

STUDIO TECNICO

Ing. Giuseppe Calabrese

Via Oliverio, snc – 89044 Locri (RC)

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE FALLIMENTARE

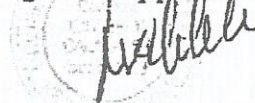
CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

CURATORE: *Dott. Francesco MASSARA*

FALLIMENTO: ~~_____~~
Registro Generale n.°/113/2011

Locri 03 giugno 2014

Ing. Giuseppe Calabrese



➤ foglio 48 part.IIa 59 sub 9 – Categoria C/3:

Intestazione- Titolo

◆ [REDACTED]
[REDACTED]; Proprietà per 1000/1000.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a maggior consistenza edificato a seguito di Concessione Edilizia n° 21 in data 25/09/1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mammola e successiva variante n.° 1.113 rilasciata in data 19/07/1988, per la realizzazione di un fabbricato a quattro piani fuori terra.

3. Eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Non si rilevano, sull'immobile in questione, né vincoli storici artistici alberghieri, né finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale che possano in alcun modo qualificare qualitativamente gli immobili oggetto della presente perizia.

Tuttavia nella stima del fabbricato si terrà conto della particolare posizione dell'immobile, delle pertinenze ad esso legate.

4. Determinazione del valore commerciale dell'immobile;

• DESCRIZIONE E STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI

❖ *Descrizione dell'immobile*

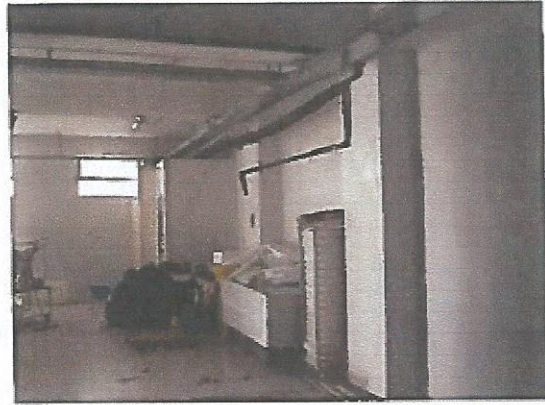
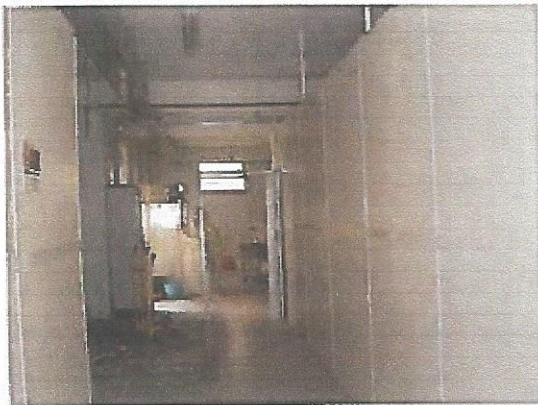
Lo stabile che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia in oggetto è ubicato nel centro del comune di Mammola ed ha accesso da via Sigillò che rappresenta la via principale di accesso del centro urbano.

L'edificio si compone di un piano terra ove sono ubicati i locali commerciali oggetto della presente valutazione economica, e tre piani destinati ad uso residenziale.

Le caratteristiche costruttive dell'intero complesso edilizio sono tipiche delle costruzioni degli anni 80: struttura portante con telai in cemento armato, solai in elementi latero-cementizi, tramezzature in laterizio forato di spessore cm. 8/10, tamponamenti a cassa vuota e finitura esterna con intonaco liscio di cemento a doppio strato con sovrastante strato in materiale sintetico del tipo graffiato. I serramenti esterni delle abitazioni sono in legno e vetro con persiane in legno, mentre nei locali commerciali gli infissi risultano in alluminio.

L'aspetto esterno è privo di pregio sia per la soluzione architettonica adottata che per i materiali impiegati.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali è discreto così come si evince dalla documentazione fotografica.

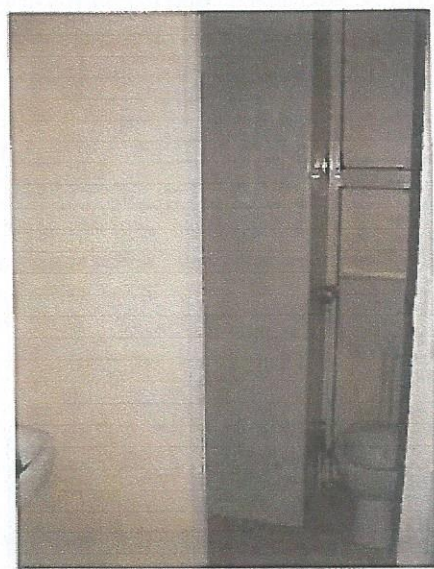
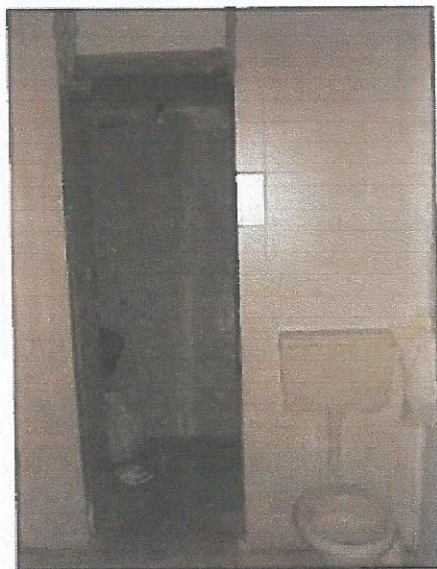


