

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Ubicazione: C.da Colle delle Api n°91 – Campobasso

Proprietà: [REDACTED]

Rif. catastali: Fgl. 33 p.lle 119-31-200-210 – Comune di Campobasso (CB)

Il Tecnico
Ing. Carmine PIRONE





**PERIZIA DI STIMA DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA
SITA IN CAMPOBASSO ALLA C.DA COLLE DELLE API N° 91**

DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing Carmine Pirone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso col n. 640, con studio in Campobasso alla Via Colle delle Api n. 57 C.F. PRN CMN 65L16 B519T, è stato incaricato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di Amministratore della Società [REDACTED]

[REDACTED] nostro Imprese della CCIAA di Campobasso al quale "Tecnico" per la valutazione e redazione della Perizia di Stima dei Beni immobili di proprietà della citata Società ricadenti nel Comune di Campobasso alla Contrada Colle delle Api n° 91, precisamente un immobile destinato ad attività alberghiera con relative pertinenze esterne ad uso parcheggi, il tutto identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33, P.IIa 119, Subalterni nn. 22-23-24-28-29-30-31 e 32 e al Catasto Terreni al Foglio 33 P.IIe 31-200 e 210, intestati [REDACTED] quota di proprietà di 1/1.

DATI IDENTIFICATIVI GENERALI DELL'IMMOBILE – RISULTANZE CATASTALI

L'immobile di che trattasi sito nel Comune di Campobasso (CB) alla Contrada Colle delle Api n.91 risulta costituito da più unità immobiliari come di seguito distinte in base ai dati catastali (vedasi allegati catastali) :

Catasto Fabbricati

- **INTESTAZIONE:** [REDACTED]



DIRITTI ED ONERI REALI: PROPRIETA' per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 119, **Sub 22**,
CAT D/2, Rendita Catastale euro 1.745,21 – Piano T.

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 119, **Sub 23 e 24**
graffato, CAT In Corso di Costruzione, – Piano S1-T-1-2.

DIRITTI ED ONERI REALI: PROPRIETA' per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 119, **Sub 28**,
CAT D/2, Rendita Catastale euro 3.800,00 – Piano 1-2.

DIRITTI ED ONERI REALI: PROPRIETA' per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 119, **Sub 29**,
CAT D/2, Rendita Catastale euro 17.436,00 – Piano S1-T-1-2-3.

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 119, **Sub 30**,
CAT D/2, Rendita Catastale euro 1.584,00 – Piano 2.

DIRITTI ED ONERI REALI: PROPRIETA' per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 119, **Sub 31**
CAT D/2, Rendita Catastale euro 1.640,00 – Piano 1.

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 119, **Sub 32**,
CAT D/2, Rendita Catastale euro 3.050,00 – Piano 1.



Inoltre nel fabbricato, oltre le unità immobiliari sopra riportate, risultano anche censite le seguenti unità immobiliari (vedasi Elaborato Planimetrico ed elenco Subalterni):

- Subalterno n.33 (vano scala piani T) Bene comune non censibile ai sub. 30 e 31;
- Subalterni 25 (aree esterne piano T) Beni comuni non censibili ai sub. 29-30-31-32 e 33.

Catasto Terreni

DIRITTI ED ONERI REALI: PROPRIETA' per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 31, SEMINATIVO, superficie are 7 e centiare 00, classe 3, r.d. €. 1,27, r.a. €. 2,35 .

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 200, SEMINATIVO, superficie are 4 e centiare 90, classe 3, r.d. €. 0,89, r.a. €. 1,64 .

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Campobasso (CB) Fg. 33, P.IIa 210, SEMINATIVO ARBORATO, superficie are 5 e centiare 20, classe 2, r.d. €. 1,75, r.a. €. 1,88 .

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE

Fabbricato :

L'edificio oggetto della presente perizia di stima è situato in C.da Colle delle Api n.91 a Campobasso, è disposto in zona pianeggiante e consta di 5 piani, di cui uno seminterrato e quattro fuori terra, l'area circostante costituente il lotto edificato è delimitata da recinzione sui due lati confinanti altri lotti, mentre sui due lati confinanti con la strada pubblica è delimitata in parte da fioriere e aiuole e in parte con recinzione con pannelli prefabbricati in c.a.p., con due accessi dalla viabilità





comunale, parte delle superfici esterne sono costituite da piazzali carrabili destinati ad accesso e movimentazione veicoli per carico e scarico, mentre le aree destinate a parcheggio ricadono su altri tre lotti confinanti anch'essi dalla strada comunale (P.lle 31-210 e 200).

