

Relazione di Stima

arch. Carmen CARETTI

[REDACTED]

[REDACTED]

1.	INCARICO.....	4
2.	OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	5
3.1	LOTTO A - [REDACTED]	
3.2	LOTTO B – COMUNE DI NAPOLI – DEPOSITO/MAGAZZINO ALLA VIA RIVIERA DI CHIAIA N. 270 – PALAZZO ISCHITELLA	15
3.2.1	Lotto B – Identificazione catastale	15
3.2.2	LOTTO B – Descrizione dei beni	15
3.2.3	LOTTO B – Stato di occupazione	18
3.2.4	LOTTO B – Regolarità edilizia e catastale	18
3.2.5	LOTTO B – Verifica di formalità, vincoli e oneri.....	19
3.3	LOTTO C – COMUNE DI FORLÌ – SUOLO EDIFICABILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN LOCALITÀ VILLA SELVA ALLA VIA GRAMADORA	20
3.3.1	Lotto C – Identificazione catastale.....	20
3.3.2	LOTTO C – Descrizione dei beni	20
3.3.3	LOTTO C – Stato di occupazione.....	23
3.3.4	LOTTO C – Destinazione urbanistica.....	23
3.3.5	LOTTO C – Verifica di formalità, vincoli e oneri.....	23
4.	DETERMINAZIONE DELL’AMMONTARE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	24
4.1	CRITERI E METODI DI STIMA	24
4.2	LOTTO A - [REDACTED]	
4.3	LOTTO B – COMUNE DI NAPOLI – DEPOSITO/MAGAZZINO ALLA VIA RIVIERA DI CHIAIA N. 270 – PALAZZO ISCHITELLA	34
4.3.1	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	34
4.3.2	VALORE MEDIO DI ZONA.....	34
4.3.3	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	35
4.3.4	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO.....	35

4.3.5	VALORE DI MERCATO	35
4.4	LOTTO C - COMUNE DI FORLÌ – SUOLO EDIFICABILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN LOCALITÀ VILLA SELVA ALLA VIA GRAMADORA	35
4.4.1	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	35
4.4.2	VALORE MEDIO DI ZONA.....	36
4.4.3	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	37
4.4.4	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO.....	37
4.4.5	VALORE DI MERCATO	37
4.3	QUADRO RIEPILOGATIVO	38

1. INCARICO

In data 09.07.2018 i Curatori del Fallimento, dott. Luigi Mazzone e avv. Leopoldo Papa, nominavano la sottoscritta, arch. Carmen Caretti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Benevento al n° [REDACTED] nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso il Tribunale di Benevento, con studio in [REDACTED], quale tecnico stimatore nell'ambito del *Fallimento N. 36/2018 Tribunale di Benevento* – [REDACTED]

La scrivente veniva incaricata di redigere una perizia tecnico-descrittiva ed estimativa relativa ai beni (terreni, appartamenti e negozi) della società [REDACTED] ubicati nelle città di [REDACTED] e [REDACTED]

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni preliminari alla stima sono consistite inizialmente nello studio della documentazione e nella richiesta di acquisizione di documentazione presso gli uffici tecnici comunali delle città di riferimento.

In data 07/09/2018 la scrivente inoltrava a mezzo pec al Comune di Forlì richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni siti in zona industriale - Località Villa Selva alla via Gramadora e apposite richieste di accesso ai documenti amministrativi per i diversi immobili siti nel medesimo comune.

In data 13.09.2018 il Comune di Forlì inviava a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 10.10.2018 il Comune di Forlì, a mezzo pec, informava la scrivente che a seguito della presentazione delle richieste di accesso ai documenti amministrativi erano stati rinvenuti alcuni atti/documenti e bisognava fissare appuntamento presso l'archivio generale per la loro consultazione.

La predetta consultazione veniva effettuata da tecnico locale appositamente incaricato dalla scrivente, [REDACTED] il quale consultava ed estraeva copia degli stessi.

In data 27.12.2018 la scrivente si recava a Napoli alla Via Riviera di Chiaia al fine di visionare e rilevare il magazzino/deposito intestato alla [REDACTED] In tale circostanza la scrivente eseguiva rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia di stima ricadono per quota parte nel Comune di [REDACTED] per quota parte nel Comune di Forlì e per la rimanente quota parte nel Comune di Napoli.

