

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

**TRIBUNALE DI
REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIEMENTI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA N. 3
PROCEDURA FALLIMENTO n° 1/2021 R.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice delegato

Dott. Stefano Cantone

Curatore giudiziario

Avv. Maria Martino

Esperto stimatore

Arch. Michele FAVANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Arch. Michele Favano)

ARCHITETTO
MICHELE FAVANO
R. Iscr. 1447 - Sez. A - Sett. a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento n.1/2021 R.F. - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

INDICE

1. Premessa	pagg. ...3
2. Quesiti	pagg.....3
3. Immobili oggetto di perizia	pagg.....5
4. Svolgimento delle operazioni peritali	pagg....5
5. Risposta ai quesiti	pagg....5
I Quesito	pagg....5
II Quesito	pagg....10
III Quesito	pagg...11
IV Quesito	pagg...11
V Quesito	pagg...11
VI Quesito	pagg...12
VII Quesito	pagg...13
VIII Quesito	pagg...13
IX Quesito	pagg...13
X Quesito	pagg...13
6. Lotto di vendita	pagg...54
7. Conclusioni	pagg...54
Elenco Allegati	pagg...55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento n.1/2021 R.F. - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1. PREMESSA

Con il presente elaborato, il sottoscritto arch. Michele Favano, nominato perito stimatore nella procedura fallimentare n. 1/2021 R.F., richiamati i provvedimenti del curatore, nomina ed accettazione incarico - (**all.1**) e quelli emessi dal G.D. conferimento quesiti del 23.1.2021 – (**all.2**) e proroga del 2.8.2021 (**all.3**), deposita relazione avente ad oggetto il fabbricato in corso di costruzione sito in Reggio Calabria alla Via Silvestrini, appreso al fallimento della società XXXXXXXXXXXXXXXX., dichiarato con sentenza n.1/2021 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria il 4/5.1.2021 e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13.01.2021 ai nn. 503 R.G. e 417 R.P..

Conformemente alla richiesta del curatore, inerente, oltre la consueta attività di stima, anche l’esatta quantificazione delle spese di ultimazione dei lavori, il perito ha acquisito presso gli Uffici competenti, sia tutta la documentazione relativa alla regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato in corso di costruzione, sia quella indispensabile per quantificare le spese per l’ultimazione dello stesso, compresi i costi amministrativi.

In particolare, si evidenzia che di concerto con il curatore, lo scrivente ha interpellato l’Ente comunale preposto sulla possibilità di vendere le singole unità immobiliari componenti l’intero fabbricato.

La richiesta non ha sortito ad oggi alcun riscontro e pertanto, lo scrivente, per il sollecito svolgimento della procedura, procede con il deposito della presente perizia denominata “Relazione di stima n.3”, avente a oggetto il fabbricato con destinazione centro polifunzionale, in corso di costruzione, sito alla Via Silvestrini di Reggio Calabria.

2. QUESITI

Con provvedimento del 23.1.2021 (**ved.all.2**) il Giudice Delegato ha disposto i seguenti quesiti:

1) descriva, previo necessario accesso, l’immobile, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

II) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

III) accerti la proprietà del bene in capo alla società fallita;

IV) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

V) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

VI) dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

VII) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

VIII) indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

IX) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

X) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

3. IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

L'immobile oggetto della presente relazione, acquisito alla massa fallimentare ed intestato alla Società XXXXXXXXXXXXXXXX è un fabbricato con destinazione polifunzionale in corso di costruzione, allo stato rustico, sito in Reggio Calabria alla Via Spirito Santo Trav. Silvestrini.

L'immobile è stato acquisito al fallimento quale "fabbricato polifunzionale in corso di costruzione", riportato nel NCEU del Comune di Reggio Calabria al Foglio 90 Particella 1591 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di effettuare i sopralluoghi presso l'immobile del fallimento, lo scrivente esperto, al fine di accertare la conformità tra lo stato attuale del bene e la descrizione contenuta negli atti depositata presso i vari Enti, ha richiesto e ritirato presso gli uffici competenti – l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - le visure catastali, sia univoche, che storiche, e gli estratti di mappa, (all.4) e le visure ipotecarie inerenti ciascun immobile.

Ha poi inoltrato in data 2.2.2021, a mezzo PEC, all'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti gli immobili oggetto di perizia.

Acquisite le preliminari necessarie informazioni, gli accessi presso gli immobili sopra descritti sono stati eseguiti in data 23.2.2021 unitamente al curatore. La tipologia e la consistenza dell'immobile oggetto di stima hanno tuttavia richiesto numerosi ulteriori accessi (all.5) eseguiti dal sottoscritto con l'ausilio di propri collaboratori al fine di una ricognizione circostanziata delle singole unità visionate, componenti l'intero fabbricato, previi rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (all.6).

5. RISPOSTA AI QUESITI

I QUESITO

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso

l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario”

L'immobile oggetto della presente relazione, acquisito alla massa è un fabbricato allo stato rustico in corso di costruzione, con destinazione polifunzionale sito alla Via Spirito Santo Trav. Silvestrini.

All'immobile è stata attribuita una numerazione sequenziale consecutiva agli immobili di cui alle “Relazioni di stima n.1 e n.2” già depositate.