L'immobile è destinato esclusivamente all'attività alberghiera ed alle sue pertinenze: le camere dell'albergo occupano completamente il piano primo e il piano secondo, mentre gli altri piani sono destinati a pertinenze, quali, centrale termica, magazzino e deposito, sala polifunzionale, sala ristorante e hall al piano terra, cucina al piano terra e uffici e depositi al piano terzo, inoltre insiste una porzione di fabbricato giuntata in corso di costruzione al piano seminterrato, piano terra e piano primo, per interventi di ampliamento, realizzati parzialmente con la Legge "Grande Giubileo 2000", e mai ultimati.

Il fabbricato è costituito da n°7 unità immobiliari, di cui n°6 adibite ad albergo e relative pertinenze e un'unità immobiliare al grezzo in corso di costruzione al piano seminterrato, piano terra e primo.

L'albergo è composto da n. da n. 44 camere per un totale di n. 100 posti letto, disposti al piano primo e al piano secondo con pertinenze al piano seminterrato, terra e piano terzo, così distribuiti e suddivisi in varie unità immobiliari e funzionali:

- Unità imm. funzionale **Subalterno n.32** - 25 posti letto distribuiti in:
 - o 9 camere poste al piano Primo, con accesso da scala esterna e porzione di lastrico solare;

- Unità imm. funzionale **Subalterno n.29** - 25 posti letto distribuiti in:
 - o 12 camere poste al piano Secondo, con pertinenze al piano seminterrato (deposito e magazzino), al piano terra (sala ristorante, Hall e relativi servizi igienici), al piano terzo (deposito, uffici e sottotetto non praticabile) con scala





interna e ascensore di collegamento;

- Unità imm. funzionale **Subalterno n.28** - 25 posti letto distribuiti in:

- o n. 5 camere poste al piano primo
- o n. 6 camere poste al piano secondo

con accessi separati ai piani da scala esterna in acciaio;

- Unità imm. funzionale **Subalterni n.30 e 31** - 25 posti letto distribuiti

in:

- o 7 camere poste al piano Secondo sub. n. 30
- o 5 camere poste al piano Primo sub. n.31

con accessi separati ai piani da scala esterna in acciaio;

- Unità imm. funzionale **Subalterno n.22** - saletta ristorante al piano terra;

- Unità immobiliare in corso di costruzione **Subalterni n.23 e 24** - porzione di fabbricato al grezzo al piano seminterrato, terra, primo e secondo;

Il fabbricato di che trattasi, è stato costruito nel marzo del 1964 con ampliamenti successivi e ammodernamenti, negli anni 1993-1999, 2015 e 2017.

La struttura portante è in cemento armato e muratura, il tamponamento perimetrale è costituito da muratura in laterizio a cassetta con intercapedine, tramezzature interne in laterizio e solai in latero cemento.

L'accesso ai piani è alle varie unità immobiliari è consentito da tre scalinate, di cui una interna in cemento armato e due esterne in struttura di acciaio.

L'immobile adibito a struttura alberghiera, dal luglio del 2014 è stato destinato a centro di accoglienza di immigrati e allo stato attuale si presenta in condizioni di scarsa manutenzione, soprattutto nelle unità immobiliari destinate a camere di albergo.



L'immobile suddiviso in varie unità immobiliari di cui n.6 unità immobiliari funzionali per una **superficie lorda coperta complessiva di mq. 3128,05** e una in corso di costruzione per una superficie **lorda coperta complessiva di mq. 771,21** , e precisamente così suddivise:

- Porzione di fabbricato in corso di costruzione, **U.I. Subalterni n.23 e 24**, al piano seminterrato al grezzo con pareti interrato con paratie a vista, al piano terra al grezzo con struttura in cemento armato e murature di tamponamento parzialmente intonacate, al piano primo e secondo al grezzo con solo telaio in cemento armato;

La superficie lorda del piano seminterrato, risulta pari a mq. 525,00; La superficie lorda del piano Terra, ad esclusione della porzione di piazzale di pertinenza sub.24, risulta pari a mq. 81,90; La superficie lorda del piano primo e secondo risulta pari a mq. 164,31, ad esclusione del lastrico solare, pertanto la superficie lorda complessiva della porzione di fabbricato in corso di costruzione è pari a **mq. 771,21**.