- COMUNE [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- COMUNE DI NAPOLI: i beni ricadenti nel Comune di Napoli consistono in un deposito/magazzino alla Via Riviera di Chiaia al numero 270;
- COMUNE DI FORLÌ: i beni ricadenti nel Comune di Forlì consistono [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e un terreno in area industriale alla località Villa Selva, via Gramadora.

Oggetto della presente relazione saranno i beni siti in [REDACTED] i beni siti in Napoli (Lotto B) e quota parte dei beni siti in Forlì costituenti il Lotto C, in quanto non è stato ancora possibile effettuare i necessari accessi alle unità immobiliari per indisponibilità del detentore. Al momento, dunque, si procederà alla stima preliminare del solo terreno industriale, salvo una eventuale rettifica e/o integrazione della stessa all'esito dell'accesso.

[REDACTED]

3.2 LOTTO B – COMUNE DI NAPOLI – DEPOSITO/MAGAZZINO ALLA VIA RIVIERA DI CHIAIA N. 270 – PALAZZO ISCHITELLA



Fotogramma 10- Ortofoto Comune di Napoli – Via Riviera di Chiaia

3.2.1 Lotto B – Identificazione catastale

L'unico immobile che costituisce il lotto B possiede le qualità di seguito riportate:

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
NAPOLI	16	530 sub 27	11	C/2	8	10 mq	Totale: mq 18	177,66

CONFINI:

Su tutti i lati l'immobile censito in Catasto con il mappale 530 sub 27 del foglio 16 confina con unità immobiliari appartenenti ad altre ditte ed esclusivamente sul lato sud confina con la corte condominiale sulla quale prospetta.

3.2.2 LOTTO B – Descrizione dei beni

DESCRIZIONE SINTETICA: UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A DEPOSITO/MAGAZZINO COLLOCATA AL PIANO TERRA DI UNO STABILE CONDOMINIALE



Fotogramma 11– Comune di Napoli – Facciata stabile condominiale alla Via Riviera di Chiaia n. 270

Il lotto B risulta costituito esclusivamente da un'unica unità immobiliare adibita a deposito/magazzino collocata al piano terra di uno stabile condominiale con ingresso prospettante sulla corte di pertinenza dello stabile.



Fotogramma 12– Comune di Napoli – Ingresso al magazzino – interno corte stabile condominiale

CONSISTENZA:

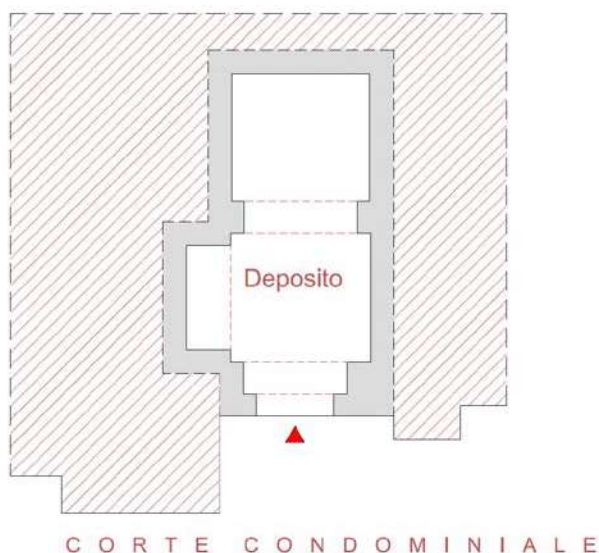
MAPPALÉ 530 SUB 27 mq 18,00 LORDI

L'immobile oggetto di descrizione, censito in catasto al foglio 16 - mappale 530 sub 27, ricade nel territorio del Comune di Napoli e consiste in un deposito/magazzino allo stato attuale in abbandono.

E' collocato al piano terra dello stabile condominiale con pareti cieche su tre lati e con un'unica apertura sul prospetto da cui si accede attraverso una porta in ferro.

Lo stabile in cui risulta inglobato è un palazzo signorile d'epoca conosciuto come "Palazzo Ischitella" risalente all'incirca al 1700.

L'unità immobiliare in argomento, come l'intero stabile di cui è quota parte, risulta realizzato in muratura portante in tufo. Ha un portale di ingresso in pietra lavica e il pavimento è costituito da basoli sempre in pietra lavica. Le pareti interne risultano intonacate e i plafoni risultano voltati e intonacati. Lo stato di manutenzione all'atto del sopralluogo si presentava mediocre.