-Descrizione -

Trattasi di un imponente edificio in corso di costruzione sito in Reggio Calabria alla via Spirito Santo Trav. Silvestrini, che si eleva in verticale a sei piani fuori terra, oltre seminterrato e lastrico solare, oltre ancora vasta corte di pertinenza, caratterizzato da una sagoma asimmetrica derivante dalla collocazione rientrante delle superfici dei piani superiori al primo (*vedasi all. 6 fascicolo fotografico*); riportato nel NCEU al Foglio 90 particella 1591 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

L'immobile con destinazione polifunzionale, residenziale-commerciale, ha una superficie commerciale pari a complessi mq 2.438,12 ed è composto da due corpi di fabbrica, uno dei quali aggiunto in aderenza ai piani terra e primo del corpo di fabbrica di maggiore consistenza. Alle unità immobiliari facenti parte dell'edificio si accede direttamente dalla Via Silvestrini attraverso la corte pertinenziale. Trattandosi di edificio in corso di costruzione dovrà essere ultimato il percorso che dalla corte conduce al piano terreno e quindi attraverso il vano scala (comprensivo di vano ascensore) ai piani superiori.

Le unità immobiliari individuate con i subb 1, 2 e 7, rispettivamente parti comuni, corte di pertinenza e terrazzo condominiale, sono beni comuni non censibili e pertanto comuni a tutte le altre unità con alcune precisazioni meglio infra descritte.

Più precisamente l'edificio è costituito da:

Piano interrato – Sub.18: accessibile dalla Via Silvestrini attraverso la rampa di accesso che porta ad una quota più bassa ove è ubicato il piano interrato. I locali, comprensivi di vano scala, completo di vano ascensore, sono destinati da progetto a garage per una superficie commerciale

pari a complessivi mq. 351,03. Con diritto alle parti comuni censite con il sub 2 (corte pertinenziale) e con il sub 1 (parti comuni).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.7*).

Piano terra (1 f.t.) Subb.3-4-5: posto a + 3,40 mt rispetto al piano interrato, risulta collocato in corrispondenza del terrazzamento ricavato attraverso riempimenti e muri di contenimento; trattasi di locali destinati da progetto a magazzini/deposito (sub 3 e sub 4) con annessa area destinata a garage (sub 5), munita di scala esterna di accesso direttamente dalla corte pertinenziale. La superficie commerciale dell'intero piano è pari a 344,93 mq. I locali destinati a magazzino/deposito hanno diritto alle parti comuni censite con il sub 2 (corte pertinenziale), con il sub 1 (parti comuni) e con il sub 7 (terrazzo condominiale). L'area destinata a garage (sub 5) ha diritto alla parte comune censita con il sub 2 (corte pertinenziale).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.8*).

Piano primo (2 f.t.) Sub. 6: accessibile dalla scala interna in c.a. e dall'ascensore, è posto a + 3,30 mt rispetto al piano terra. È destinata da progetto a salone ricevimenti e sala convegni, munita di vano di servizio, di n.4 servizi igienici con antibagno e di loggia a livello. La superficie commerciale dell'intero piano è pari a 464,59 mq, oltre a mq.9,88 e così complessivamente 474,47 mq. Con diritto alle parti comuni censite con il sub 2 (corte pertinenziale), con il sub 1 (parti comuni) e con il sub 7 (terrazzo condominiale).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.9*).

Piano secondo (3 f.t.) Subb. 8-9: accessibile dalla scala interna in c.a. e dall'ascensore, il piano è destinato, da progetto, ad ospitare due unità abitative, che per comodità di esposizione vengono denominati appartamento "A" (*sub 8*) di mq. 148 circa, posto sul lato Nord-Est munito di 4 balconi, ed appartamento "B" (*sub 9*) di mq. 190 circa, posto sul lato Nord-Ovest, munito di 2 balconi e terrazza a livello. La superficie commerciale dell'intero piano è pari a 337,70 mq. Con diritto alle parti comuni censite con il sub 2 (corte pertinenziale), con il sub 1 (parti comuni) e con il sub 7 (terrazzo condominiale).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.10*).

Piano terzo (4 f.t.) Subb. 10-11: accessibile dalla scala interna in c.a. e dall'ascensore, il piano è destinato, da progetto, ad ospitare due unità abitative, che per comodità di esposizione vengono denominati appartamento "A" (*sub 10*) di mq. 148,00 circa, posto lato Nord-Est munito di 4 balconi, ed appartamento "B" (*sub 11*) di mq. 184,00 circa, posto sul lato Nord-

Ovest munito di 2 balconi e terrazza a livello. Superficie complessiva di piano pari a mq 406,99. La superficie commerciale dell'intero piano è pari a 331,57 mq. Con diritto alle parti comuni censite con il sub 2 (corte pertinenziale), con il sub 1 (parti comuni) e con il sub 7 (terrazzo condominiale).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.11*).

Piano quarto (5 f.t.) Subb.12-13: accessibile dalla scala interna in c.a. e dall'ascensore, il piano è destinato, da progetto, ad ospitare due unità abitative, che per comodità di esposizione vengono denominati appartamento "A" (*sub 12*) di mq. 148,00 circa, posto sul lato Nord-Est munito di 4 balconi ed appartamento "B" (*sub 13*) di mq. 183,00 circa, posto sul lato Nord-Ovest munito di 2 balconi e terrazza a livello. La superficie commerciale dell'intero piano è pari a 331,57 mq. Con diritto alle parti comuni censite con il sub 2 (corte pertinenziale), con il sub 1 (parti comuni) e con il sub 7 (terrazzo condominiale).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.12*).