- **U.I. Subalterno n.32**, al piano primo risulta pari a **mq. 323,52** di superficie lorda;

- **U.I. Subalterno n.29**, al piano seminterrato, locali destinati a magazzini e cantina, comprensivo di portico aperto, risulta una superficie lorda pari a mq. 383,79; al piano terra, locali destinati a sala e saletta ristorante, cucina, comprensivo di Hall, servizi igienici, scala interna e vano ascensore, risulta una superficie lorda pari a mq. 808,61; al piano primo, vano scala interno comprensivo di vano ascensore per una superficie lorda di mq. 20,13; al piano secondo vani adibiti a camere d'albergo con annessi servizi igienici per una superficie lorda di mq. 273,68 ; al piano terzo, locali destinati a depositi e uffici, ad esclusione delle porzioni di sottotetto non accessibili per una superficie lorda di mq. 361,38, pertanto la superficie lorda complessiva dell'intera unità immobiliare è pari a **mq.1847,59**



• **U.I. Subalterno n.28**, al piano primo e secondo, con vani adibiti a camere d'albergo con annessi servizi igienici, compreso scala metallica di accesso dall'esterno, risulta pari a **mq. 413,73** di superficie lorda;

• **U.I. Subalterni n.30 e 31**, al piano primo e secondo, con vani adibiti a camere d'albergo con annessi servizi igienici, compreso scala metallica di accesso dall'esterno, risulta pari a **mq. 355,83** di superficie lorda;

• **U.I. Subalterno n.22**, al piano terra, con vano adibito a saletta ristorante, risulta pari a **mq. 187,38** di superficie lorda;

• Perimetralmente come pertinenza alla struttura alberghiera vi è una superficie scoperta pavimentata in asfalto, in parte lastrico di copertura all'autorimessa al piano seminterrato in corso di costruzione per una superficie di **mq. 1367,65**;

La costruzione presenta le seguenti caratteristiche:

- I pavimenti interni sono del tipo in gres porcellanato al piano terra nelle sale ristorante e ceramica ai piani nelle camere di albergo e in alcune zone in pvc e si presentano in scarso stato di manutenzione;

- I soffitti sono provvisti prevalentemente di controsoffittature misti in fibra minerale e cartongesso al piano terra nelle sale ristorante e Hall, mentre nelle camere di albergo sono del tipo intonacati;

- Le pareti di tutti i vani risultano tinteggiate e si presentano in cattivo stato;

- Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio elettrocolorato a piano terra e in legno ai piani superiori con vetro singolo e avvolgibili in pvc;

- Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con rifinitura laccata di scarsa qualità e in cattivo stato di manutenzione;

- Gli impianti idrico-sanitario e di scarico sono in buone condizioni;

- Gli elementi igienici e relativa rubinetteria sono in cattivo stato di



manutenzione e in alcune zone risultano difetti e non funzionanti;

- L'impianto elettrico risulta a norma ed in discrete condizioni;

- L'impianto di riscaldamento è con radiatori ad elementi con alimentazione da caldaia a metano;

- L'impianto di raffrescamento è costituito da macchina centralizzata (pompa di calore) con alimentazione elettrica, canalizzazioni per la distribuzione del flusso d'aria e bocchette di erogazione, in controsoffitto a piano terra nella sala ristorante, mentre ai piani è costituito da varie unità esterne e split interni, chiaramente trattasi di impianti realizzati da vecchia data ;

- L'impianto di acqua calda sanitaria è del tipo centralizzato con caldaia a gas;

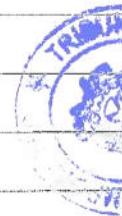
- L'immobile è dotato del Certificato di Prevenzione Incendi, per le attività di Centrale Termica e di Cucina alimentata a gas, infatti in data 21/06/2017 è stata presentata SCIA ai VVF con validità fino al 20/06/2022;

- L'attività alberghiera non rientra tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi di cui all'Allegato 1 al D.P.R. n. 151/2011 in quanto l'immobile si compone di più unità immobiliari, non comunicanti tra loro, ciascuna contenente attività alberghiera con numero di posti non superiore a 25 e realizzata in conformità alle norme di cui al D.M. 9 aprile 1994 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico - alberghiere".