*SCHEDA SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DEL SOTTOSISTEMA B1
(Qualità e Stato di manutenzione).*

CARATTERISTICA	QUALITA'
STRUTTURE VERTICALI	Muratura di tufo.
COPERTURA	A volta
PARETI ESTERNE	Muratura di tufo intonacata
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Basoli di pietra lavica
PARETI INTERNE	Rivestimento al civile
INFISSI ESTERNI	Portoncino in ferro
IMPIANTO ELETTRICO	Inesistente
IMPIANTO IDRICO	Inesistente
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA	Inesistente
CONSISTENZA:	mq 18,00
CONDIZIONI GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	All'esterno: Condizioni buone All'interno: Condizioni buone



Fotogramma 13 – Napoli – Magazzino Via Riviera di Chiaia n. 270 – Viste interne



Fotogramma 14 – Napoli – Magazzino Via Riviera di Chiaia n. 270 – Viste interne

3.2.3 LOTTO B – Stato di occupazione

Gli immobili del Lotto B sono nel possesso e nella detenzione della curatela. Essi, pertanto, saranno stimati nello stato di “liberi”.

3.2.4 LOTTO B – Regolarità edilizia e catastale

Il bene oggetto di stima è un’unità immobiliare che costituisce porzione di un fabbricato edificato originariamente in epoca remota (1700 circa).

Allo stato attuale si può presumere che l’attuale assetto distributivo interno e le condizioni tipologiche, così come riscontrate, risultano in coerenza con i tipi grafici progettuali depositati nelle pratiche edilizie ad esso relative, stante la semplicità distributiva e la destinazione d’uso dell’immobile.

Allo stato attuale l’unità immobiliare abitativa risulta conforme alle planimetrie catastali denunciate al NCEU, da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell’immobile non sono rilevabili difformità sostanziali.

3.2.5 LOTTO B – Verifica di formalità, vincoli e oneri

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli risultano trascritte e/o iscritte - in relazione agli immobili siti nel comune di Napoli censiti al f. 16 p.lla 530 sub 17 a carico della MALF s.r.l. le seguenti formalità (Allegato D):

a. TRASCRIZIONE DEL 09/10/2014 - REGISTRO PARTICOLARE 18763 REGISTRO GENERALE 26306

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 28219/2014 del 25/09/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a favore del CONDOMINIO RIVIERA DI CHIAIA 270, NAPOLI (NA), codice fiscale [REDACTED]

b. TRASCRIZIONE DEL 06/06/2018 - REGISTRO PARTICOLARE 12199 REGISTRO GENERALE 16001

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 36 del 16/05/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

3.3 LOTTO C – COMUNE DI FORLÌ – SUOLO EDIFICABILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN LOCALITÀ VILLA SELVA ALLA VIA GRAMADORA



Fotogramma 15 – Ortofoto Comune di Forlì – Località Villa Selva – Via Gramadora

3.3.1 Lotto C – Identificazione catastale

Il suolo edificabile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 188 p.lle 453, 454, 455, 456, 457, 458 e 459. Il suolo ha le caratteristiche di seguito riportate:

CATASTO TERRENI:

COMUNE	Foglio	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE (mq)	Deduz.	Reddito (€)	
						Dominicale	Agrario
				ha are ca			
FORLÌ	188	453	SEMIN ARBOR 2	15 26	AS; AC1	14,73	9,85
FORLÌ	188	454	SEMIN ARBOR 2	10 17	AS; AC1	9,82	6,57
FORLÌ	188	455	SEMIN ARBOR 2	09 53	AS; AC1	9,20	6,15
FORLÌ	188	456	SEMIN ARBOR 2	00 02	AS; AC1	0,02	0,01
FORLÌ	188	457	SEMIN ARBOR 2	1 64 47	AS; AC1	158,76	106,18
FORLÌ	188	458	SEMIN ARBOR 2	00 03	AS; AC1	0,03	0,02
FORLÌ	188	459	SEMIN ARBOR 2	00 36	AS; AC1	0,35	0,23

CONFINI:

Il fondo edificabile, ricadente per intero in area industriale, confina a nord-est con i mappali 568 e 569, a nord-ovest con il mappale 217, 222 e 221, a sud-ovest con il mappale 211 e a sud-est con la via Selva.

