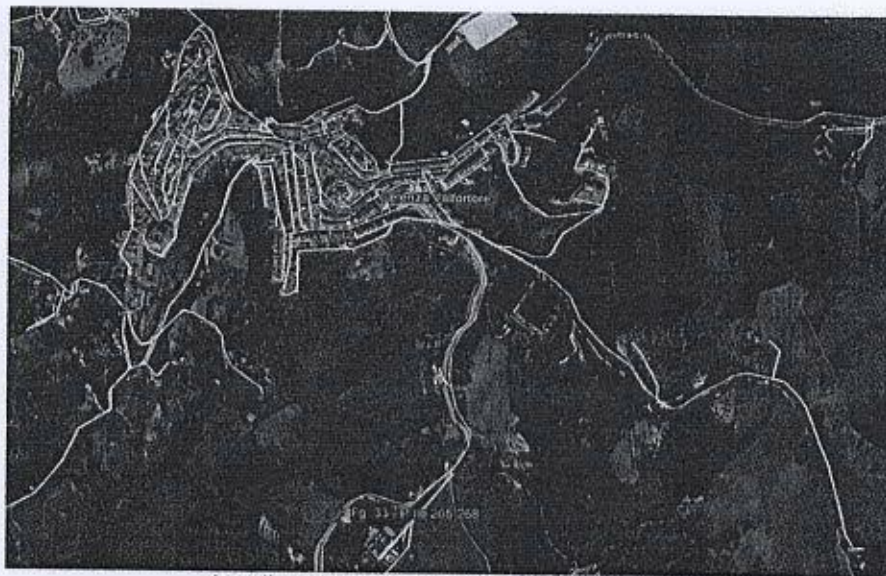
### Ubicazione

Comune: CELENZA VALFORTORE ( FG)

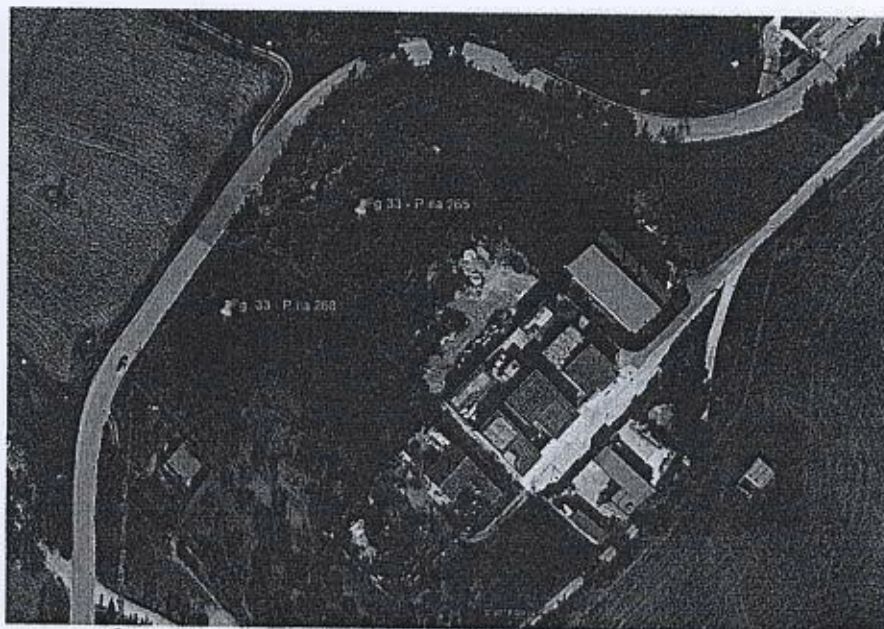
Indirizzo: Località Macello, 71035

### Descrizione e confini

Lotti di terreno incolti con presenza di alberi e arbusti vari. Situati a Sud del centro abitato di i Celenza Valfortore in località " Macello" lungo la strada provinciale Neviera di Motta - Ponte 13 Archi. I lotti di terreno sono ubicati in zona collinare ad una quota pari a circa 430m s.l.m. Confinano a Nord con la strada provinciale di cui sopra, ad Ovest con terreni adibiti a seminativo ed ulivi, ad Est con terreni coltivati ad orto. A Sud Est sono presenti fabbricati ad uso residenziale e il macello comunale.



*Localizzazione terreni rispetto al centro abitato*



*Comune di Celenza Valfortore - Catasto Terreni - Pg. 33 - P.la 268*





Comune di Celenza Valfortore - Catasto Terreni - Fg. 33 - P. Ila 265

#### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

#### Dati catastali

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 33  
Mappale: 265  
Categoria: TERRENO  
Classe: 4  
Rendita dominicale: € 7,01  
Valore catastale: € 788,62  
Superficie: 3.880,00 mq

Tipo catasto: Terreni  
Qualità SEMINATIVO-ARBOREO  
Foglio: 33  
Mappale: 268  
Categoria: TERRENO  
Classe: 4  
Rendita dominicale: € 2,72  
Valore catastale: € 306,00  
Superficie: 1.505,00 mq

#### Dati Urbanistici e stato giuridico

I lotti di terreno sono riportati in Catasto nel Comune di Celenza Valfortore al Foglio 33, Particella 265.

Risulta intestataria come da visura catastale la S.A.C. srl per quota 1/1.

## Piano Regolatore Generale vigente

Il P.R.G. vigente nel Comune di Celenza Valfortore (FG) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n.160 del 18/12/1987 e delibera di Giunta Regionale n. 2367 del 2303.1988. I lotti di terreno in questione ricadono nel vigente PRG nella sottozona "DA" ovvero **area produttiva artigianale ed industriale**, pertanto destinata a piccoli insediamenti produttivi. L'edificazione dell'area è consentita secondo quanto indicato nel PRG con i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: minimo assoluto 8,00m;
- Distacco delle costruzioni dal filo stradale: minimo assoluto 20,00m;
- Rapporto massimo di superficie coperta 50% del terreno edificabile;
- Altezza massima capannoni 7,50m;
- Altezza edifici/abitazioni: massimo 2 piani fuori terra di cui uno rialzato su eventuale seminterrato per un' altezza massima di 7.50m.

### Note

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che di seguito si trascrive: *"Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni"*. In base alla norma su richiamata, così come il costo del terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali) del costo del fabbricato, parimenti può affermarsi che il valore di un terreno costituisce il 20% del valore complessivo del fabbricato. Generalmente fino ad oggi nelle perizie di stima finalizzate a tale scopo nella destinazione industriale sono stati compresi tutti gli immobili aventi destinazione non residenziale. A tal proposito, la Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate con Circolare N°1 del 19-01-2007 ha fornito in merito i seguenti chiarimenti: *"...Come precisato al comma 7, per la determinazione forfettaria del valore dell'area occupata dai "fabbricati industriali", si applica la percentuale del 30 per cento. Sono fabbricati industriali – ai sensi dell'ultimo periodo del comma 7 - quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile attribuita ai medesimi. Non rientrano, quindi, tra i fabbricati industriali gli immobili destinati ad una attività commerciale, quali ad esempio negozi, locali destinati al deposito o allo stoccaggio di merci. Nel caso di immobili all'interno dei quali si svolge sia un'attività di produzione o trasformazione di beni che attività diverse da questa (ad esempio attività commerciale o di stoccaggio) l'intero immobile potrà considerarsi industriale qualora gli spazi, espressi in metri quadri, utilizzati per l'attività di produzione o trasformazione siano prevalenti rispetto a quelli destinati ad altra attività"*. Per le considerazioni su esposte e ispirandosi al principio più favorevole per il contribuente nella determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, viene assunto il 20% quale percentuale di incidenza del suolo sul valore complessivo del fabbricato.

## 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

TR foglio 33 mappale 265 (100%)	Superficie lorda	3.880,00
TR foglio 33 mappale 268 (100%)	Superficie lorda	1.505,00
<b>Totale</b>		<b>5.385,00 m<sup>2</sup></b>

## 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	PERCENTUALE di edificabilità	0,50
2	DISTANZA dal centro abitato	0,50
	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord Est	0,93
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,23</b>

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Sulla base di quanto riportato nella nota precedente, il valore di un lotto di terreno edificabile può essere assunto pari al 20% del valore del complesso terreno + manufatto. Per il Comune di Celenza Valfortore prendendo come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per l'anno 2016 ed in particolare riferimento al comparto produttivo abbiamo:

### Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA  
Comune: CELENZA VALFORTORE  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
Codice di zona: B2  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L	1	1,4	N

che il valore di mercato per un manufatto sito nel centro urbano di Celenza Valfortore con uno stato di conservazione normale oscilla tra 250 e 350,00 €/mq.