- Perimetralmente al fabbricato è presente un piazzale di pertinenza pavimentato in asfalto e recintato su due lati con pannelli prefabbricati in c.a.p.,

- Il fabbricato ha accesso diretto su più punti dalla strada pubblica.

Pertinenze:





Aree destinate a parcheggio:

A servizio dell'immobile adibito ad attività alberghiera vi sono tre piazzali fronte strada pubblica destinati a parcheggi estesi per una superficie complessiva di mq. 1710, pavimentati in asfalto e delimitati sui tre lati interni a confine con gli altri lotti, con recinzione metallica.

Il primo ricadente sul lotto p.lla 31 esteso per una superficie di mq. 700, il secondo ricadente sul lotto p.lla 200 esteso per una superficie di mq. 490 e il terzo ricadente sul lotto p.lla 210 esteso per una superficie di mq. 520.

PROPRIETÀ E TITOLI URBANISTICI ED ABILITATIVI

Provenienza degli immobili :

Gli immobili, oggetto della presente perizia risultano pervenire alla [REDACTED] con i seguenti atti di compravendita (vedasi fascicolo allegati alla presente perizia) :

- Fabbricato struttura alberghiera con relativa pertinenza, di cui al Foglio 33 mappale 119, con Atto di compravendita del Notaio in Campobasso dr. Michelangelo DE SOCIO del 28/04/1977, Rep.n. 90861 – Racc. 10424, registrato a Campobasso il 04/05/1977 al n.1281;
- Lotto di terreno di cui al Foglio 33 P.lla 31, oggi adibita a parcheggio a servizio della struttura alberghiera, con Atto di compravendita del Notaio in Campobasso dr. Eliodoro GIORDANO del 10/11/2000, Rep.n. 2457 – Racc. 732, registrato a Campobasso il 22/11/2000 al n.2582;
- Lotto di terreno di cui al Foglio 33 P.lla 200, oggi adibita a parcheggio a servizio della struttura alberghiera, con Atto di compravendita del Notaio in Campobasso dr. Silvestro DELLI VENERI del 03/01/1984, registrato a Campobasso il 23/01/1984 al n.416;
- Lotto di terreno di cui al Foglio 33 P.lla 210, oggi adibita a parcheggio a



servizio della struttura alberghiera, con Atto di compravendita del Notaio in Campobasso dr. Eliodoro GIORDANO del 20/10/1999, Rep.n. 32 – Racc. 21, registrato a Campobasso il 8/11/1999 al n.2477;

Titoli abilitativi e autorizzazioni sanitarie:

Il fabbricato costituente la struttura alberghiera di che trattasi, è stato edificato tra gli anni 1964 e 1965 come dichiarato nel rogito di compravendita e successivamente negli anni vi sono stati vari interventi di riqualificazione e ampliamenti e da una ricerca agli atti risultano i seguenti titoli abilitativi :

- Autorizzazione Edilizia del 10/01/1993 n.267 per interventi di riqualificazione e ammodernamento;

- Concessione Edilizia del 02/07/1999 n.150 per interventi di ampliamento in base alla Legge "Grande Giubileo 2000", realizzati parzialmente e mai ultimati e allo stato attuale censiti in corso di costruzione;

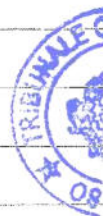
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 26/01/2015 n.1895 – Piano Casa L.R. n°30/2009, per "lavori di ampliamento della struttura alberghiera per la realizzazione di una scala di sicurezza e opere varie di finiture per la variata distribuzione interna";

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/07/2017 n.29468 Piano Casa L.R. n°30/2009, per "lavori di ampliamento della struttura alberghiera per la realizzazione di una scala di sicurezza e per la variata distribuzione interna e divisione in cinque unità immobiliari ricettive";;

Inoltre l'immobile è corredato dei seguenti certificati di abitabilità/agibilità e relative autorizzazione sanitarie:

- Abitabilità del 06 Luglio 1965

- Abitabilità del 26 Aprile 1971



- Agibilità del 28-03-2015;

- Abitabilità del 03-09-2018

- Autorizzazione sanitaria n. 1604 rilasciata dall'Autorità Sanitaria in data 24/7/2007 per l'esercizio dell'attività di albergo, bar e ristorante;

- Autorizzazione sanitaria rilasciata dall'Asrem in data 03/11/2014 per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante;

ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE

In base alla documentazione acquisita, agli atti non risultano Attestazioni di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di stima.