3.3.2 LOTTO C – Descrizione dei beni

DESCRIZIONE SINTETICA: SUOLO EDIFICABILE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE



Fotogramma 16 – Comune di Forlì – Vista del lotto edificabile dalla Via Gramadara



Fotogramma 17 – Comune di Forlì – Vista accesso lotto edificabile

CONSISTENZA:***Mappali concorrenti alla formazione del suolo***

<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUPERFICIE</i>
188	453	1.526,00
188	454	1.017,00
188	455	953,00
188	456	2,00
188	457	16.447,00
188	458	3,00
188	459	36,00



Fotogramma 18 – Comune di Forlì – Vista del lotto edificabile Zona industriale Località Villa Selva

Il suolo edificabile è sito in Forlì nella zona industriale – Località Villa Selva, Via Gramadora. Trattasi di terreno libero da edificazione preesistenti ubicato in un'area industriale.

Concorrono alla formazione del suolo diversi mappali (453,454, 455, 456, 457, 458 e 459). Il terreno possiede una superficie edificabile di mq 18.926,00 identificata catastalmente con i mappali 453, 455 e 457 che determinano la quota parte del suolo edificabile. I rimanenti mappali, 454, 456, 458 e 459 sono rappresentati da aree adibite a opere di urbanizzazione (parcheggi e marciapiedi) e realizzate in virtù della convenzione stipulata con il Comune di Forlì, in base alla quale il precedente proprietario si impegnavo alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione che, pertanto, alla data dell'acquisto da parte della [REDACTED] risultavano già realizzate (allegato D).

Il terreno risulta circondato da viabilità di piano su tutti e quattro i lati. Ha un andamento pianeggiante e allo stato risulta invaso da vegetazione spontanea.

3.3.3 LOTTO C – Stato di occupazione

Gli immobili del Lotto C sono nel possesso e detenzione della curatela. Essi, pertanto, saranno stimati nello stato di “liberi”.

3.3.4 LOTTO C – Destinazione urbanistica

I mappali che concorrono alla formazione del lotto edificabile, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, hanno la seguente destinazione urbanistica (allegato E):

- (mapp. 453,455,457) Sottozona D1.2 (Zone produttive di completamento e qualificazione) – art. 60 delle norme di RUE;
- (mapp. 454, 456, 458 e 459) parte Sottozona If1a (Strade esistenti) - art. 115 delle norme di RUE, parte **Sottozona If2** (Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale) - art. 116 delle norme di RUE.

Il lotto risulta essere interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- zona di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P., art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme del PSC;
- impianti ad alta tensione (132KV): area di rispetto, e impianti a media tensione (15KV): elettrodotti esistenti – artt. 42 e 56 delle norme di PSC.---
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

3.3.5 LOTTO C – Verifica di formalità, vincoli e oneri

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì risultano trascritte e/o iscritte - in relazione agli immobili siti nel comune di Forlì censiti al f. 188 p.lle 453, 454, 455, 456, 457, 458 e 459 a carico della [REDACTED] le seguenti formalità (Allegato D):

a. TRASCRIZIONE DEL 21/04/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 4661 REGISTRO GENERALE 8056
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

b. TRASCRIZIONE DEL 08/06/2018 - REGISTRO PARTICOLARE 6402 REGISTRO GENERALE 9566
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 36/2018 del 31/05/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4. DETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

4.1 CRITERI E METODI DI STIMA

Il criterio di stima da seguire nella valutazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare in oggetto sarà quello del più probabile valore di mercato riferito ad oggi.

A tal fine, in relazione alle singole stime come meglio si dirà nel seguito, sono stati adottati due criteri valutativi: l'uno, sintetico, che si basa sulla stima sintetico-comparativa e l'altro, analitico, che si basa sulla attualizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi.

La stima per comparazione (stima sintetica)

si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare secondo la formula:

VALORE DI MERCATO

$$V_m = S_{Lv} \times VU$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{Lv} = superficie lorda vendibile o commerciale

VU = Valore unitario ragguagliato = $K \times V_z$

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona

Per poter applicare tale metodo, in relazione ai singoli casi, si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), interrogando locali intermediari, acquisendo i valori imponibili ai fini dell'applicazione dell' IMU e al recupero online dei prezzi di offerta.

E' stato, poi, definito il coefficiente di ragguaglio quale prodotto di singoli coefficienti, ognuno dei quali tiene nel conto una caratteristica specifica dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione sono quelle di localizzazione, ubicazione rispetto a centri maggiori e vie di comunicazione, tipologia dell'edificio, grandezza dell'immobile, destinazione d'uso, caratteristiche e stato di manutenzione, orientamento, luminosità, vetustà, efficienza energetica, locazione, ecc. Per i terreni, inoltre, è stata presa in considerazione, oltre all'ubicazione intesa come accessibilità, vicinanza alle principali vie di comunicazione e servizi, la forma, l'estensione e il grado di utilizzazione fondiaria rispetto alla destinazione urbanistica.