Pertanto il valore a mq del terreno, sulla base di quanto detto in precedenza può essere assunto pari a :

$$20\% \times 300,00(\text{€/mq}) = 60,00 \text{ €/m}^2$$

Tale valore a mq per il nostro caso oggetto di studio risulta :

$$60,00 \times 0,23 = 13,80 \text{ €/m}^2$$

In definitiva nel caso in esame in base a quanto previsto dal PRG soltanto il 50% dell'area può essere considerata edificabile e quindi per ciascun lotto di cui sopra abbiamo:

**TABELLA RIEPILOGATIVA TERRENO FOGLIO 33 MAPPALE 265 (SUP. 3880,00m<sup>2</sup>)**

Descrizione	Note	Valore
Valore di mercato superficie edificabile	= € 13,80 x 1940,00 m <sup>2</sup>	€ 26.772,00
Valore mercato superficie non edificabile (50%)	= € 6,90 x 1940,00 m <sup>2</sup>	€ 13.386,00
Valore stimato		€ 40.158,00

Valore stimato lotto di terreno Foglio 33 Particella 265 € 40.200,00;

**TABELLA RIEPILOGATIVA TERRENO FOGLIO 33 MAPPALE 268 (SUP. 1505,00m<sup>2</sup>)**

Descrizione	Note	Valore
Valore di mercato superficie edificabile	= € 13,80 x 752,50 m <sup>2</sup>	€ 10.384,50
Valore mercato superficie non edificabile (50%)	= € 6,90 x 752,50 m <sup>2</sup>	€ 5.192,25
Valore stimato		€ 15.576,75

Valore stimato lotto di terreno Foglio 33 Particella 268 € 15.600,00;

**Conclusioni**

Il sottoscritto Ing. Renato Palladino, con studio in Campobasso (CB), Via Leopardi, 53/E, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al numero 899, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

**DICHIARA**

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti sono attualmente pari a:

Per il lotto di terreno al Foglio 33 - Particella 265 € 40.200,00 (diconsi euro quarantamiladuecento/00).

Per il lotto di terreno al Foglio 33 - Particella 268 € 15.600,00 (diconsi euro quindicimilaseicento/00).

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

Campobasso, 26/07/2017

IL TECNICO

\_\_\_\_\_  
Ing. Renato Palladino

## **Allegati**

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa;
- Visura catastale.

# RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di CELENZA VALFORTORE

Oggetto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -

Fallimento n° 10/2015 [REDACTED]

IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE DI MATERIALI INERTI, NATURALI E DA RICICLARE E DI UN  
IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI CALCESTRUZZO CEMENTIZIO

SITO IN "C.DA VARDINELLA"



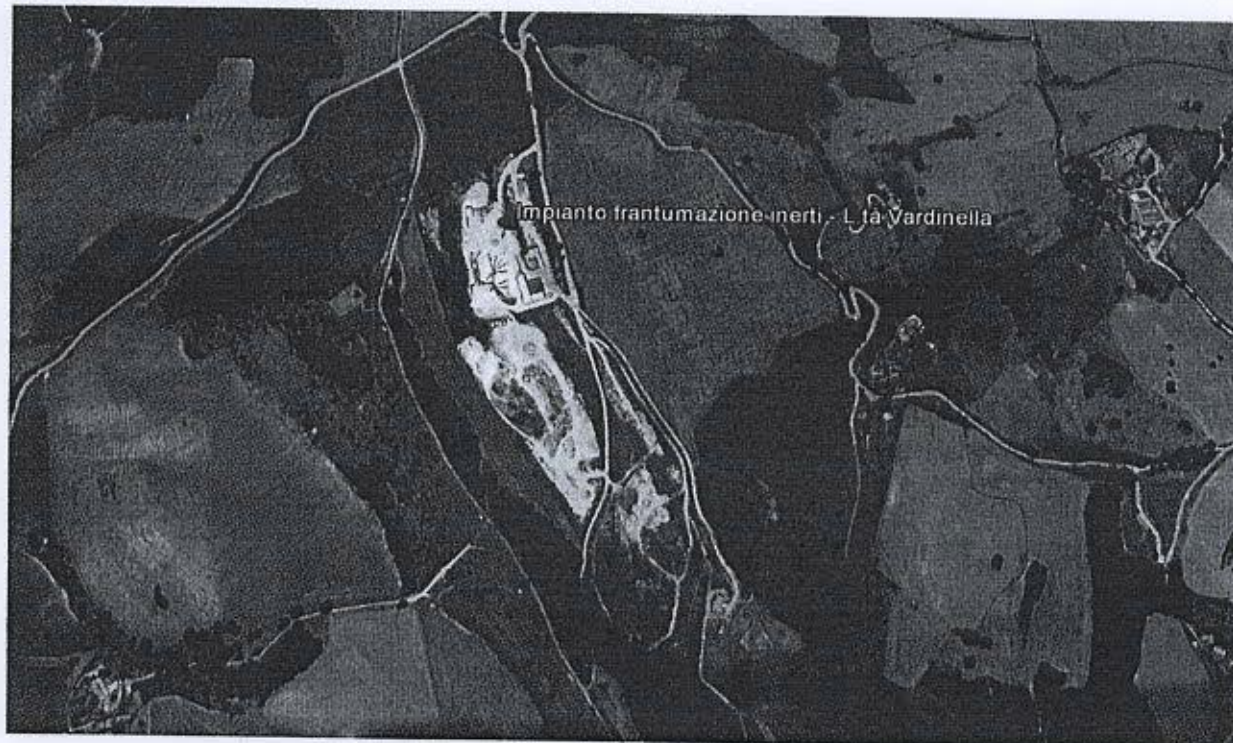
Data incarico

30/03/2017

**IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE DI MATERIALI INERTI, NATURALI E DA RICICLARE E  
DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI CALCESTRUZZO CEMENTIZIO**

**SITO IN "C.DA VARDINELLA" COSTITUITO DA:**

- **N. 6 FABBRICATI**
- **PIAZZALI ED AREE ADIACENTI DI ESTRAZIONE, LAVORAZIONE, PRODUZIONE E STOCCAGGIO DI INERTI NATURALI**
- **IMPIANTI E MACCHINARI**



## **1. PREMESSA**

Il valore di una cava, come bene fondiario, comprende quello dell'area e delle sue dotazioni immobili.

Come azienda di estrazione comprende anche il valore delle attrezzature mobili ( macchinari e attrezzi).

La stima del valore fondiario può essere fatta analiticamente per capitalizzazione dei redditi.

## **2. TITOLI AUTORIZZATIVI**

Dalla consultazione dei documenti acquisiti presso il Comune di Celenza Valfortore il complesso estrattivo di "Contrada Vardinella", è stato autorizzato con Concessione Edilizia prot. n. 16 del 2 settembre 1999 prot. N° 927 a seguito di domanda effettuata il 30.04.1999 dalla Società S.A.C. s.r.l.

Tale Concessione edilizia è stata rilasciata a seguito dei seguenti pareri favorevoli:

- Delibera di C.C. n. 27 del 10/07/1999 di ratifica decisione conferenza servizi e di approvazione progetto in variante al vigente P.R.G.;
- Nulla Osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia del 02/08/1999 n.180;
- Verbale della Conferenza di Servizio del 26/05/1999;
- Relazione sulla valutazione di impatto ambientale redatta dall'ing. Giuseppe De Marco datata agosto 1999;
- Convenzione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
- Il collaudo relativo alla palazzina uffici e al capannone prefabbricato è stato effettuato in data 20.12.2000;
- L'inizio dei lavori di cui alla Concessione di cui sopra trasmesso al Comune di Celenza Valfortore e all'Ufficio del Genio Civile di Foggia è stato eseguito in data 01.08.2001.

## **3. INQUADRAMENTO PLANIMETRICO E CATASTALE**

Il complesso estrattivo oggetto di stima, è riportato in catasto al Foglio 37 del Comune di Celenza Valfortore ed è situato a nord del centro abitato.

All'area in esame ci si accede mediante un cancello posto sul lato nord. Come si evince dalle planimetrie allegatae all'entrata troviamo il capannone utilizzato come rimessa degli automezzi e la palazzina uffici.

Salendo la rampa a destra è presente l'impianto di produzione del calcestruzzo, oggi completamente inattivo. A sinistra troviamo l'impianto di frantumazione e lavaggio degli inerti.



Procedendo in direzione Sud-Est, dalla prima area, si passa poi alla seconda predisposta allo stoccaggio momentaneo degli inerti e infine alla terza dove è ubicato il fronte della cava. Queste ultime due sono entrambi aree di coltivazione di cava.

Tutto il perimetro dell'area del complesso industriale risulta recintato con rete a maglie metalliche romboidali, di altezza pari a 2,00m.