PARAMETRI URBANISTICI

L'immobile in oggetto ricade in zona Urbanistica definita come "Recupero Urbano – Perimetrazione Lucarino Legge n°47/1985, pertanto il piano urbanistico prevede la possibilità di un recupero degli insediamenti esistenti con la possibilità di eventuali cambi di destinazione d'uso, quindi residenziale con annesso commerciale, eventuali opzioni di demolizione e ricostruzione con premialità di aumenti di volumetria, stabiliti anche della norma in vigore sul "Piano Casa".

RISULTANZE SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CAMPOBASSO

In base alla documentazione acquisita nella ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso, per l'immobile oggetto della presente valutazione di stima, risulta quanto segue (Vedasi Allegati) :

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CAMPOBASSO (CB), Tipo catasto : Terreni, Foglio : 33, Particella 119.

Situazione agglomeramento

Periodo informatizzato dal 02/02/1987 al 31/07/2020

Elenco sintetico delle formalità

omissis



Soggetto n. 1

omissis

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A

Sede PESARO (PS) Codice fiscale 02249950417

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2016 Servizio di P.I. di CAMPOBASSO

Registro particolare n. 68 Registro generale n. 428

Tipo di atto: 0800 – ATTO DI RINEGOZIAZIONE DELLE CONDIZIONI DI

REGOLAMENTO DI MUTUO FONDIARIO

DIFFORMITÀ EDILIZIE

Per quanto riguarda le difformità edilizie, si rilevano modeste modifiche di distribuzione interne di trascurabile rilevanza a piano terra nella zona cucina, centrale termica, ricadente nella porzione di fabbricato censito in corso di costruzione e piccole modifiche delle distribuzioni interne nelle unità immobiliari adibite ad albergo, le stesse rilevate in parte rispetto a quanto riguarda l'aspetto Urbanistico ed in parte rispetto a quanto risulta dalla documentazione catastale.

Difformità Urbanistiche :

Fatte salvi i riscontri relativi Concessione Edilizia del 02/07/1999 n.150 per interventi di ampliamento in base alla Legge "Grande Giubileo 2000", realizzati parzialmente e



mai ultimati e collaudati, per cui necessita ripresentare un titolo abilitativo di variante e completamento di tali opere, che allo stato attuale risultano in corso di costruzione, si sono invece riscontrate modeste difformità di poca rilevanza di alcune pareti di divisione interna, tra i locali adibiti a cucina e in alcune zone delle camere di albergo rispetto agli ultimi titoli abilitativi (SCIA 2015/2017) e lo stato di fatto attuale.

Difformità Catastali :

Per quanto concerne le difformità catastali, da un riscontro tra la documentazione grafica catastale e lo Stato Attuale si sono riscontrate modeste difformità in alcune pareti divisorie interne come già sopra menzionato per la parte urbanistica.

Conclusioni relative alle difformità riscontrate :

In merito alle difformità riscontrate, si ritiene necessario un allineamento urbanistico e catastale dello Stato attuale mediante Sanatoria. Inoltre per la porzione di fabbricato in corso di costruzione, procedere alla ripresentazione di un progetto di variante e completamento rispetto a quello autorizzato con la Legge "Grande Giubileo 2000", per permettere la chiusura della pratica strutturale con collaudo in c.o. delle stesse e successiva eventuale completamento.



DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA

La normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica disciplina puntualmente tutti gli interventi da eseguirsi sul territorio nazionale. Tutti i manufatti di categoria d'uso III e IV debbono essere sottoposti a verifica di vulnerabilità sismica ai sensi dell'OPCM 3274 del 20/03/2003 e ss.mm.ii. Orbene, la destinazione d'uso "attività alberghiera" rientra tra le categorie di attività rilevanti, cioè quelle che "...in caso di calamità possono registrare un numero di vittime potenzialmente elevato...".

Nel caso di specie, la verifica da effettuare riguarda la valutazione del coefficiente di sicurezza sismica del fabbricato attraverso una serie di indagini strumentali e non,





che consente di apprendere se il manufatto necessita di lavori di miglioramento sismico.

Tali lavori sono da attuare, eventualmente, contemporaneamente alla necessaria ristrutturazione edilizia da eseguire sull'immobile.