Per quel che attiene la superficie commerciale sono stati adottati i criteri di cui al D.P.R. 138/1998.

La stima per capitalizzazione (stima analitica)

si esplica attraverso quattro fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di locazione di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare;
- 3) determinazione del reddito netto annuo da capitalizzare;
- 4) determinazione del saggio di capitalizzazione, secondo la formula:

VALORE DI MERCATO

$$V_m = R_N / r$$

dove:

V_m = valore di mercato

R_N = reddito netto ordinario

r = saggio di capitalizzazione

Analogamente a quanto fatto per la stima per comparazione, al fine di stimare il più probabile Valore di Locazione, in relazione ai singoli casi, si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), interrogando locali intermediari e al recupero online dei prezzi di offerta.

E' stato adottato il medesimo coefficiente di ragguaglio definito nell'ambito della stima per comparazione, che, moltiplicato per il valore locativo medio ha consentito di definire il Valore Locativo Unitario ragguagliato. Determinato il Reddito Lordo, quindi (quale prodotto della Superficie Utile Netta e del Valore Locativo Unitario), è stato calcolato il Reddito annuo Netto, da capitalizzare, quale differenza tra il Reddito Lordo annuo e le spese a carico della proprietà.

Per quel che attiene alle superfici si è fatto riferimento a quelle utili, calpestabili.

4.2 LOTTO A -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.3 LOTTO B - COMUNE DI NAPOLI – DEPOSITO/MAGAZZINO ALLA VIA RIVIERA DI CHIAIA N. 270 – PALAZZO ISCHITELLA

Per il bene in questione si è proceduto con il metodo del confronto, ovvero con la stima sintetico – comparativa.

4.3.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alla documentazione acquisita, nonché ai rilievi effettuati durante il sopralluogo e ai criteri di cui al D.P.R. 138/1998 si ottiene la seguente **Superficie Lorda Vendibile**:

Calcolo Superfici Commerciali					
Compendio immobiliare in Napoli - Via Riviera di Chiaia 270					
F. 16 p.lla 530/27					
Tipologia	Piano	Descrizione	Sup. lorde	C.R.	S.C.
S.p.	terra	Deposito	18,00	100%	18,00
				Totale	18,00

Legenda

C.R. = Coefficiente di Raggiungimento

S.C. = Superficie Commerciale

S.p. = Superficie principale

S.a. = Superficie accessoria

SLv = 18,00 mq

4.3.2 VALORE MEDIO DI ZONA

Per l'immobile in questione si è fatto riferimento a quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Per la zona omogenea, all'interno della quale ricade il bene oggetto di stima, si hanno i seguenti valori:

- min €/mq 770,00
- max €/mq 1.450,00.

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra di un palazzo nobiliare, "Palazzo Ischitella", e, pertanto, si ritiene congruo adottare il valore massimo indicato per la zona pari ad €/mq 1.450,00.

4.3.3 COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO

Definizione coefficienti correttivi	
Tipologia	Valore
MAN	0,8500
K	0,8500

Legenda:

MAN = Manutenzione immobile e stabile

4.3.4 VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO

Alla luce delle considerazioni effettuate ai fini della stima delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, trasferite poi nel coefficiente di ragguaglio come definito al paragrafo precedente si ha che il Valore Unitario è pari a :

$$VU = V_{mz} * K = € 1.450,00 * 0,85 = \text{€}/mq \text{ 1.232,50}$$

4.3.5 VALORE DI MERCATO

$$Vm = mq \text{ 18,00} \times \text{€}/mq \text{ 1.232,50} = \text{€ 22.185,00}$$

4.4 LOTTO C - COMUNE DI FORLÌ – SUOLO EDIFICABILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN LOCALITÀ VILLA SELVA ALLA VIA GRAMADORA

Per il bene in questione si è proceduto con il metodo del confronto, ovvero con la stima sintetico – comparativa.