I beni oggetto di stima risultano essere costituiti da:

- Fabbricato adibito ad uffici, capannone con annesse due tettoie accessorie, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, 2 piccoli fabbricati accessori. Tali beni risultano ricadenti tutti nel foglio n.37, particella n. 140 .
- N.1 piazzale di lavorazione e produzione di inerti e calcestruzzo (ricadenti nel foglio n.37, particella n.140), area di cava (ricadente nel foglio n.37, particelle n. 102,103,104,105,106, 181 (ex particella n.5), terreni agricoli (ricadenti nel foglio n.37, particelle n.174 e 175);

Si riporta di seguito quanto indicato nelle visure catastali:

#### Catasto fabbricati

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Vani	Rendita (€)
1	37	140	3	D/1	-		23.272,00
2	37	140	4	A/4	2	4	185,92
3	37	179	1	D/10	-		150,00

#### Catasto terreni

U.I.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito (€)	
						Dominicale	Agrario
1	37	102	Semin.	5	24.134	12,46	43,62
2	37	103	Pascolo Arb.	2	1.604	1,08	0,83
3	37	104	Semin.	4	1.954	3,03	4,04
4	37	105	Semin.	4	12.766	19,78	26,37
5	37	106	Bosco ceduo	2	6.550	5,07	1,69
6	37	174	Semin.	5	920	0,49	1,66
7	37	175	Semin.	5	4.250	2,19	7,68
8	37	181	Pascolo	3	32.835	20,35	11,87

#### 4. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI FABBRICATI SITUATI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO

Con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato alla presente relazione di seguito si descrivono i seguenti fabbricati:

##### Palazzina uffici (Fg. 37 - P.IIa 140 - Sub. 4 - Cat. A/4)

Il fabbricato destinato ad uffici, e' posto sul lato Sud della prima area del complesso. L'ingresso è posto sul lato Est dell'edificio e vi si accede da un cancello ubicato sul lato Sud. L'anno di costruzione è risalente al 1988. Risulta costituito da:

- Piano terra (Direzione tecnica)
- Piano primo (Direzione amministrativa)

Il piano terra, avente altezza pari a 2.75m, presenta ambienti così specificati: ingresso, corridoio, n. 4 vani destinati ad uffici e n. 2 bagni.

Al primo piano vi si accede attraverso una scala pavimentata esterna all'edificio sul lato Sud. L'altezza risulta pari a 2.80m e così suddiviso: ingresso, corridoio, n. 5 vani destinati ad uffici e un bagno. Il vano ufficio posto in fondo, sul lato sinistro al piano terra, comunica con quello soprastante posto al primo piano, mediante scala interna. La superficie coperta dal fabbricato è pari a 110,00 mq, mentre la sua superficie lorda totale è di 220,0mq. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive, il fabbricato presenta una struttura portante in calcestruzzo armato. I solai in laterocemento, la muratura di tomagno è stata realizzata in blocchi di laterizio, così come le divisioni interne tra i vani. I pavimenti interni così come i battiscopa sono stati eseguiti con piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione della scala esterna è stata eseguita con piastrelle antiscivolo. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato a taglio termico, mentre quelli interni sono costituiti da porte tamburate in legno. Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti verticali sono state tinteggiate con pitture traspiranti.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico, telefonico e internet.

**Capannone ad uso autorimessa (Fig. 37 - P.lla 140 - Sub. 3 - Cat. D/1)**

Il capannone è destinato alla rimessa degli automezzi e alla loro manutenzione. All'interno il capannone è costituito da un ambiente unico e il suo anno di costruzione è risalente al 1998 un'altezza di 5.0m circa e una superficie totale pari a 386,00 m<sup>2</sup>. Dal punto di vista strutturale, il capannone è caratterizzato da una copertura piana, con elementi orizzontali, mentre il solaio e le pareti perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati. La pavimentazione risulta quella industriale in c.a. mentre gli infissi esterni hanno il telaio metallico. Il capannone risulta dotato di impianto elettrico.

Alla data del sopralluogo, il fabbricato risulta in un buono stato di conservazione di manutenzione. Attigue al capannone sono annesse due tettoie accessorie chiuse, in parte poggianti su un muro di sostegno in c.a. Entrambi presentano una copertura, a falda inclinata, in pannelli metallici prefabbricati coibentati, mentre le chiusure verticali sono realizzate con moduli leggeri. La pavimentazione risulta in conglomerato cementizio.

La tettoia posta sul lato Sud del capannone, presenta una superficie lorda pari a 222.40m<sup>2</sup>, mentre quella posta sul lato Ovest ha una superficie lorda di 264,70m<sup>2</sup>.

Alla data del sopralluogo, le tettoie risultano in un buono stato di conservazione di manutenzione.

**Fabbricato ad uso attività agricole (Fig. 37 - P. lla 179 - Sub. 1 - Cat. D/10)**

Trattasi di una vecchia stalla per animali (adibita a deposito temporaneo), ad un unico vano, con solaio e tamponature in pietra, copertura a volta, da ristrutturare completamente e privo di impianti.

L'immobile avente una superficie di 37,00mq è risalente al 1950 e versa in uno stato di conservazione fatiscente. (All. Sez. C2 - Planimetria Locale Deposito, lettera F).

### **Fabbricato accessorio**

E' stato realizzato nel 2000, come fabbricato accessorio impiegato per interventi di piccola manutenzione delle attrezzature, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a tetto e un unico vano (Sez. C2 - Planimetria Locale Manutenzione, lettera E). Il solaio è in laterocemento, mentre le tamponature sono state realizzate in laterizi, la porta di ingresso è in metallo, la rifinitura esterna è costituita da intonaco e la pavimentazione risulta in cemento ( Sez. D2). Al suo interno non è presente alcun impianto. La superficie lorda è di 12,00mq. Alla data del sopralluogo, il fabbricato è risultato in uno stato di conservazione mediocre.

### **Fabbricato di controllo pesa a ponte**

Il manufatto è utilizzato per il controllo e l'acquisizione dei dati rilevati dalla pesa a ponte durante le misurazioni (All. Sez. C2 - Planimetria Locale pesa, lettera D). L'immobile presenta una struttura portante in muratura, una copertura a tetto e un unico vano al suo interno. Il solaio è stato realizzato in laterocemento, mentre le tamponature perimetrali sono in laterizio. La porta di ingresso è in alluminio pre-verniciato a taglio termico; gli infissi esterni sono in metallo. Il fabbricato risulta tinteggiato sia internamente che esternamente (Sez. D2 - Fig. 11 e Fig. 12). Nell'immobile risultano presenti sia l'impianto elettrico che telefonico. La superficie lorda dell'immobile è pari a 14,00mq.

## **5. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLE AREE ADIACENTI DI ESTRAZIONE, LAVORAZIONE, PRODUZIONE E STOCCAGGIO DI INERTI NATURALI.**

### **Piazzali di manovra, lavorazione degli inerti e parcheggio uffici**

Il piazzale si sviluppa interamente all'interno dell'area ricompresa nel foglio n.37, particella n.140. L'area risulta caratterizzata da una superficie totale di 34.225mq di cui :

- una porzione pari a circa 1.270 mq risulta coperta (comprese le tettoie accessorie chiuse);
- una seconda porzione pari a circa 15.000 mq risulta occupata da scarpate a verde;
- una terza porzione pari a circa 18.000 mq risulta occupata dai piazzali di manovra e camminamenti.

In particolare il piazzale e i vari camminamenti, risultano realizzati mediante misto stabilizzato. In questa zona oltre alle operazioni di manovra, vengono svolte tutte le operazioni per la lavorazione e la produzione degli inerti, oltre che del calcestruzzo. Una parte del piazzale è occupato dall'impianto di produzione del calcestruzzo e dall'impianto di frantumazione. La restante parte della superficie individuata all'interno della particella n° 140, ad esclusione della superficie coperta dai fabbricati, risulta costituita per lo più da scarpate e verde.

### **Area destinata alla coltivazione della cava**

L'Area di cava è ricompresa all'interno del foglio n.37, particelle n. 181, 102,103,104,105, e 106.

Dall'analisi dei dati forniti nella relazione redatta dall'Ing. Grosso e suffragati dalle domande effettuate al personale in stabilimento si evince quanto segue:

- "la superficie di estrazione del materiale autorizzata, risalente all'anno 2011 (anno in cui l'attività estrattiva si è arrestata), è pari a 82.000mq. Dalla consultazione della scheda di rilevamento dei dati statistici relativi all'attività di estrazione dell'anno 2011, redatta dalla Società SAC, alla data del 31/12 è risultato che il volume di materiale estratto a partire dalla concessione dell'autorizzazione, è stato pari a 326.000mc e che il volume residuo stimato rispetto a quello concesso, risulta essere ancora di 1.174.000mc. Risulta inoltre, che il volume di materiale estratto nel corso dell'anno 2011 (anno in cui l'attività estrattiva della Società ha raggiunto il picco massimo), è stato pari a 26.000mc. Inoltre il materiale utile estratto è stato impiegato per la produzione di "tout venant calcareo", pietrisco calcareo, stabilizzanti e sabbia calcarea. Si è potuto riscontrare che dei 26.000mc di materiale estratto durante l'anno, solo 13.000mc sono risultati utili e commerciabili, i restanti 13.000mc costituenti lo scarto di produzione (terra e in prevalenza matrice arenaria e argillosa), non sono stati venduti, bensì impiegati per utilizzi interni alla cava. "

### **Terreni agricoli**

I terreni oggetto di stima, ricadenti all'interno del foglio n.37, particelle n. 174 e 175, sono accatastati come terreni agricoli, di qualità seminativo e di classe 5. Sono ubicati in una zona caratterizzata da pendenza lieve e presentano una superficie complessiva pari a 5.170,00mq.