Va considerato che, volendo modificare la destinazione d'uso dell'immobile, dovrà essere eseguita la valutazione della sicurezza ai sensi del D.M. 17/01/2018 e Circ. applicativa n.7 del 21/01/2019 e andrà verificato se i carichi aumenteranno o diminuiranno. In base a tali risultanze si deciderà se necessariamente dovranno essere eseguiti dei lavori e l'entità degli stessi.

CRITERI DI STIMA

Tenuto conto anche delle caratteristiche costruttive del fabbricato, cui si riferisce la presente relazione peritale, in base alla tipologia, specifiche caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, ubicazione, e dei fattori economici di mercato per il luogo in cui è sito l'immobile, il metodo di stima ritenuto maggiormente appropriato per determinarne il "valore" non può che risultare dalla media tra la "stima sintetica comparativa per parametri tecnici" in base alla quotazione media di acquisto di immobili analoghi da ristrutturare, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato riferito alla superficie lorda commerciale e la "stima comparativa per capitalizzazione dei redditi netti" in base alla quotazione media annua di locazione di immobili analoghi.

Le stime si riferiscono all'unità immobiliare considerando l'attuale stato conservativo.

A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici

Coefficienti integrativi di differenziazione valutativa considerati:

1,01 – Prossimità nucleo urbano

1,01 – Esposizione



| | |
|--|--|
| 1,01 – Affaccio | |
| 1,01 – Illuminazione diretta | |
| 1,005 – Dimensione dei vani adeguata alla destinazione d'uso – Presenza servizi adeguati per la destinazione d'uso - 1,00 | |
| 0,95 – Adeguatezza/ Inadeguatezza impianti alle vigenti normative – Impianto di riscaldamento e raffrescamento - 1,00 | |
| 0,95 – Produzione acqua calda | |
| 0,95 – Impianto di aria condizionata – Impianto antincendio -1,00 | |
| 0,95 – Finestratura a tenuta termica 1,00 – Ascensore | |
| 1,001 – Presenza aree adibite a parcheggio – Disponibilità area esterna -1,002 | |
| 0,95 – Incremento per ulteriori aree in servitù – Stato e qualità delle rifiniture- 1,01 | |
| 0,90 – Età della costruzione (30-40 anni) – 1,01 | |
| 0,85 – Stato manutentivo e grado di vulnerabilità sismica (1,00) | |
| Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione dell'unità immobiliare: 0,613 | |
| Superficie lorda destinata a edificio struttura alberghiera = mq. 3128,05 | |
| Superficie lorda porzione di fabbricato in corso di costruzione il 40% = mq 771,21 x | |
| 40% = mq di calcolo 308,48 | |
| Superficie aree Parcheggi posti auto il 25% = mq 1710,00 x 25% = mq di calcolo | |
| 427,50 | |
| Superficie area esterna perimetrale al fabbricato, il 9% = mq 1367,65 x 9% | |
| = mq di calcolo 123,08 | |
| Superficie totale lorda posta a base di calcolo = mq. 3987,11 | |
| Superficie virtuale di stima = Superficie lorda totale x Coefficiente globale di differenziazione = 3987,11 x 0,613 = 2444,10 mq. | |



Località e quotazioni:

Campobasso, città capoluogo. Zona D5 periferica

Tipologia prevalente abitazioni di tipo economico; Destinazione edificio commerciale - struttura alberghiera

Stato conservativo mediocre.

Quotazione immobili valore di mercato al mq lordo: stando alle quotazioni di mercato nella zona di riferimento (€ . 1300-1400 /mq. massimo per edifici nuova costruzione in condizioni ottimali, mentre € .900,00 – 1000,00/mq. minimo per edifici di vecchia costruzione, con necessità di interventi manutentivi sia di natura strutturale che di finiture e opere impiantistiche, oltre alla riqualificazione energetica), pertanto,

€ 1.000,00 Quotazione media di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. di mercato =
= 2444,10 x 1.000,00 = € **2.444.098,00**

Redditività netta annuale percentuale: 3 % .

Reddito netto annuo = Quotazione mercato x Redditività annuale

= 2.444.098,43 x 0.03 = € **73.322,95**

B) Stima per capitalizzazione dei redditi netti

Superficie lorda destinata a edificio struttura alberghiera = mq. 3128,05

Superficie lorda porzione di fabbricato in corso di costruzione il 40% = mq 771,21 x
40% = mq di calcolo 308,48

Superficie aree Parcheggio posti auto il 25% = mq 1710,00 x 25% = mq di calcolo
427,50

Superficie area esterna perimetrale al fabbricato, il 9% = mq 1367,65 x 9%
= mq di calcolo 123,08

Superficie totale lorda posta a base di calcolo = mq. 3987,11

Superficie virtuale di stima = Superficie lorda totale x Coefficiente globale di



differenziazione = $3987,11 \times 0,613 = 2.444,09$ mq.

