

Arch. DI BRINO CINZIA
 Via Gorizia n.13 - 86100 Campobasso
 tel. studio 0874/64479 - cellulare 333/5221057
 cinziadibrino@gmail.com
 c-f- DBRCNZ63C65B519L – p.i. 00828070706

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

richiedente

--- OMISSIS --- con sede in Campobasso

Cod. Fisc. e Part. IVA --- OMISSIS ---

Perito:	Arch. Cinzia Di Brino	Data Sopralluogo	22.10.2014
---------	-----------------------	------------------	------------

INDICE PERIZIA

1. PREMESSA
2. DATI GENERALI E UBICAZIONE DEI CESPITI.
3. IMMOBILI VIA CARDUCCI-DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI.
4. IMMOBILI VIA CARDUCCI-REGOLARITA' URBANISTICA.
5. IMMOBILI VIA CARDUCCI-VALUTAZIONI
- 3a. IMMOBILI VIA UMBERTO-DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI.
- 4a. IMMOBILI VIA UMBERTO -REGOLARITA' URBANISTICA.
- 5a. IMMOBILI VIA UMBERTO-VALUTAZIONI
- 3b. IMMOBILI VIA ROMA-DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI.
- 4b. IMMOBILI VIA ROMA -REGOLARITA' URBANISTICA.
- 5b. IMMOBILI VIA ROMA-VALUTAZIONI
- 3c. IMMOBILI VINCHIATURO-DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI.
- 4c. IMMOBILI VINCHIATURO -REGOLARITA' URBANISTICA.
- 5c. IMMOBILI VINCHIATURO-VALUTAZIONI
- 3d. TERRENO PIETRABONDANTE-DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI.
- 5d. TERRENO PIETRABONDANTE-VALUTAZIONE
6. TABELLA RIASSUNTIVA E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

CINZIA DI BRINO
 ARCHITETTO
 PROVINCIA DI CAMPOBASSO
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI E CONSERVATORI
 P. 269
 C.F. 00828070706

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

La sottoscritta arch. Cinzia Di Brino, con studio a Campobasso in via Gorizia n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Campobasso al n.269, ha provveduto alla stima dei beni immobili, successivamente indicati, per procedere ad una quantificazione economica dei beni di proprietà della --- OMISSIS ---.

1. PREMESSE

Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari successivamente identificate.

Validità della stima

I dati tecnici ,utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc), sono stati desunti dalla documentazione fornita dal committente e richiesta presso gli uffici catastali, e non sono stati eseguiti verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché accertamenti relativi alla regolarità edilizia-urbanistica delle unità immobiliari stesse. Sono stati, invece, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco, rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti, vista la molteplicità di beni da stimare, attraverso l'applicazione dell'opportuno

procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, comparato con i valori riscontrati sul sito OMI dell'Agazia delle Entrate. Il procedimento scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali, commerciali/terziari e terreni edificabili, di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro, mentre per unità in corso di costruzione, precisamente per il fabbricato residenziale e terziario sito in via Roma a Campobasso, si è pervenuti ad un valore di mercato attraverso una stima Stima del Valore di mercato del suolo e valutazione dell'incidenza di quanto realizzabile al completamento dell'intero fabbricato (il procedimento è alla base del calcolo del valore venale dei terreni edificatori ai fini delle imposte) con applicazione di valori unitari prudenziali, oltre ad una stima a valore di mercato di quanto fino ad ora realizzato.

Risultati della valutazione


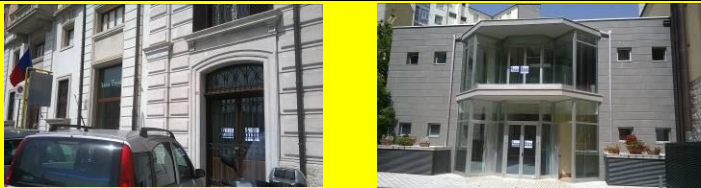

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

2. DATI GENERALI

Individuazione delle unità immobiliari da stimare

Le unità immobiliari da stimare consistono in edifici residenziali, per uffici, produttivi e commerciali, oltre a terreni come di seguito elencati nella seguente tabella:



denominazione	estremi catastale			
	fg	p.lla	sub.	sup comm
Via Carducci - Campobasso-				
1. locale commerciale	67	1314	37	158,00
2. locale commerciale	67	1314	108	772,00
3. locale commerciale	67	1314	150	540,00
4. locale A/10-uffici	67	1314	149	240,00
Via Umberto - Campobasso-				
5. locale commerciale	120	508	44	190,00
6. locale commerciale	120	508	34	116,33
7. ufficio	120	508	45	210,00
8. garage	120	508	27	21,00
Via Roma - Campobasso-				
				