### **6. CONSIDERAZIONI E CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI**

La stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata mediando tra il metodo sintetico a vista e un costo medio degli immobili a destinazione produttiva della zona.

- **Palazzina uffici (Fg. 37 - P.IIa 140 - Sub. 4 - Cat. A/4)**

In seguito al sopralluogo effettuato, considerato il buono stato di conservazione e manutenzione del bene, la presenza al suo interno di tutti gli impianti strettamente collegati alla funzionalità per la sua destinazione d'uso, si è preso un valore al mq pari a **450,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a:  $\underline{m^2 220,00 \times 450,00 = € 99.000,00}$

- **Capannone ad uso autorimessa (Fg. 37 - P.IIa 140 - Sub. 3 - Cat. D/1)**

Per il capannone industriale, visto il buono stato di conservazione e manutenzione in cui versa, tenuto conto della sua destinazione d'uso e considerato anche le valutazioni OMI, si è preso in considerazione un valore unitario pari **250,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a:  $\underline{m^2 386,00 \times 250,00 = € 96.500,00}$

- **Tettoie accessorie annesse al capannone**

Considerato lo stato normale di conservazione e manutenzione delle tettoie chiuse, si è scelto un valore al mq pari a **70,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il loro valore di stima risulta pari a:  $m^2 487,10 \times 70,00 = \underline{\underline{€ 34.097,00}}$

- **Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (lettera F dell'el. planimetrico)**

Considerato l'anno di costruzione, lo stato di degrado in cui versa il fabbricato e la necessità di importanti interventi di manutenzione si è considerato un valore unitario a mq pari a **40,00 €/mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a:  $m^2 37,00 \times 40,00 = \underline{\underline{€ 1.480,00}}$

- **Fabbricato accessorio (lettera E dell'el. planimetrico)**

Considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato e l'assenza di impianti, si è ritenuto adottare un valore pari a **€ 100,00mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a:  $m^2 12,0 \times 100,00 = \underline{\underline{€ 1.200,00}}$

- **Fabbricato di controllo pesa a ponte (lettera D)**

Visto lo stato normale di conservazione e manutenzione in cui versa il fabbricato, la presenza comunque di impianto elettrico e telefonico, si è considerato un valore a mq pari a **€ 250,00mq**.

Pertanto in definitiva il suo valore di stima risulta pari a:  $m^2 14,0 \times 250,00 = \underline{\underline{€ 3.500,00}}$

## **TERRENI**

- **Piazzali di manovra, lavorazione degli inerti e parcheggio uffici.**

Le aree poste all'interno del complesso adibite al passaggio dei mezzi e al camminamento sono state valutate considerando il prezzario dei LLPP relativamente alla voce di fondazione stradale.

Considerando un pacchetto medio di misto e stabilizzato di diverse granulometrie opportunamente rullato e compattato, il prezzo a mq risulta pari a **2,80 €/mq**.

Dal portale telematico della Provincia di Foggia definendo una poligonale comprendente il piazzale e i vari camminamenti risulta una superficie pari a circa 18.000,0 m<sup>2</sup>.

Pertanto si può stimare il valore di tali terreni pari a:  $18.000,0 \times 2,80 = \underline{\underline{€ 50.400,00}}$

- **Area destinata alla coltivazione della cava**

Dall'esame della documentazione acquisita, dal sopralluogo effettuato e dagli incontri con interlocutori (tecnici, Amm. Comunale, ecc.) si evince che l'attività in cava è sospesa principalmente per lo stato amministrativo in cui versa la società proprietaria che non ha avuto risorse per mantenere l'attività in esercizio, ma lo sarebbe anche perché il materiale estratto risulta scadente a fronte di altri luoghi di

estrazione come quello di Apricena (FG), (il valore a mc del materiale estratto nel 2011 risultava pari a 2,40€).

Ad oggi le operazioni di estrazione della cava risultano completamente ferme, come del resto risulta fermo anche l'impianto di produzione del calcestruzzo.

L'impianto di frantumazione degli inerti viene utilizzato solo ed esclusivamente per la demolizione di materiale da riciclo.

L'analisi dei dati posti in relazione dall'Ing. Grosso, considerati i vari fattori che contribuiscono alla determinazione del valore della cava ovvero dal beneficio fondiario (Bf) retribuito annualmente, dal saggio di capitalizzazione (r), dal tempo (n) di possibile e prevedibile sfruttamento, il valore della cava può essere ricavato dalla seguente formula:

$$V_{cava} = Bf \times (q^n - 1) / (r \times q^n) \text{ dove } q = 1 + r$$

A tale valore deve essere detratto il costo di ripristino ambientale obbligatorio per legge (K).

In base ai valori assunti nell'anno 2011, anno in cui l'estrazione è cessata, e in base a quanto è stato definito sopra il valore di stima della cava detratto del recupero ambientale per un tempo di sfruttamento stimato ancora per 45 anni risulta pari a **€ 317.219,97**.

- **Terreni agricoli**

Per quel che concerne i terreni ricadenti in zona agricola il loro valore è stato determinato prendendo in considerazione il Valore Agricolo Medio relativo alle colture delle singole particelle.

L'ultimo dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per quel che concerne i VAM dei comuni ricadenti in Provincia di Foggia risale all'anno 2013. Il Comune di Celenza Valfortore rientra nella Regione Agraria n.3.

Con riferimento alle visure catastali e alla natura delle colture risulta che per terreni in qualità seminativo si ha un valore pari a 0,761280 €/mq, mentre per quelli a pascolo 0,1709 €/mq.

In definitiva il valore di mercato dei suddetti terreni agricoli risulta:

U.I.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	VAM €/mq	Valore €
1	37	102	Semin.	5	24.134	0,76	18.341,00
2	37	103	Pascolo Arb.	2	1.604	0,17	273,00
3	37	104	Semin.	4	1.954	0,76	1485,00
4	37	105	Semin.	4	12.766	0,76	9.702,00
5	37	106	Bosco ceduo	2	6.550	0,76	4.978,00
6	37	174	Semin.	5	920	0,76	700,00
7	37	175	Semin.	5	4.250	0,76	3.230,00
8	37	181	Pascolo	3	32.835	0.17	5582,00

**Stima valore di mercato terreni agricoli      € 44.291,00**

## CONCLUSIONI

In definitiva il valore di stima del complesso di frantumazione degli inerti in località Vardinella comprensivo dei fabbricati, piazzali, terreni agricoli e quelli destinati a estrazione risulta :

• Palazzina uffici	€ 99.000,00
• Capannone ad uso autorimessa	€ 96.500,00
• Tettoie	€ 34.097,00
• Fabbricato per attività agricole	€ 1.480,00
• Fabbricato accessorio	€ 1.200,00
• Pesa a ponte	€ 3.500,00
• Piazzali	€ 50.400,00
• Area destinata a estrazione	€ 317.219,97
• Terreni agricoli	€ 44.291,00

Valore di stima complesso produttivo località Vardinella      **€ 647.687,97**

## **RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**

*per la determinazione del più probabile valore di mercato*

*Comune di CELENZA VALFORTORE*

Oggetto:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Fallimentare -  
Fallimento n° 10/2015** XXXXXXXXXX

**Stima attrezzature, impianti, macchinari e arredo**

**Complesso produttivo di estrazione e lavorazione di inerti naturali**

**sito in C. da Vardinella s.n.**





## 1. PREMESSA

A seguito del fallimento della società [REDACTED] emessa dal Tribunale di Campobasso in data 26.03.2015, pubblicata il 31/03/2015 e notificata a mezzo pec in pari data, si è proceduto alla valutazione delle attrezzature, impianti, macchinari e beni mobili di proprietà della suddetta società e attualmente oggetto di affitto alla [REDACTED], contratto di fitto di ramo d'azienda del 10.07.2015 scaduto il 30.07.2017 e successivamente rinnovato in data 11.07.2017 con decorrenza dal 01.08.2017 al 31.07.2019.

Tali attrezzature, macchinari, automezzi e impianti trovansi presso il complesso produttivo di estrazione e lavorazione di inerti naturali sito in Celenza Valfortore in C.da Vardinella s.n.c.