Piano quinto (6 f.t.) Subb.14-15: accessibile dalla scala interna in c.a. e dall'ascensore, il piano è destinato, da progetto, ad ospitare una unità abitativa denominata per comodità appartamento "A" (*sub 14*) di mq. 148 circa, posto sul lato Nord-Est munito di 4 balconi. Sul lato Nord-Ovest è posta un'area destinata da progetto a lastrico solare terrazzato (*sub 15*), oggi parzialmente coperto, di mq. 23 circa. La superficie commerciale dell'intero piano è pari a 171,46 mq. Con diritto alle parti comuni censite con il sub 2 (corte pertinenziale), con il sub 1 (parti comuni) e con il sub 7 (terrazzo condominiale).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.13*).

Piano sesto (7 f.t.) Subb.16-17: trattasi di aree destinate a lastrico solare praticabile, accessibile dalla scala interna in c.a. e dall'ascensore. Il lastrico nell'intero è separato in due sezioni, una posta sul lato Nord-Est (*Sub.16*) e l'altra posta sul lato Nord-Ovest (*Sub.17*). La copertura è realizzata mediante un solaio orizzontale in latero-cemento dotato di uno strato di guaina bituminosa impermeabilizzante, privo di pavimentazione. L'intera area è delimitata da un parapetto in muratura dell'altezza di circa un metro. La superficie commerciale dell'intero piano è pari a 15,18 mq (*sub 16* mq. 10,05) – (*sub 17* mq. 5,03).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (*all.14*).

Le parti comuni dell'immobile sono costituite da:

-**Unità censita con il sub 1**: parti comuni comprensive di scala, androne, portico al piano terra, vano ascensore, pozzo luce, montacarichi, locale macchine e disimpegno al piano interrato.

-**Unità censita con il sub 2**: corte esclusiva di pertinenza; è superficie complanare di pertinenza dell'immobile in terra battuta con sporadica vegetazione spontanea estesa complessivamente mq 861,25. Si allega planimetria dello stato dei luoghi da progetto (**all.15**).

-**Unità censita con il sub 7**: trattasi di un terrazzo condominiale posto a livello del piano primo cui si accede dalla corte di pertinenza attraverso una scala esterna.

Il fabbricato polifunzionale risulta allo stato rustico; in particolare sono stati realizzati oltre alla parte strutturale (solai e pilastri), la tamponatura in tutti i piani, una parziale tramezzatura interna e la copertura piana dotata di abbaino.

Mancano i pavimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura, gli infissi sia esterni che interni e tutti gli impianti idrico – fognante, di riscaldamento, elettrico.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura portante risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, né si evidenziano cedimenti strutturali.

- Confini -

L'immobile nel suo complesso confina:

- A nord con il Foglio di mappa 90 p.lla 1593;
- A nord-est con il Foglio di mappa 90 p.lla 2071;
- A ovest con il Foglio di mappa 90 p.lla 1776;
- A sud con il Foglio di mappa 90 p.lla 1724.
- A sud con il Foglio di mappa 90 p.lla 1724.

- Caratteristiche della zona-

L'immobile sopra descritto ricade in una zona semiperiferica della città, denominata Spirito Santo, quartiere est del centro cittadino, con prevalente tipologia residenziale di tipo civile e risulta altamente urbanizzata, quindi dotata delle principali opere (strade, fognature, rete idrica, allaccio del gas, rete elettrica e telefonica, pubblica illuminazione); si trova in prossimità di Uffici Pubblici (A.S.P. di Reggio Calabria, chiese, cimitero centrale di Condera, Centro Direzionale – CEDIR – Uffici Comunali, Provveditorato agli Studi di Reggio Calabria), bar e diversi negozi al dettaglio. La Via Silvestrini sulla quale affaccia il complesso edilizio è

- TRASCRIZIONE del 13.1.2021 - Registro Particolare 417 Registro Generale 503 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Reggio Calabria Repertorio 1 del 4.1.2021 – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

III QUESITO

“Accerti la proprietà del bene in capo alla società fallita”

L’immobile in esame è di piena proprietà (100/100) della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù del seguente atto:

– Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Reggio Calabria Rep. n. 1824 del 04.9.2008, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10.08.2016 ai nn. 12962 R.G. e 10393 R.P. (all. 17).

IV QUESITO

“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell’attuale destinazione d’uso dell’immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno”

Secondo gli strumenti urbanistici comunali, PRG (strumento urbanistico vigente) e PSC (nuovo strumento urbanistico adottato con delibera n.1 dell’11.1.2020), l’immobile oggetto della presente relazione ricade, rispettivamente ai citati strumenti, in “Zona Omogenea C” (espansione residenziale, turistica ed economica popolare) ed in zona II.1, dove è possibile realizzare edifici residenziali. L’utilizzazione ovvero la destinazione d’uso dei beni in esame è pertanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed ai relativi progetti.

V QUESITO

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile l’esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell’immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l’esperto dovrà anche verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità”

Il sottoscritto stimatore in data 2.2.2021 ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, tramite pec, richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernente l'immobile appreso al fallimento sopra descritto, al fine di verificare:

- la conformità dei manufatti alle Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni e/o Permessi rilasciati;
- la rispondenza dell'opera alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e catastali;
- le eventuali irregolarità o violazioni edilizie;
- l'eventuale possibilità di sanatoria;
- gli eventuali ulteriori atti autorizzativi rilasciati, quali DIA, SCIA e Agibilità.