L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un magazzino a pianta rettangolare con accesso diretto dalla via Sigillò. La destinazione d'uso catastale è C3 "laboratorio per arti e mestieri". Il locale risulta adibito a laboratorio per la lavorazione dello stoccafisso.



In corrispondenza dell'ingresso principale, come illustrato nella planimetria allegata della perizia, trovano posto i servizi igienici la cui struttura è realizzata con strutture amovibili in pvc.

Tali strutture sono utilizzate anche come separatori per le varie aree di attività.



Il locale risulta pavimentato con piastrelle in gres del tipo lavabile e rivestito con piastrelle di ceramica in corrispondenza dei servizi e di parte del locale adibito alla lavorazione. L'ingresso avviene direttamente dalla via Sigillo' attraverso due aperture una larga 1,50 l'altra 3,20 metri per 2,20 metri di altezza. L'altezza utile dei locali è di 3,70 metri.

La superficie utile dei locali commerciali è di 145,00 mq. Come documentato nell'allegato elaborato fotografico.

La superficie utile dell'area di pertinenza interna ad essa collegata è di 30,00 mq.

Il locale commerciale nel suo complesso versa in discrete condizioni, è dotato di una rete di raccolta delle acque di lavorazione e piastrellato sulle pareti in corrispondenza delle vasche di lavorazione.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di gres ceramico priva di particolare pregio e di scarsa resistenza all'abrasione, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni, sono dotati di antibagno attrezzati con lavabi, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica prive di particolare pregio.

- METODO DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE STIMA DEL VALORE DEL BENE

Trattandosi della stima di unità immobiliari, l'aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè del valore che il bene immobile in esame assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita. Nella valutazione sarà applicato il metodo di stima più attendibile, per venire al più probabile valore venale, vale a dire il metodo sintetico-comparativo che a parere dello scrivente offre i risultati più attendibili delle quotazioni immobiliari.

Tale metodo consiste nel determinare l'entità del valore venale tramite una comparazione tra il bene da stimare e beni analoghi di valore noto ed accertato, in funzione del rapporto intercorrente tra il mercato immobiliare e quel tipo particolare di immobile.

Il parametro preso in esame è il costo a metro quadro (mq) di superficie utile, intendendo per essa quella calpestabile, mentre le aree di pertinenza saranno valutate per 1/5 della loro superficie.

Il valore delle aree di pertinenza non sarà oggetto di valutazione separata ma si terrà conto nell'ambito della determinazione del valore unitario di superficie utile. Dopo aver preso in esame le condizioni principali necessarie, in particolare della zona dove sono ubicati, nonché le caratteristiche proprie del bene da valutare, cioè esposizione, tipologia, distribuzione interna, rifiniture, stato di conservazione generale ed età degli immobili.

A tal proposito sono state svolte opportune indagini di mercato circa i prezzi di beni simili al fabbricato di che trattasi, venduti in regime di libera contrattazione di compravendita verificandosi nel presente e nel passato rispetto alla data di riferimento della presente stima.

Sono state effettuate inoltre, valutazioni sulla base dei valori venali suggeriti dall'UTE, su alcuni valori accertati dall'Ufficio del Registro, su valori riportati negli atti di compravendita, su perizie giurate ecct. In particolare si riporta una stima dei valori della zona e della tipologia selezionata fornita dall'Agenzia

del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare per la porzione di fabbricato adibita a Negozi.

Nel caso dell'immobile oggetto di perizia, l'estensione media richiama il prezzo di mercato compreso tra i 610,00 ed i 890,00 €/mq valutati per superficie lorda.

Atteso l'attuale stato di conservazione, il livello delle finiture e tenuto conto dei lavori minimi necessari per il riadattamento dell'immobile ad attività diversa da quella attuale (lavorazione stoccafisso) si ritiene congruo attribuire all'immobile in questione il valore di 770,00 €/mq..

Considerando quindi che la superficie utile del locale commerciale è: 145,00 mq,

Che la superficie utile area di pertinenza è: $\text{mq } 30,00 \times 1/5 = 6,00 \text{ mq}$

Che la superficie totale è pari a: $145,00 \text{ mq} + 6,00 \text{ mq} = 151,00 \text{ mq}$

il valore complessivo dell'immobile in argomento, tenuto conto dell'attuale stato di conservazione è pari a:

$$\underline{151,00 \text{ mq} * 770,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 116.270,00.}$$

Tanto ad espletamento dell'incarico dovuto.

In fede

Locri 03.06.2014

Ing. Giuseppe Calabrese

[Handwritten signature]