Calcolo locazione annuale =

mq. $2.444,09 \times \text{€/mq. } 4,35 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 127.581,94$

Coefficiente di abbattimento per spese medie annue 40% = $127.581,94 \times$

$0,40 = \text{€ } 51.032,77$

Reddito netto annuale = $127.581,94 - 51.032,77 = \text{€ } 76.549,16$

Redditività netta annuale: 3%

Quotazione di mercato: Reddito netto annuale / 0,03 = $\text{€ } 76.549,16 / 0,03 = \text{€}$

2.551.638,67

RIEPILOGO DELLE STIME

A) Stima in base ai parametri tecnici:

Valore stimato: $\text{€ } 2.444.098,00$

Redditività netta annuale : $\text{€ } 73.322,95$

B) Stima per capitalizzazione dei redditi netti:

Valore stimato: $\text{€ } 2.551.638,67$

Redditività netta annuale: $\text{€ } 76.549,16$

MEDIA DELLE STIME

Quotazione media di mercato:

$\text{€ } \frac{1}{2} \times (2.444.098,00 + 2.551.638,67) = \text{€ } 2.497.868,33$

Redditività netta media annua:

$\text{€ } \frac{1}{2} \times (73.322,95 + 76.549,16) = \text{€ } 74.936,05$

VALORE STIMATO AL MQ.

Da quanto sopra ne deriva che il valore di stima al mq riferito alla superficie lorda

Risulta da :

Valore stimato totale quotazione media di mercato / Superficie lorda totale =

60





€ 2.497.868,33 / mq. 3.987,11 = €/mq. lordo 626,48 ed in c.t. **€/mq 600,00**

Il sottoscritto, tanto doveva per l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI SULLA VENDIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Per la procedura di vendita si ipotizza un lasso temporale di almeno tre anni, solitamente tempistica necessaria sia per la pubblicizzazione della vendita che per le varie trattative commerciali, legate anche alle varie ipotesi di riqualificazione e destinazione d'uso che l'immobile potrà avere.

Infatti il fabbricato potrà essere riqualificato sia a livello di miglioramento strutturale che di finiture e opere impiantistiche, oltre al completamento delle porzioni in corso di costruzione, con destinazione attuale di ristorazione e alberghiera o eventualmente come residenza sanitaria per anziani. Con tale ipotesi di intervento si stima un costo unitario medio al mq. su superficie reale, sia per la parte da riqualificare e sia per le aree in corso di costruzione di €. 700,00, che sommati al costo di acquisto di €. 600,00/mq stimati, si avrebbe un importo totale di costo al mq. di €. 1.300,00.

Nel caso in cui si voglia ipotizzare un cambio di destinazione d'uso radicale dell'immobile (residenziale e commerciale), si può optare ad una demolizione con successiva ricostruzione, con possibilità di ampliamenti di volume previsti dal piano urbanistico, il tutto per un costo presunto unitario di demolizione e ricostruzione compreso oneri urbanistici di €. 950,00/mq., che sommati al costo di acquisto di €. 600,00/mq stimati, si avrebbe un importo totale di costo al mq. di €. 1.550,00, chiaramente senza tener conto che con tale ipotesi si potrà usufruire anche di benefici di aumento della cubatura che variano dal 40% per il residenziale, fino ad un massimo 80% per il commerciale.


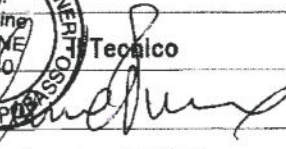
La scelta commerciale delle ipotesi di intervento, pertanto è legata alla destinazione



che si vorrà dare all'immobile in base alla richiesta di mercato al momento della pubblicizzazione.

Il sottoscritto, tanto doveva per l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Campobasso,


Tecalco

Ing. Carmine PIRONE

ALLEGATI ALLA PERIZIA :

- Inquadramento cartografico
- Documentazione Fotografica;
- Elaborati grafici (Planimetrie di rilievo immobile)
- Visure storiche catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Visure planimetriche catastali;
- Copia titoli di provenienza immobili;
- Visure ipotecarie;