L'istanza è stata evasa dal competente ufficio comunale dove il sottoscritto ha ritirato copia della seguente documentazione (*all.18*):

- **Copia Concessione Edilizia n. 22 del 12.2.91 (pratica edilizia n. 13927)**
- **Autorizzazione Sismica n. 4491/10165 sez II**
- **Variante Strutturale n. 4543 sez II**
- **Copia Variante in corso d'opera n.27 del 23.5.94Prat. n.13927/A-**
- **Deposito Sismico della Variante Strutturale 25.3.97 n. RC0175**

Si evidenzia che, ferma la conformità della destinazione d'uso attribuita al fabbricato rispetto a quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e dal progetto, durante le operazioni di ricognizione, lo scrivente ha accertato le seguenti difformità:

Risultano realizzate al piano cantinato alcune murature divisorie che hanno costituito due vani, uno destinato a cantina deposito ed un altro destinato a locale tecnico.

Al riguardo vedasi pianta con il rilievo delle difformità riscontrate (*all.19*).

Trattasi di difformità che potranno essere regolarizzate all'atto della presentazione della pratica in SCIA di completamento, comunque necessaria per ultimare le opere.

VI QUESITO

“Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione”

L'immobile oggetto della presente relazione può essere venduto in unico lotto, in considerazione della destinazione polifunzionale assentita ed in coerenza con l'atto di provenienza.

Tuttavia, atteso il mancato riscontro dell'Ente Comunale sulla sussistenza o meno dei presupposti urbanistici necessari per la commercializzazione delle singole unità immobiliari che nel complesso compongono l'edificio, si fa riserva di interloquire con l'amministrazione locale a richiesta degli Organi fallimentari ove se ne ravvisi l'opportunità in esito all'espletamento della procedura di liquidazione.

VII QUESITO

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso”

Trattasi di immobile in corso di costruzione, allo stato rustico, e pertanto esso risulta libero da qualsivoglia occupazione.

VIII QUESITO

“Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Il bene oggetto della presente relazione non risulta gravato dall'esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

IX QUESITO

“Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Trattasi di immobile in corso di costruzione, allo stato rustico, e pertanto, non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie o condominiali.

X QUESITO

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, delle eventuali spese

condominiali insolute,; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato”

Metodi di stima e stima

La stima dell'edificio oggetto della presente relazione è caratterizzata dal fatto che si tratta di immobile in corso di costruzione allo stato rustico, con destinazione speciale polifunzionale, munito di autorizzazione urbanistica (concessioni edilizie), suscettibile pertanto di essere regolarmente ultimato conformemente alle prescrizioni progettuali già assentite.

Conseguentemente, al fine di poter fornire il più probabile valore di mercato del fabbricato in esame, tenuto conto dello stato attuale dello stesso, della sua destinazione e del particolare momento storico, si è preferito tra i vari metodi di stima conosciuti, utilizzarne due, così da avere almeno due risultati, che, mediati tra loro, diano origine al valore di vendita quanto più possibile vicino al prezzo di mercato: metodo basato sulla stima del valore di completamento e metodo sintetico per comparazione.

1° metodo di stima: stima del valore di completamento

Il procedimento consente di determinare il valore degli immobili in corso di costruzione, risultante dalla differenza tra il valore dei beni ultimati ed il valore complessivo dei costi necessari per il completamento, questi ultimi calcolati previa redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare in ogni singolo bene, tali da rendere l'immobile quale villetta completamente finita e abitabile.

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

Questo procedimento si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, preferisco, anche per semplicità, ridurre al metro quadro di superficie commerciale.

Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

Si procede pertanto con la stima delle singole unità immobiliari per ricavare in esito il valore complessivo dell'intero edificio.

a) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano interrato del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente a garage - NCEU foglio 90 particella 1591 sub 18

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'unità immobiliare in esame, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 480,00 €/mq per "box auto/garage" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del bene è data dalla superficie del piano seminterrato destinato a garage pari a **351,04 mq** (40,20 mq di vano scala e 310,84 mq come "Pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità principale" calcolato al 50% della superficie secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub 18}) = 351,04 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = \mathbf{168.499,20 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all. 20 - computo sub 18*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 88.294,43 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{sub 18}) = 168.499,20 \text{ €} - 88.294,43 \text{ €} = 80.204,77 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/500,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 410,00/600,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 477,50 \text{ € arrotondati a } 480,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{sub 18}) = \text{€/mq } 480,00 \times 351,04 \text{ mq} = \text{€ } 168.499,20$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove “Va” è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, “V” è il valore del cespite come se fosse ultimato e “k” è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$Va = € 168.499,20 \times 0,6 = 101.099,52 €$$

$$Va = Vm_2$$

$$Vm_2 = € 101.099,52$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm \text{ (lotto n.34)} = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (€ 80.204,77 + € 101.099,52) / 2 = € 90.652,14$$

In tondo € 90.650,00

PREZZO DI VENDITA Piano interrato (sub 18)	€ 90.650,00
---	--------------------

b) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano terra del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente a magazzini/deposito (sub 3 e sub 4) con annessa area destinata a garage (sub 5) - NCEU foglio di mappa 90 particella 1591 sub 3, sub 4 e sub 5