In data 17.05.2017 e in data 21.06.2017 il sottoscritto Ing. Renato Palladino si è recato presso l'impianto di C. da Vardinella verificando la tipologia e lo stato di vetustà delle attrezzature, macchinari, impianti, ecc. come da inventario fornito al sottoscritto dal curatore fallimentare del procedimento, Dott. Enrico Di Nucci.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione risultano i beni di proprietà dell'impresa [REDACTED] ma attualmente concessi in contratto di affitto di ramo d'azienda alla [REDACTED]

Si riporta di seguito l'elenco delle attrezzature, impianti e macchinari:

### **Attrezzature – Impianti- Macchinari**

- n.1 Autocarro Astra BM 64X36 Targato BF 128 KV;
- n.1 Autocarro Fiat 330.36 Targato CW 559 CC;
- n.1 Autocarro Astra HD7/C 84.45 Targato CH 083 HP;
- n.1 Autocarro Astra HD7/C 64.40 Targato BX 363 NA;
- n.1 Autocarro Astra HD7/C 64.40 Targato BX 364 NA;
- n.1 Autocarro Astra Targato CM 105 GR;
- n.1 Fiat Fiorino Mod. PI-KVP Targato BOG91543;
- n.1 Demolitore idraulico modello GK 2800 S – Matricola 2823/KL;
- n 8 Serbatoio per acqua;
- n.1 Serbatoio mobile per trasporto gasolio Tipo T/T;
- n.1 Cisterne per gasolio da litri 10.000;
- n.1 Cisterna per gasolio da litri 4.500 uso gruppo elettrogeno;

- n.1 Container di colore verde uso deposito 6x2,5x3;
- n.1 Container di colore verde uso deposito 12x2,5x3;
- n.1 Segatrice a nastro modello 280;
- n.1 Pesa a ponte modello BP C/C;
- n.1 Saldatrice elettrica modello LHP 300;
- n.1 Gruppo elettrogeno Ariete Quiet modello GQ702P – Matricola U10483S;
- n.1 Saldatrice a filo modello MAX 401 – Matricola HI253004;
- n.1 Impianto di frantumazione e selezioni di inerti a secco modello CIMA;
- n.1 Impianto di depurazione modello TECNOIDEA IMPIANTI – Matricola 532;
- n.1 Filtro pressa modello 1300/36/30 TECNOIDEA IMPIANTI – Matricola 726;
- n.1 Mulino Brecciolino modello MEM/5R/V;
- n.1 Pressa compressione modello KL200 – Matricola 1809;
- n.1 Impianto di betonaggio mobile, marca Impresa Edile Molle Giovanni – Matricola 002;
- n.1 Impianto CIFA CLS modello LORETO max 4 – Matricola 9747701;
- n.1 Impianto di frantumazione, lavaggio e selezione con stoccaggio a terra di inerti su slitta, modello CIMA.
- n.1 Ponte elevatore a quattro colonne per autoveicoli, colro Grigio – modello KP141/Marconi – Anno 1975  
serie 1736 con portata 2500 KG;
- n.1 Smontagomme per autoveicoli e mezzi industriali(tipo grande) color Rosso – marca TECO 54;
- n.1 Smontagomme per autoveicoli e mezzi industriali(tipo piccolo) color Rosso – marca TECO 26;
- n.1 Equilibratrice per gomme di color rosso, marca SICAM – modello SBM50S- SERIE 60920308118834  
PESO 90 KG;
- n.1 Crik CC001 idraulico a carrello di color Azzurro/Grigio - marca OMCN – matricola n. 11 anno 2004  
kg. 2000 lunghezza carrello 110 cm;
- n.1 Crik CC002 idraulico a carrello di color Azzurro/Grigio –lunghezza carrello 145 cm;
- n.1 Crik CB001 idraulico a bottiglia di color Azzurro/Grigio tipo MINI Yak 300 serie n. 05184910 – marca  
CATTINI OLEOPNEUMATICA – Anno 2005;
- n.1 Crik CB002 idraulico a bottiglia di color Azzurro/Grigio altezza 140 cm;
- n.1 Pressa idraulica 70 ton. Di color azzurro, matricola n. 09 anno 2004;
- n.1 Trapano presa a colonna di color grigio/verde – modello TCP4OVS matricola n. 0286 – marca ACM  
NEW DRILL anno 2001;

- n.1 Kit chiavi a carrello per balestre;
- n.1 Banco da lavoro per officina meccanica completa di utensili e chiavi di color azzurro dimensioni 70x210x220 cm;
- n.1 Chiavi dinamometriche a serraggio controllato CD001 marca WURTH matricola n. 185375 anno 2001;
- n.1 Chiavi dinamometriche a serraggio controllato CD002 marca WURTH matricola n. 105487 anno 2006;
- n.1 Chiavi dinamometriche a serraggio controllato CD003 marca WURTH matricola n. 311901 anno 2008;
- n.1 Carrello mobile contenete utensili di coloro Verde – marca TRUCK 200 dimensioni 127x75x96 cm;
- n.1 Carica batterie con annesso Starter marca WURTH BCH400 di color Rosso/Nero;
- n. Gruetta solleva motori di coloro Rosso – marca WURTH W108 matricola n. G51029T – anno 2006 peso Kg. 1000;
- n.1 Banco blocco balestre di coloro Giallo Modello MCISTE Dimensioni 280x10 cm.

#### **Beni Mobili e arredo sala riunioni**

- Scaffalatura in legno color noce con n°4 ante color beige(35x285x260cm);
- Tavolo in legno circolare coloro noce, altezza 72,5 cm (piano orizzontale ortogonali 246x166cm);
- Mobbiletto in legno color noce con n°2 ante color beige(45x90x134cm);
- mobile in legno color noce con n°4 ante in vetro color beige(45x180x134 cm);
- n°7 sedie a ruota con braccioli in tessuto color azzurro;
- n°1 poltrona nera in pelle;
- n°1 Pc Modelo ASUS;
- n°1 monitor BENQ V772;
- n°1 tastiera.

#### **Beni Mobili e Arredo Sala Fatturazione**

- Scaffalatura ad angolo in legno color noce n°8 ante e n°4 cassetti(35x74x260cm + 35x300x260 cm);
- Mobile in legno color noce con n°4 ante color panna e n°3 cassetti (43x226x137cm);
- Scrivania color noce(80x180x76cm);
- Mobile in legno per PC color noce(60x110x76 cm);
- Cassettiera su ruota in legno color noce con n°4 cassetti (43x66x45 cm);
- n°2 sedie su gamba(no rotelle) in tessuto azzurro con braccioli;
- n°1 poltrona in pelle nera con braccioli; n°1 computer IBM Pentium 4(CMT-M 8423-74G S/N LMLG7PB) + Licenza + tastiera IBM + Monitor Phillip schermo 50.

### **Beni mobili e Arredo Sala Amministrativa**

- Mobile in legno con n°7 ante e n°12 cassetti color beige (45x198x404 cm);
- n°2 mobiletti in legno color noce con n°4 ante color beige (45x90x102 cm);
- Scrivania ad angolo in legno color noce (80x210x188 cm altezza 72 cm);
- Cassettiera in legno color noce con n°3 cassetti color beige (45x47x56 cm);
- n°4 sedie su gamba in tessuto color azzurro;
- n°1 poltrona su ruote in pelle color nero con braccioli;

Per l'identificazione dei prodotti inventariati e per accertarne lo stato e le caratteristiche, sono stati effettuati sopralluoghi presso i vari luoghi in cui sono dislocati i beni in questione.

I beni infatti si trovano localizzati presso l'impianto di frantumazione degli inerti in Celenza Valfortore in C.da Vardinella s.n.c..

In tale luogo vi sono gli uffici amministrativi e il magazzino dell'impresa e sono visibili gli arredi, i complementi di arredo, le apparecchiature elettroniche dell'ufficio, le attrezzature di cantiere, le autovetture e gli automezzi.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate discordanze da ciò che è riportato nell'Inventario, pertanto è possibile confermare la completa rispondenza dei beni a quelli elencati nell'Inventario sopra citato.

### **3. RELAZIONE DI STIMA**

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi.

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, dell'edile in particolare.

Per la valutazione dei beni delle singole categorie sono state prese in considerazione le seguenti osservazioni:

- Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Attrezzature di cantiere:**

E' stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante alimentazione elettrica o che necessitano di installazione, quali quadri elettrici da cantiere, pompe, ecc. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato I e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni.

– Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Automezzi di cantiere e accessori macchine**

è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e lo stato d'uso delle parti meccaniche.

Trattandosi di automezzi in genere soggetti ad elevato utilizzo in condizioni gravose di lavoro è ipotizzabile che siano necessari lavori di ripristino o di manutenzione in particolare delle parti meccaniche o degli organi maggiormente soggetti ad usura. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore ad ogni singolo bene. E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato I e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile ma comunque contenuta entro il 25%.

La percentuale minore di sconto appare appropriata in particolare nel caso di vendita di beni con maggiore facilità di commercializzazione.

– Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Mobili vari e complementi di arredo per l'ufficio**

è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare il corretto funzionamento del PC, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

– Per i beni appartenenti alla seguente categoria :

- **Impianti industriali produzione di inerti e riciclo materiali da demolizione**

sono compresi beni di natura molto differente in quanto trattasi di beni funzionali all'attività di produzione di inerti, lavorazione dei prodotti di demolizione. Si fa presente che il valore di stima di tali impianti viene riferito all'ipotesi di continuità produttiva degli stessi presso la cava in cui sono installati e funzionanti. La rimozione degli stessi per una successiva ricollocazione in altro sito comporterebbe una notevole riduzione del valore degli stessi, e il prezzo di vendita potrebbe essere ridotto di una percentuale variabile tra il 40% e il 50%. Gli impianti industriali installati presso la cava riguardano l'attività di produzione, lavorazione e riciclo di materiali per l'edilizia. In particolare si tratta di un impianto per la produzione di sabbia, ghiaia e spaccato e due impianti per la lavorazione e il riciclo del materiale edile derivante da demolizioni. I tre impianti sono attualmente funzionanti e la produzione di inerti e di materiale da riciclo è in corso di svolgimento.

Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza delle macchine si ritiene che la maggior parte di esse siano funzionanti essendo utilizzate con regolarità dall'attuale Società ██████████ che è titolare del contratto di fitto di ramo d'Azienda.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato *nell'Allegato 1.*

#### 4. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Sulla base della valutazione dei singoli lotti sopra riportati, è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni mobili dell' Impresa S.A.C. Società Appalti e Calcestruzzi s.r.l. in liquidazione, oggetto della presente stima, sia il seguente:

**VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI**  
di cui all'Allegato 1

01. AUTOMEZZI - ATTREZZATURE - MACCHINARI	€ 223.670,00
02. BENI MOBILI E ARREDO SALA AMMINISTRATIVA	€ 6.225,00
03. IMPIANTI E ATTREZZATURE	<u>€ 175.000,00</u>
Totale Beni Mobili Di Proprieta'	€ 404.895,00

Il valore di stima indicato nella presente perizia è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

La presente perizia di stima, a cui è allegato l'elenco dei beni con i valori di stima, che ne costituisce parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Ing. Renato Palladino che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli.

Campobasso, 27/07/2017



Allegati:

- Allegato 1 - Valori di stima;
- Allegato 2 – Documentazione fotografica

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**4. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	772	1			A/3	2	7,5 vani	Totale: 169 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 164 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica
2		24	772	2			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163795 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51092.1/2013)	Annotazione
3		24	772	3			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163796 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51093.1/2013)	Annotazione
4		24	772	4			C/6	2	60 m <sup>2</sup>	Totale: 73 m <sup>2</sup>	Euro 158,04	VIA CAIROLI n. SN piano: S1; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)  
**Notifica:** effettuata il 14/05/2012 con prot. n. FG0075719/2012 del 20/03/12

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: vani 7,5 m<sup>2</sup> 60 Rendita: Euro 584,12**

## Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 6

Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017

**Immobilie 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d. m. 701/94); di immobile: le uiv 140 sub. 3 e 179 sub. 1 sono unite fiscalmente- rendita attribuita alle porzioni di uiv ai fini fiscali

**Totale: vani 4 Rendita: Euro 23.607,92**

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

### 6. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE (Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca							
1	33	265		-	SEMIN ARBOR	4	38	80		Dominicale Euro 7,01	Agrario Euro 8,02	VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2006 protocollo n. FG0193968 in atti dal 03/10/2006 CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR.5415/06 (n. 26878.1/2006)	Riserve
2	33	268		-	SEMIN ARBOR	4	15	05		Euro 2,72	Euro 3,11	VOLTURA D'UFFICIO del 13/03/2007 protocollo n. FG0201004 in atti dal 11/04/2007 CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR 1948/07 (n. 8633.1/2007)	Riserve
3	37	102		-	SEMINAT IVO	5	2	41	34	Euro 12,46 L. 24.134	Euro 43,62 L. 84.469	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.1/1987)	
4	37	103		-	PASCOLO ARB	2		16	04	Euro 1,08 L. 2.085	Euro 0,83 L. 1.604	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.2/1987)	
5	37	104		-	SEMINAT IVO	4		19	54	Euro 3,03 L. 5.862	Euro 4,04 L. 7.816	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.3/1987)	
6	37	105		-	SEMINAT IVO	4	1	27	66	Euro 19,78 L. 38.298	Euro 26,37 L. 51.064	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.3/1987)	
7	37	106		-	BOSCO CEDUO	2		65	50	Euro 5,07 L. 9.825	Euro 1,69 L. 3.275	FRAZIONAMENTO del 02/06/1987 in atti dal 07/03/1990 (n. 11.4/1987)	
8	37	174		-	SEMINAT IVO	5		09	20	Euro 0,48	Euro 1,66	FRAZIONAMENTO del 20/12/2002 protocollo n. 315794 in atti dal 20/12/2002 (n. 2624.1/2002)	



## Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.40

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 7

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

9	37	175	-	SEMINAT IVO	5	42	50	Euro 2,19	Euro 7,68	FRAZIONAMENTO del 20/12/2002 protocollo n. 315794 in atti dal 20/12/2002 (n. 2624.1/2002)	
10	24	642	-	SEMIN ARBOR	5	00	39	Euro 0,03	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006)	Riserve Annotazione
11	24	644	-	SEMIN ARBOR	5	06	43	Euro 0,50	Euro 1,16	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006)	Riserve Annotazione
12	24	645	-	SEMIN ARBOR	5	00	09	Euro 0,01	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 25/10/2006 protocollo n. FG0213233 in atti dal 25/10/2006 (n. 213233.1/2006)	Riserve

**Immibile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immibile 2: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immibile 10: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** sr

**Immibile 11: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** sr

**Immibile 12: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Totale: Superficie 05.82.54 Redditi: Dominicale Euro 54,36 Agrario Euro 98,27**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 6**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2007 Repertorio n.: 19574 Rogante: PEPE ANTONIO Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 6747.1/2007)	

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**Intestazione degli immobili indicati al n. 4**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 06/12/2011 protocollo n. FG0339650 in atti dal 06/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10219.1/2011)			

**5. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	140	3			D/1				Euro 23.272,00	STRADA COMUNALE VARDINELLA SNC piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 protocollo n. FG0001166 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 743.1/2016)	Annotazione
2		37	140	4			A/4	2	4 vani	Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 66 m <sup>2</sup>	Euro 185,92	STRADA COMUNALE VARDINELLA SNC piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 protocollo n. FG0001167 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 744.1/2016)	Annotazione
3		37	179	1			D/10				Euro 150,00	STRADA COMUNALE VARDINELLA SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 protocollo n. FG0001168 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 745.1/2016)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d. m. 701/94); di immobile: le uii 140 sub. 3 e 179 sub. 1 sono unite fiscalmente- rendita attribuita alle porzioni di uii ai fini fiscali

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**9. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	24	781		-	SEMIN ARBOR	5	19	72			Euro 1,53	Euro 3,56	Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	

**Intestazione degli immobili indicati al n. 9**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

**10. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	37	181		-	PASCOLO	3	3	28	35		Euro 20,35	Euro 11,87	FRAZIONAMENTO del 29/05/2012 protocollo n. FG0135787 in atti dal 29/05/2012 presentato il 28/05/2012 (n. 135787.1/2012)	

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: S.A.C. SRL</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni siti nel comune di CELENZA VALFORTORE ( Codice: C429) Provincia di FOGGIA</b> <b>S.A.C. - SOCIETA` APPALTI E COSTRUZIONI - S.R.L. con sede in CAMPOBASSO C.F.: 00889510707</b>

## 1. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	24	629		-	SEMIN ARBOR	5	01	20		Euro 0,09	Euro 0,22	VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2006 protocollo n. FG0193983 in atti dal 03/10/2006 CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR.5416/06 (n. 26882.1/2006)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2006 protocollo n. FG0193983 Voltura in atti dal 03/10/2006 Repertorio n.: 19168 Rogante: PEPE ANTONIO Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. TR.5416/06 (n. 26882.1/2006)	

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 16506 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ING. PALLADINO RENATO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017**

Ufficio Provinciale - Territorio

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2007 Repertorio n.: 19574 Rogante: PEPE ANTONIO Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 6747.1/2007)	

**2. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha arc ca			Dominicale	Agrario		
1	24	761		-	SEMIN ARBOR 5	05	58		Euro 0,43	Euro 1,01	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve
2	24	762		-	SEMIN ARBOR 5	03	50		Euro 0,27	Euro 0,63	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
3	24	763		-	SEMIN ARBOR 5	03	43		Euro 0,27	Euro 0,62	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
4	24	764		-	SEMIN ARBOR 5	03	37		Euro 0,26	Euro 0,61	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve
5	24	765		-	SEMIN ARBOR 5	03	26		Euro 0,25	Euro 0,59	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
6	24	766		-	SEMIN ARBOR 5	02	93		Euro 0,23	Euro 0,53	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
7	24	767		-	SEMIN ARBOR 5	02	72		Euro 0,21	Euro 0,49	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

8	24	768	-	SEMIN ARBOR	5	02	41	Euro 0,19	Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
9	24	769	-	SEMIN ARBOR	5	08	90	Euro 0,69	Euro 1,61	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve
10	24	770	-	SEMIN ARBOR	5	05	45	Euro 0,42	Euro 0,99	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve Annotazione
11	24	771	-	SEMIN ARBOR	5	44	10	Euro 3,42	Euro 7,97	FRAZIONAMENTO del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 2: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** di immobile: sr