4.4.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alla documentazione acquisita, si ottiene la seguente **Superficie Vendibile**:

Calcolo Superfici Commerciali					
Compendio immobiliare in Forlì - Via Gramadora					
F. 188 p.lle 453, 455 e 457					
Tipologia	F.	p.lla	Sup.	C.R.	S.C.
Terreno	188	453	1.526	100%	1.526
Terreno	188	455	953	100%	953
Terreno	188	457	16.447	100%	16.447
Totale					18.926

Legenda

C.R. = Coefficiente di Ragguaglio

S.C. = Superficie Commerciale

$$S_v = 18.926 \text{ mq}$$

Si rammenta che i restanti mappali censiti con i numeri 454, 456, 458 e 459 costituiscono marciapiedi e parcheggi e, pertanto, non saranno oggetto di stima in quanto preordinati all'acquisizione al patrimonio comunale.

4.4.2 VALORE MEDIO DI ZONA

Per l'immobile in questione si è fatto riferimento a quanto adottato dal Comune di Forlì ai fini dell'applicazione dell'IMU. Come è possibile verificare dal sito del comune, per il 2018 i valori venali delle aree fabbricabili adottati dall'ente sono quelli determinati dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì, approvati con Delibera di C.C. n. 157 del 10/11/2003, integrati nel 2004 e rivalutati del 8% con successiva Delibera di C.C. n. 80 del 26/05/2008.

Per la zona in questione il valore medio di zona indicato è pari ad **€/mq 91,80**.

Tale valore è stato confrontato con i prezzi di offerta rilevabili on – line per terreni simili, al fine di verificare l'attendibilità dei dati adottati dal Comune. Trattasi, per alcuni di essi, anche di immobili oggetto di aste giudiziarie, ovvero di beni stimati dal Tribunale di Forlì nell'ambito di procedure immobiliari esecutive. Si riportano di seguito i report riscontrati:

N.O.	Descrizione	Ubicazione	S.C.	Prezzo offerto	€/mq	Agenzia immobiliare
1	Terreno edificabile industriale	Via Enrico Mattei	1.782	€ 125,400.00	€ 70.37	Real Estate Discount
2	Terreno edificabile industriale	Via Golfarelli	5.058	€ 467,500.00	€ 92.43	Real Estate Discount
3	Terreno edificabile industriale	Via Zampeschi	12.572	€ 850,000.00	€ 67.61	Remax New Age
4	Terreno edificabile industriale	Via Glvani	7.774	€ 456,546.00	€ 58.73	Real Estate Discount
5	Terreno edificabile industriale	Via Martoni	7.136	€ 935,000.00	€ 131.03	Real Estate Discount

La media aritmetica dei valori sopra riportati è pari ad €/mq 84,03.

Ciò detto appare assolutamente congruente il valore indicato nella citata Delibera di C.C. n. 80/2008.

Per cui si avrà che

$$V_{mz} = \quad \text{€} \quad \quad \text{91,80}$$

4.4.3 COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO

Definizione coefficienti correttivi	
Tipologia	Valore
UBI	1.0000
FOR	1.0000
SUP	1.0000
ED	0.9000
K	0.9000

Legenda:

UBI = Ubicazione

FOR = Forma

SUP = Superficie

ED = Indice di utilizzazione fondiaria

4.4.4 VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO

Alla luce delle considerazioni effettuate ai fini della stima delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, trasferite poi nel coefficiente di ragguaglio come definito al paragrafo precedente si ha che il Valore Unitario è pari a :

$$VU = V_{mz} * K = € 91,80 * 0,90 = \text{€}/mq \text{ 82,62}$$

4.4.5 VALORE DI MERCATO

$$V_m = mq \text{ 18.926} \times \text{€}/mq \text{ 82,62} = \text{€ 1.563.666,00}$$

4.3 QUADRO RIEPILOGATIVO

Si riporta di seguito un quadro riepilogativo del patrimonio immobiliare stimato fino ad ora con riserva di eventuali integrazioni e/o rettifiche alla luce della documentazione in attesa di acquisizione presso il Comune di [REDACTED]

DESCRIZIONE	Rif. Catastali		Stima Lotto
	F.	P.lla	(€)
Lotto A			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Lotto B			
Deposito /magazzino in Napoli alla Via Riviara diChiaia n. 270 - Palazzo Ischitella	16	530 sub 27	22.185,00
Lotto C			
Suolo edificabilein Forlì ad uso industriale sito in Loc. Villa Selva - Via Gramadora	188	453	1.563.666,12
		454	
		455	
		456	
		457	
		458	
		459	
TOTALE LOTTI			[REDACTED]

La stima PROVVISORIA del patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione è pari a € 10.03550,00

Benevento, 28.01.2019

Arch. Carmen CARETTI