SUBALTERNO 3

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il **sub 3**, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$Vm_1 = Vn - Ktr, \text{ dove}$$

Vm_1 = valore medio allo stato attuale

Vn = valore normale del fabbricato finito

Ktr = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 500,00 €/mq per “magazzini” a seguito

di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **SUB 3**, data dalla somma della superficie del piano terra destinato a magazzino deposito pari a **84,09 mq** ("vani principali e accessori diretti" calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub } 3) = 84,09 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{42.045,00 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all. 20 - computo sub 3*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} \text{ parziale} = 33.652,78 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{Sub } 3) = 42.045,00 \text{ €} - 33.652,78 \text{ €} = \mathbf{8.392,22 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (500,00/700,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 340,00/460,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso Commerciale, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

340,00 e 700,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V \text{ (sub 3)} = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times 84,09 \text{ mq} = \text{€ } 42.045,00$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = \text{€ } 42.045,00 \times 0,6 = \text{€ } 25.227,00 \text{ €}$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = \text{€ } 25.227,00$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m \text{ (sub 3)} = (V_{m1} + V_{m2})/2 = (\text{€ } 8.392,22 + \text{€ } 25.227,00)/2 = \text{€ } 16.809,61$$

$$\text{In tondo € } 16.800,00$$

SUBALTERNO 4



1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il **sub 4**, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:


$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 500,00 €/mq per "magazzini" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



La superficie commerciale del **SUB 4**, data dalla somma della superficie del piano terra destinato a magazzino deposito pari a **147,98 mq** ("vani principali e accessori diretti" calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub 4}) = 147,98 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{73.990,00 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (**all. 20 - computo sub 4**) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:


$$K_{tr \text{ parziale}} = 59.054,89 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{Sub 4}) = 73.990,00 \text{ €} - 59.054,89 \text{ €} = 14.935,11 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (500,00/700,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 340,00/460,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso Commerciale, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

340,00 e 700,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{sub 4}) = \text{€/mq } 500,00 \times 147,98 \text{ mq} = \text{€ } 73.990,00$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove “Va” è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, “V” è il valore del cespite come se fosse ultimato e “k” è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$Va = € 73.990,00 \times 0,6 = € 44.394,00 €$$

$$Va = Vm_2$$

$$Vm_2 = € 44.394,00$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm \text{ (sub 4)} = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (€ 14.935,11 + € 44.394,00) / 2 = € 29.664,55$$

In tondo € 29.700,00

SUBALTERNO 5

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il **sub 5**, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$Vm_1 = Vn - Ktr, \text{ dove}$$

Vm_1 = valore medio allo stato attuale

Vn = valore normale del fabbricato finito

Ktr = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a **480,00 €/mq** per “box auto/garage” ed a **950,00 €/mq** per “negozi” a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 5**, data dalla somma della superficie dal piano terra destinato a garage pari a **112,86 mq** (“Pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell’unità principale” calcolato al 50% della superficie secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n(\text{sub } 5) = 112,86 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = 54.172,80 \text{ €}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20 – computo sub 5*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l’intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l’installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all’entità dei lavori da compiere per rendere praticabile l’immobile. Per completare l’immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 69.686,73 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1}(\text{sub } 5) = 54.172,80 \text{ €} - 69.686,73 \text{ €} = -15.513,93 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/500,00 €/mq per i box/garage e 800,00/1200,00 €/mq per le attività commerciali) che anche del valore attribuito dall’OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 410,00/600,00 €/mq garage e 770,00/1100,00 €/mq per le attività commerciali), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili aventi le predette destinazioni d’uso, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 477,50 \text{ € arrotondati a } 480,00 \text{ € garage/box}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V(\text{sub } 5) = \text{€/mq } 480,00 \times 211,07 \text{ mq} = \text{€ } 54.172,80$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 54.172,80 \times 0,6 = € 32.503,68$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 32.503,68$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m \text{ (sub 5)} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (-15.513,93 + € 32.503,68) / 2 = € 8.494,87$$

In tondo € 8.500,00

PREZZO DI VENDITA piano terra (subb 3+4+5)	€ 55.000,00
---	--------------------

c) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano primo del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente a sala ricevimento/convegni - NCEU foglio di mappa 90 particella 1591 sub 6

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il **sub 6**, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a **950,00 €/mq** per "negozi" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 6**, data dalla somma della superficie del piano primo destinato a sala ricevimenti e convegni pari a **474,47 mq** (425,60 mq della sala ricevimenti come "vani principali e accessori diretti" calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare"; 26,40 mq di bagni con antibagni come "vani principali e accessori diretti" calcolati "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare"; 12,59 mq di locale servizi come "Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare" calcolato "nella misura del 50% qualora direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori"; 9,88 mq di loggia calcolata "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub } 6) = 474,47 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 450.746,50 \text{ €}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (**all.20 - computo sub 6**) che stima il

valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr\ parziale} = 87.394,67 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$Vm_1 (\text{sub } 6) = 450.746,50 \text{ €} - 87.394,67 \text{ €} = 363.351,83 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (800,00/1200,00 €/mq per le attività commerciali) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 770,00/1100,00 €/mq per le attività commerciali), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili aventi le predette destinazioni d'uso, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$770,00 \text{ e } 1200,00 \text{ €/mq attività commerciali}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 (\text{sub } 6) = \text{€/mq } 967,50 \times 474,47 \text{ mq} = \text{€ } 459.049,72$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 459.049,72 \times 0,6 = € 275.429,83$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 275.429,83$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 6) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 363.351,83 + € 275.429,83) / 2 = € 319.390,83$$