**Immobile 3: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** di immobile: sr

**Immobile 4: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 5: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** di immobile: sr

**Immobile 6: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** di immobile: sr

**Immobile 7: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** di immobile: sr

**Immobile 8: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Annotazione:** di immobile: sr

**Immobile 9: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**Immobile 10: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** di immobile: sr

**Immobile 11: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Totale: Superficie 85.65 Redditi: Dominicale Euro 6,64 Agrario Euro 15,49**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

### 3. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	24	777		-	SEMIN ARBOR	5	00	20		Euro 0,02	Euro 0,04	Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	
2	24	778		-	SEMIN ARBOR	5	00	10		Euro 0,01	Euro 0,02	Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	

**Totale: Superficie 30 Redditi: Dominicale Euro 0,03 Agrario Euro 0,06**



# Visura per soggetto

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.39.06

Segue

Visura n.: CB0047991 Pag: 5

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

## Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

## 4. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	24	781		-	SEMIN ARBOR	5	19	72		Euro 1,53	Euro 3,56	Tipo mappale del 27/09/2011 protocollo n. FG0274906 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 274906.1/2011)	

## Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**5. Immobili siti nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	24	776		-	SEMIN ARBOR	5	00	24		Euro 0,02	Euro 0,04	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/07/2016 protocollo n. FG0147233 in atti dal 29/07/2016 ATTIVITÀ A16 - ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO- CENSUARIO (n. 1942.1/2016)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: bonifica incoerenze (enti urbani che non presentano geometrie di fabbricati in cartografia) - attribuzione qualita' culturale ex p. Ila orig. n.643 per recupero disallineamento da t. m. 274906/2011.

**Intestazione degli immobili indicati al n. 5**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: Superficie 01.12.82    Redditi: Dominicale Euro 8,76    Agrario Euro 20,40  
 Unità immobiliari n. 18    Ricevuta n. 16506    Tributi erariali: Euro 2,00

Visura ordinaria

Richiedente: ING. PALLADINO RENATO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 3

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**

Ufficio Provinciale - Territorio

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/11/2011 protocollo n. FG0333322 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10106.1/2011)			

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	773	1			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163793 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51090.1/2013)	Annotazione
2		24	773	2			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163794 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51091.1/2013)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/11/2011 protocollo n. FG0334376 in atti dal 30/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10127.1/2011)			

# Visura per soggetto

Data: 18/05/2017 - Ora: 11.36.39

Segue

Visura n.: CB0044917 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CELENZA VALFORTORE ( Codice: C429) Provincia di FOGGIA

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE(Codice C429) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	774	1			A/3	2	7 vani	Totale: 157 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 151 m <sup>2</sup>	Euro 397,67	VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica
2		24	774	2			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163788 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51086.1/2013)	Annotazione
3		24	774	3			C/6	1	123 m <sup>2</sup>	Totale: 108 m <sup>2</sup>	Euro 273,15	VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)  
**Notifica:** effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

**Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 123 Rendita: Euro 670,82**

Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro **Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2017**  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/11/2011 protocollo n. FG0333321 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10105.1/2011)			

**2. Unità Immobiliari site nel Comune di CELENZA VALFORTORE (Codice C429) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	775	1			in corso di costruz.					VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2-S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2013 protocollo n. FG0163791 in atti dal 08/07/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 51088.1/2013)	Annotazione
2		24	775	2			A/3	2	7 vani	Totale: 158 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 152 m <sup>2</sup>	Euro 397,67	VIA CAIROLI n. SN piano: T-1-2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica
3		24	775	3			C/6	1	123 m <sup>2</sup>	Totale: 108 m <sup>2</sup>	Euro 273,15	VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/07/2013

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 03/04/2012 con prot. n. FG0026454/2012 del 30/01/12

**Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 123 Rendita: Euro 670,82**

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0339654 del 06/12/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairoli	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fornito Lucio Angelo
Sezione: Foglio: 24	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 772	Prov. Lucera
Subalterno: 1	N. 977

Scheda n. 1      Scala 1:200

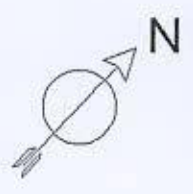
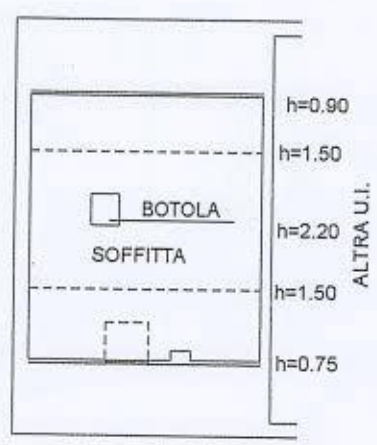
### PIANO TERRA H=2,80



### 1° PIANO H=2,75



### 2° PIANO (SOTTOTETTO)



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (429) - Foglio: 24 Particella: 772 - Subalterno 1 - VIA CAIROLI n. SN piano: 1-1-2;

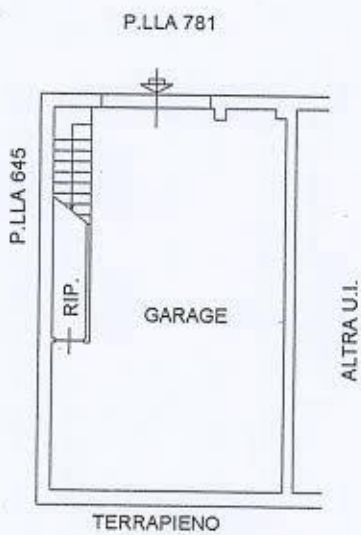
Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0339654 <sub>01</sub> 06/12/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairoli	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fornito Lucio Angelo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 24	Prov. Lucera
Particella: 772	N. 977
Subalterno: 4	

Scheda n. 1      Scala 1:200

# 1° PIANO SOTTOSTRADA H= 4,60



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (FG) - Foglio: 24 Particella: 772 - Subalterno 4 - VIA CAIROLI n. SN piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Fornito Lucio Angelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Lucera N. 977

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

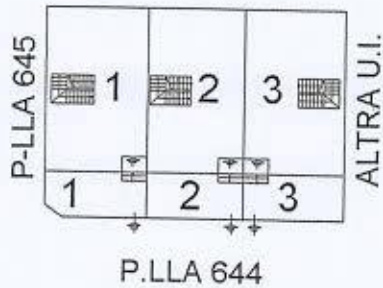
Comune di Celenza Valfortore  
Sezione: Foglio: 24 Particella: 772

Protocollo n. FG03396501 06/12/2011  
Tipo Mappale n. 274906 del 27/09/2011

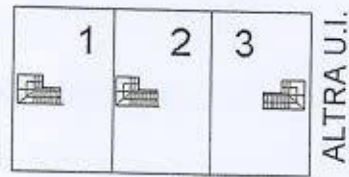
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

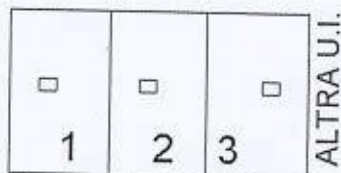
PIANO TERRA



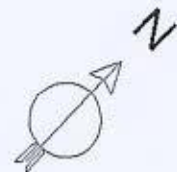
1° PIANO



2° PIANO (SOTTOTETTO)



1° PIANO SOTTOSTRADA





Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro Ufficio  
 Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di: CELENZA VALFORTORE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CELENZA VALFORTORE		24	772		274906	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via cairolì	SN	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	via cairolì	SN	T-1 2-S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
3	via cairolì	SN	T-1 2-S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	via cairolì	SN	S1			BOX

Visura ordinaria

Richiedente: ING. PALLADINO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Fornito Lucio Angelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Lucera N. 977

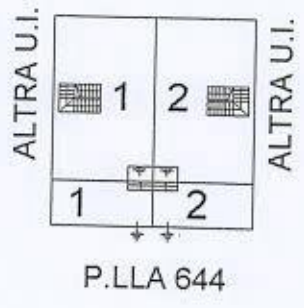
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Comune di Celenza Valfortore  
Sezione: Foglio: 24 Particella: 773

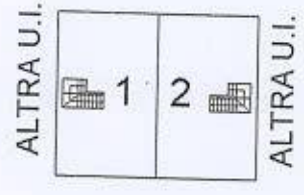
Protocollo n. FG03343761 30/11/2011  
Tipo Mappale n. 274907 del 27/09/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni  
Scala 1 : 500

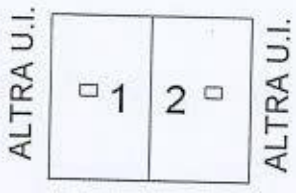
### PIANO TERRA



### 1° PIANO



### 2° PIANO (SOTTOTETTO)



### 1° PIANO SOTTOSTRADA



### 2° PIANO SOTTOSTRADA



Ufficio provinciale di Campobasso - Territorio su Altro Ufficio  
 Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di: CELENZA VALFORTORE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CELENZA VALFORTORE		24	773	274907		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via cairolì	SN	T-1 2-S1S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
2	via cairolì	SN	T-1 2-S1S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Visura ordinaria