In tondo € 320.000,00

PREZZO DI VENDITA piano primo (sub 6)	€ 320.000,00
--	---------------------

d) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano secondo del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente ad ospitare due appartamenti - NCEU foglio di mappa 90 particella 1591 sub 8 e sub 9

SUBALTERNO 8

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il sub 8, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Fallimento n.1/2021 R.F. - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per “abitazioni civili” a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell’attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 8**, data dalla superficie dell’appartamento destinato a residenza pari a **147,65 mq** (142,41 mq di Appartamento A lato Nord-Est calcolato “al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare” e 5,24 mq di “balconi, terrazzi e similari” calcolato “nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq” secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub 8}) = 147,65 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 125.502,50 \text{ €}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all. 20-computo sub 8*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l’intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l’installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all’entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l’immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} \text{ parziale} = 47.495,08$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{sub 8}) = 125.502,50 \text{ €} - 47.495,08 \text{ €} = 78.007,42 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$\mathbf{V \text{ (sub 8)} = \text{€/mq } 860,00 \times 147,65 \text{ mq} = \text{€ } 126.979,00}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$\mathbf{V_a = \text{€ } 126.979,00 \times 0,6 = \text{€ } 76.187,40 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V_a = V_{m2}}$$

$$\mathbf{V_{m2} = \text{€ } 76.187,40}$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 8) = (V_{m1} + V_{m2})/2 = (\text{€ } 78.007,42 + \text{€ } 76.187,40)/2 = \text{€ } 77.097,41$$

In tondo 77.000,00

SUBALTERNO 9

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.29, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per "abitazioni civili" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 9**, data dalla superficie dell'appartamento destinato a residenza pari a **190,05 mq** (168,45 mq di Appartamento B lato Nord-Ovest calcolato "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare" e 21,60 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub } 9) = 190,05 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{161.542,50 €}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all. 20 - computo sub 9*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:



$$K_{tr \text{ parziale}} = 67.218,57 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1}(\text{sub } 9) = 161.542,50 \text{ €} - 67.218,57 \text{ €} = 94.323,93 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V(\text{sub } 9) = \text{€/mq } 860,00 \times 190,05 \text{ mq} = \text{€ } 163.443,00$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.



Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 163.443,00 \times 0,6 = € 98.065,80 €$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 98.065,80$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 9) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 94.323,93 + € 98.065,80) / 2 = € 96.194,86$$

In tondo € 96.150,00

PREZZO DI VENDITA piano secondo (subb 8 +9)	€ 173.150,00
--	---------------------

e) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano terzo del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente ad ospitare due appartamenti – NCEU foglio di mappa 90 particella 1591 sub 10 e sub 11

SUBALTERNO 10

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.29, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per "abitazioni civili" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 10**, data dalla superficie dell'appartamento destinato a residenza pari a **147,65 mq** (142,41 mq di Appartamento A lato Nord-Est calcolato "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare" e 5,24 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub } 10) = 147,65 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{125.502,50 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20 -computo sub 10*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 47.495,08 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} \text{ (sub 10)} = 125.502,50 \text{ €} - 47.495,08 \text{ €} = \mathbf{78.007,42 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V \text{ (sub 10)} = \text{€/mq } 860,00 \times 147,65 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 126.979,00}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove “Va” è il valore dell’unità immobiliare allo stato attuale, “V” è il valore del cespite come se fosse ultimato e “k” è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del

fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 126.979,00 \times 0,6 = € 76.187,40 €$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 76.187,40$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 10) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 78.007,42 + € 76.187,40) / 2 = € 77.097,41$$

In tondo € 77.000,00

SUBALTERNO 11

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell’immobile individuato con il lotto n.30, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell’immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per “abitazioni civili” a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell’attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **lotto n.30**, data dalla superficie dell’appartamento destinato a residenza pari a **183,92 mq** (168,45 mq di Appartamento A lato Nord-Ovest calcolato “al lordo

delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare” e 15,47 mq di “balconi, terrazzi e similari” calcolato “nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq” secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub } 11) = 183,92 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{156.332,00 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20 - computo sub 11*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l’intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l’installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all’entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l’immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 62.822,13 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{sub } 11) = 156.332,00 \text{ €} - 62.822,13 \text{ €} = \mathbf{93.509,87 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall’OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d’uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{sub } 11) = \text{€/mq } 860,00 \times 183,92 \text{ mq} = \mathbf{€ 158.171,20}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "V_a" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 158.171,20 \times 0,6 = € 94.902,72$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 94.902,72$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{lotto n.30}) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 93.509,87 + € 94.902,72) / 2 = € 94.206,29$$

In tondo € 94.200,00

PREZZO DI VENDITA piano terzo (subb 10 e+11)

€ 171.200,00

f) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano quarto del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente ad ospitare due appartamenti – NCEU foglio di mappa 90 particella 1591 sub 12 e sub 13

SUBALTERNO 12



1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il sub 8, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:


$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per "abitazioni civili" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



La superficie commerciale del **sub 12**, data dalla superficie dell'appartamento destinato a residenza pari a **147,65 mq** (142,41 mq di Appartamento A lato Nord-Est calcolato "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare" e 5,24 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub 12}) = 147,65 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{125.502,50 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all. 20 -computo sub 12*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità



dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr\ parziale} = 47.495,08$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1}(\text{sub } 12) = 125.502,50 \text{ €} - 47.495,08 \text{ €} = 78.007,42 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V(\text{sub } 12) = \text{€/mq } 860,00 \times 147,65 \text{ mq} = \text{€ } 126.979,00$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove “Va” è il valore dell’unità immobiliare allo stato attuale, “V” è il valore del cespite come se fosse ultimato e “k” è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 126.979,00 \times 0,6 = € 76.187,40 €$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 76.187,40$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 12) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 78.007,42 + € 76.187,40) / 2 = € 77.097,41$$

In tondo 77.000,00

SUBALTERNO 13

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell’immobile individuato con il lotto n. 32, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell’immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per “abitazioni civili” a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell’attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 13**, data dalla superficie dell'appartamento destinato a residenza pari a **183,92 mq** (168,45 mq di Appartamento A lato Nord-Ovest calcolato "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare" e 15,47 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n(\text{sub } 13) = 183,92 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{156.332,00 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all. 20 - computo sub 13*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 65.088,68 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1}(\text{sub } 13) = 156.332,00 \text{ €} - 65.088,68 \text{ €} = \mathbf{91.243,32 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{sub } 13) = \text{€}/\text{mq } 860,00 \times 183,92 \text{ mq} = \text{€ } 158.171,20$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = \text{€ } 158.171,20 \times 0,6 = \text{€ } 94.902,72$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = \text{€ } 94.902,72$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 13) = (V_{m1} + V_{m2})/2 = (\text{€ } 91.243,32 + \text{€ } 94.902,72)/2 = \text{€ } 93.073,02$$

In tondo € 93.000,00

PREZZO DI VENDITA piano quarto (subb 12 +13)

€ 170.000,00

g) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano quinto del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente ad ospitare un appartamento con contiguo lastrico solare terrazzato – NCEU foglio 90 particella 1591 sub 14 e sub 15

SUBALTERNO 14



1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il sub 8, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:


$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per "abitazioni civili" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



La superficie commerciale del **sub 14**, data dalla superficie dell'appartamento destinato a residenza pari a **147,65 mq** (142,41 mq di Appartamento A lato Nord-Est calcolato "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare" e 5,24 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub 12}) = 147,65 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{125.502,50 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all. 20 -computo sub 14*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità



dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr\ parziale} = 47.495,08$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{sub 14}) = 125.502,50 \text{ €} - 47.495,08 \text{ €} = 78.007,42 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{sub 14}) = \text{€/mq } 860,00 \times 147,65 \text{ mq} = \text{€ } 126.979,00$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove “ V_a ” è il valore dell’unità immobiliare allo stato attuale, “ V ” è il valore del cespite come se fosse ultimato e “ k ” è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 126.979,00 \times 0,6 = € 76.187,40 €$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 76.187,40$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 14) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 78.007,42 + € 76.187,40) / 2 = € 77.097,41$$

In tondo 77.000,00

SUBALTERNO 15

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell’immobile individuato con il lotto n. 32, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell’immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per “abitazioni civili” a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell’attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 15**, data dalla superficie del lastrico solare pari a **23.81 mq** (terrazzo lato Nord-Ovest calcolato come “balconi, terrazzi e similari” calcolato “nella misura

del 15% fino a 25 mq qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq” secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub } 15) = 23,81 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{20.238,50 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20 - computo sub 15*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l’intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l’installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all’entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l’immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 16.957,71$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{sub } 15) = 20.238,50 \text{ €} - 16.957,71 \text{ €} = \mathbf{3.280,79 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall’OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d’uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{sub } 15) = \text{€/mq } 860,00 \times 23,81 = \mathbf{€ 20.476,60}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all’alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche

(ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$Va = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$Va = € 20.476,60 \times 0,6 = € 12.285,96$$

$$Va = Vm_2$$

$$Vm_2 = € 12.285,96$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm \text{ (sub 15)} = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (€ 3.280,79 + € 12.285,96) / 2 = € 7.783,37$$

In tondo € 7.800,00

PREZZO DI VENDITA piano quinto (subb 14 +15)	€ 84.800,00
---	--------------------

h) Unità immobiliare in corso di costruzione, allo stato rustico, posta al piano sesto del maggiore edificio polifunzionale, destinata progettualmente lastrico solare – NCEU foglio di mappa 90 particella 1591 sub 16 e sub 17

SUBALTERNO 16



1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.33, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:


$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per "abitazioni civili" a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 16**, data dalla superficie del lastrico solare pari a **22,96 mq** (lastrico solare A lato Nord-Est calcolato come "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 15% qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori" secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub 16}) = 22,96 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{19.517,70 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (**all.20 - computo sub 16**) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 10.385,54 \text{ €}$$



Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{sub } 16) = 19.517,70 \text{ €} - 10.385,54 \text{ €} = 9.132,16 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{sub } 16) = \text{€/mq } 860,00 \times 22,96 \text{ mq} = \text{€ } 19.745,60$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove “Va” è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, “V” è il valore del cespite come se fosse ultimato e “k” è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 19.745,60 \times 0,6 = € 11.847,36$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 11.847,36$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{sub } 16) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 9.132,16 + € 11.847,36) / 2 = € 10.489,76$$