Richiedente: ING. PALLADINO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

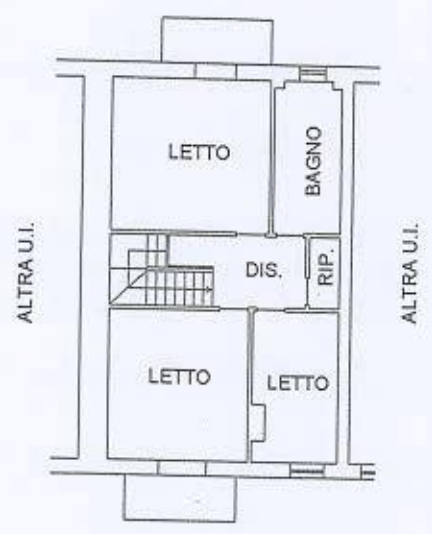
Dichiarazione protocollo n. FG033332 del 29/11/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairoli	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fornito Lucio Angelo
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 24	Prov. Lucera
Particella: 774	N. 977
Subalterno: 1	

Fot. scheda n. 1      Scala 1:200

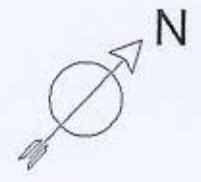
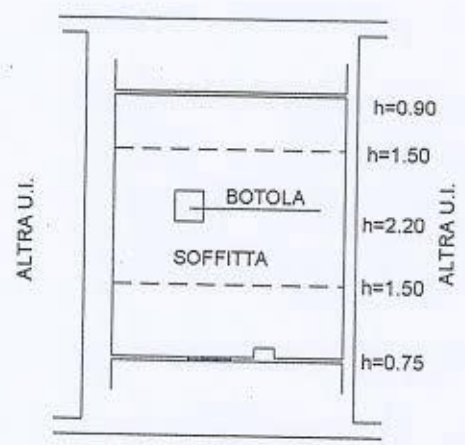
### PIANO TERRA H=2,80



### 1° PIANO H=2,75



### 2° PIANO (SOTTOTETTO)



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (FG) - Foglio: 24 Particella: 774 - Subalterno 1 - VIA CAIROLI n. SN piano: 1-1-2;

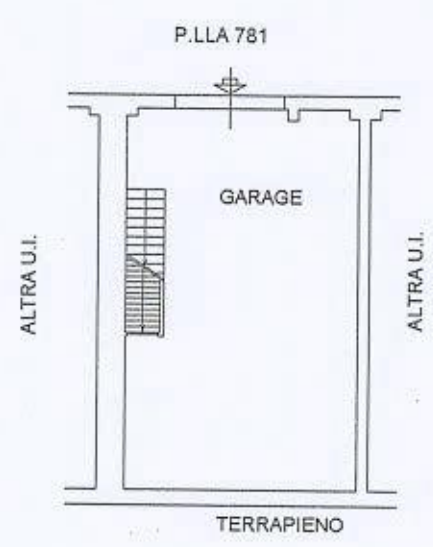
Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

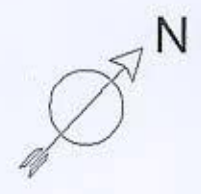
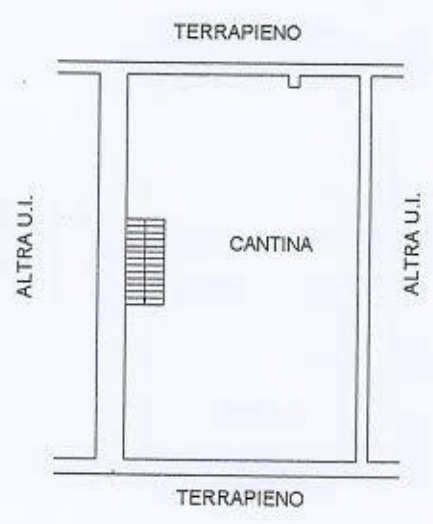
Dichiarazione protocollo n. FG033332 del 29/11/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairoli <span style="float: right;">civ. SN</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fornito Lucio Angelo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 24	Prov. Lucera <span style="float: right;">N. 977</span>
Particella: 774	
Subalterno: 3	

Fot. scheda n. 1 Scala 1:200

### 1° PIANO SOTTOSTRADA H=3.70



### 2° PIANO SOTTOSTRADA H=2.30



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFOKIORE(C429) - Foglio: 24 Particella: 774 - Subalterno 3 - VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0333322 del 29/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore

Via Cairoli

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 24  
Particella: 775  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Fornito Lucio Angelo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lucera

N. 977

Scheda n. 1 Scala 1:200

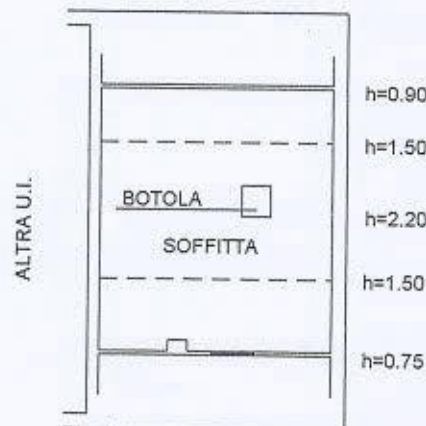
### PIANO TERRA H=2,80



### 1° PIANO H=2,75



### 2° PIANO (SOTTOTETTO)



Ultima Planimetria in atti

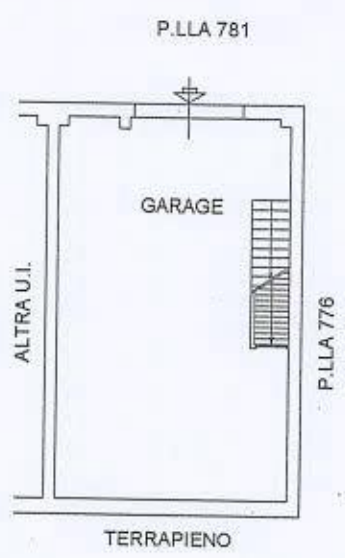
Comune di CELLENZA VALFORTORE (C429) - Foglio: 24 Particella: 775 - Subalterno 2 - VIA CAIROLI n. SN piano: 1-1-2;

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

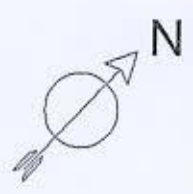
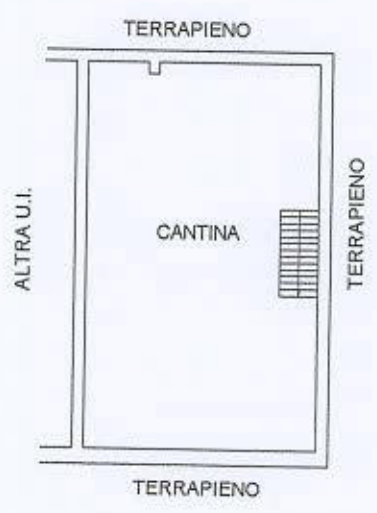
Dichiarazione protocollo n. FG0333322 del 29/11/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Celenza Valfortore	
Via Cairoli <span style="float: right;">civ. SN</span>	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 775 Subalterno: 3	Compilata da: Fornito Lucio Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lucera <span style="float: right;">N. 977</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

### 1° PIANO SOTTOSTRADA H=3.60



### 2° PIANO SOTTOSTRADA H=2.05



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CELENZA VALFORTORE (FG) - foglio: 24 Particella: 775 - Subalterno: 3 - VIA CAIROLI n. SN piano: S1-S2;

Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Fornito Lucio Angelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Lucera N. 977

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Comune di Celenza Valfortore

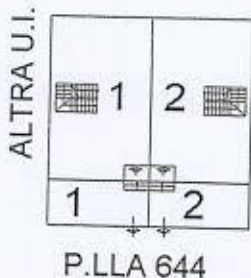
Sezione: Foglio: 24 Particella: 775

Protocollo n. FG03333221 29/11/2011  
Tipo Mappale n. 274907 del 27/09/2011

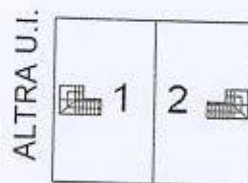
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

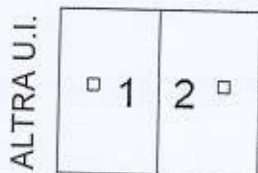
### PIANO TERRA



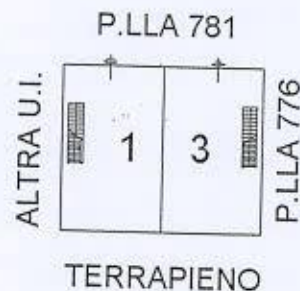
### 1° PIANO



### 2° PIANO (SOTTOTETTO)



### 1° PIANO SOTTOSTRADA



### 2° PIANO SOTTOSTRADA



Ultima Planimetria in atti