In tondo € 10.500,00

SUBALTERNO 17

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n. 32, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}, \text{ dove}$$

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 850,00 €/mq per “abitazioni civili” a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **sub 17**, data dalla superficie del lastrico solare pari a **7,58 mq** (terrazzo lato Nord-Est calcolato come “balconi, terrazzi e similari” calcolato “nella misura del 15% qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori” secondo la Banca Dati OMI).

$$V_n (\text{sub } 17) = 7,58 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{6.441,30 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20 -computo sub 17*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l’intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l’installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all’entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l’immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr \text{ parziale}} = 4'053,72 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{sub } 17) = \mathbf{6.441,30 \text{ €} - 4.053,72 \text{ €} = 2.387,58 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (700,00/1100,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall’OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE. 670,00/970,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d’uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$400,00 \text{ e } 600,00 \text{ €/mq} = 860,00 \text{ €}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V \text{ (sub 17)} = \text{€}/\text{mq } 860,00 \times 7,58 \text{ mq} = \text{€ } 6.518,80$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = \text{€ } 6.518,80 \times 0,6 = \text{€ } 3.911,28$$

$$, V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = \text{€ } 3.911,28$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m \text{ (sub 17)} = (V_{m1} + V_{m2})/2 = (\text{€ } 2.387,58 + \text{€ } 3.911,28)/2 = \text{€ } 3.149,43$$

In tondo € 3.150,00

PREZZO DI VENDITA piano sesto (subb 16 e+17)

€ 13.650,00

RIEPILOGO

Piano interrato sub 18	euro	90.650,00
Piano terra (I° f.t.) subb 3-4-5	euro	55.000,00
Piano primo (II° f.t.) sub 6	euro	320.000,00
Piano secondo (III° f.t.) subb 8-9	euro	173.150,00
Piano terzo (IV° f.t.) subb 10-11	euro	171.200,00
Piano quarto (V° f.t.) subb 12-13	euro	170.000,00
Piano quinto (VI° f.t.) subb 14-15	euro	84.800,00
Piano sesto (VII° f.t.) subb 16-17	euro	13.650,00
PREZZO COMPLESSIVO EDIFICIO	euro	1.078.450,00

Al prezzo di mercato dell'intero edificio da porre in vendita in lotto unico, come sopra calcolato, occorre detrarre il costo complessivo delle opere di completamento delle parti comuni contraddistinte con i subalterni 1, 2 e 7, così come indicate dettagliatamente nell'allegato computo metrico (*all.21 - computo 1-2-7*) come segue:

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO	euro	1.070.900,00
A detrarre COSTO COMPLETAMENTO PARTI COMUNI	euro	208.315,48
PREZZO DI MERCATO NETTO	euro	862.584,52

Trattandosi di edificio in corso di costruzione allo stato rustico, occorre infine prevedere, coerentemente con la ratio sottesa alla quantificazione del prezzo di vendita di un immobile in

esito a vendita giudiziaria, le spese tecnico-amministrative necessarie da affrontare a lavori edili finiti ed ultimati, in dettaglio nella tabella seguente:

PREZZO DI VENDITA AL NETTO DELLE SPESE TECNICO -AMMINISTRATIVE	
Valore di mercato arrotondato	€ 863.000,00
Spese Scia di completamento	€ 6.000,00
Spese di direzione lavori architettonico	€ 20.000,00
Spese Accatastamento	€ 10.000,00
Spese di agibilità	€ 5.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 822.000,00

6. LOTTO DI VENDITA

LOTTO 24

- Edificio polifunzionale in corso di costruzione, allo stato rustico, a sette piani fuori terra, oltre piano interrato, oltre ancora ampia corte esclusiva di pertinenza, sito in Reggio Calabria, Via Spirito Santo Trav. Silvestrini, riportato nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 1591, subb 3, 4, 5, 6,7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 e subb 1, 2 e 7 (parti comuni, superficie commerciale complessiva mq. 2438,12.

PREZZO DI VENDITA.....euro 822.000,00

7. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di 54 pagine, oltre n.21 allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto l'incarico affidatogli e ringrazia gli organi fallimentari per la fiducia accordata, sempre disponibile per eventuali chiarimenti.

L'elaborato peritale e gli allegati vengono depositati telematicamente.

Copia della presente verrà inviata al curatore.

ELENCO ALLEGATI

- *All.1 – nomina e acc. Incarico*
- *All.2 – conferimento quesiti*
- *All.3 – proroga*
- *All.4 – visure catastali*
- *All.5 – verbali sopralluogo*
- *All.6 – elaborato fotografico*
- *All.7 – Planimetria piano int.*
- *All.8 - Planimetria piano terra*
- *All.9 - Planimetria piano primo*
- *All.10 - Planimetria piano secondo*
- *All.11 - Planimetria piano terzo*
- *All.12 - Planimetria piano quarto*
- *All.13 - Planimetria piano quinto*
- *All.14 - Planimetria piano sesto*
- *All.15 - Planimetria corte di pertinenza*
- *All.16 – Elenco formalità*
- *All.17 – titolo provenienza*
- *All.18 – documenti urbanistici*
- *All.19 - Planimetria difformità piano interrato*
- *All.20 – computi metrici di completamento*
- *All.21 – computo metrico completamento parti comuni*



In fede

(Il C.T.U. Arch. Michele Favano)