9. Edificio Residenziale e terziario stato finale	17	36,563,570,576		2795,00
9. edificio Residenziale e terziario stato attuale	17	36,563,570,576		1067,00
Superficie da progetto (per parte non realizzata)				
dest. D'uso	sup. lorda			
autorimessa P.int.	507,00			
autorimessa p.seminterrato	470,00			
commerciale p.seminterrato	90,00			
direzionale p.cortile	310,00			
direzionale piano terra	396,00			
direzionale piano primo	324,00			
residenziale piano primo	60,00			
direzionale piano secondo	104,00			
residenziale piano secondo	280,00			
direzionale piano terzo	130,00			

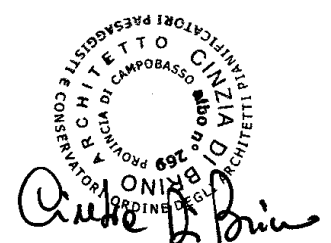
residenziale piano terzo		124,00		
TOTALI		2795,00		
superfici realizzate				
dest. D'uso		sup. lorda		
autorimessa P.int.		507,00		
autorimessa p.seminterrato		470,00		
commerciale p.seminterrato		90,00		
totale		1067,00		
Vinchiaturò				
10.edificio residenziale	16	1008	1,2	190,00
10.garage	16	1008	3	80,00
11.lotto edificabile 1	16	944		720,00
12.lotto edificabile 2	16	945		720,00
13.lotto edificabile 3	16	946		910,00
14.lotto edificabile 4	16	947		700,00
15.lotto edificabile 5	16	948		650,00
16.lotto edificabile 6	16	949		640,00
17.lotto edificabile 7	16	950		956,00
18.lotto edificabile 8	16	951		675,00
19.lotto edificabile 9	16	952		735,00
20.lotto edificabile 10	16	954		653,00
21.lotto edificabile 11	16	955		653,00
22.lotto edificabile 12	16	956		687,00
23.lotto edificabile 13	16	958		668,00
24.lotto edificabile 14	16	959		668,00
25.lotto edificabile 15	16	960		668,00
26.lotto edificabile 16	16	962		731,00
27.lotto edificabile 17	16	963		1031,00
28.lotto edificabile 18	16	964		1020,00
29 aree per urbanizzazione	16	965		1370,00
30. aree per urbanizzazione	16	966		6422,00
31. aree per urbanizzazione	16	967		80,00
32.lotto edificabile 19	16	968		1160,00
33.lotto edificabile 20	16	969		1160,00
34. aree per urbanizzazione	16	970		4170,00
35. aree per urbanizzazione	16	973		880,00
36. aree per urbanizzazione	16	974		1330,00
37. aree per urbanizzazione	16	975		2639,00
38. aree per urbanizzazione	16	649		470,00
TOTALE superficie				33168,00
Pietrabbondante				
39. terreno agricolo	32	1,2		10.550,00

3.IMMOBILI VIA CARDUCCI - DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI

Le unità immobiliari da stimare sono parte di un edificio, composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro, di 8 piani, di cui 2 interrati e 6 fuori terra, serviti da 4 corpi scala con relativi ascensori con la seguente destinazione: piano interrato adibito ad autorimessa, piano seminterrato adibito a locali commerciali, piano terra adibito a locali commerciali, primo piano adibito ad uffici e piani secondo fino al quinto adibiti a residenza.

Le unità da stimare sono le seguenti:

- Locale commerciale sito in Campobasso alla via Monsignor Vittorio Fusco al piano seminterrato di edificio pluripiano, destinato a bar ristorazione e composto di sala degustazione, internet point, cucina, ripostiglio e servizi igienici per complessivi mq 158,00 lordi. *L'immobile è catastalmente individuato al fg. 67 del Comune di Campobasso p.lla n .1314 sub 37 zona cens. 1 categoria C/1 classe 4 consistenza mq 133 rendita € 3.036,04.*
- Locale commerciale sito in Campobasso alla via Giosuè Carducci al piano seminterrato di edificio pluripiano, con destinazione commerciale composto di ampio locale indiviso e da completare, per complessivi mq 772,00 lordi. *L'immobile è catastalmente individuato al fg. 67 del Comune di Campobasso p.lla n .1314 sub 108 zona cens. 1 categoria C/1 classe 3 consistenza mq 716 rendita € 14.051,76.*
- Locale commerciale sito in Campobasso alla via Monsignor Vittorio Fusco n. 13, al piano seminterrato di edificio pluripiano, destinato a palestra e composto di ingresso-reception, sala per il corpo libero, sala attrezzi, sala terapia, servizi igienici con spogliatoi e doccia, sala medica per complessivi



mq 540,00 lordi. *L'immobile è catastalmente individuato al fg. 67 del Comune di Campobasso p.lla n .1314 sub 150 zona censuaria 1 categoria catastale D/6 rendita € 6.396,00*

- Locale destinato al terziario-uffici sito in Campobasso alla via Monsignor Vittorio Fusco n.15 al piano seminterrato di edificio pluripiano, destinato a studio medico composto di cinque stanze adibite ad ambulatori medici, sala terapia, area riabilitazione, servizi igienici oltre ingresso e sala attesa. *L'immobile è catastalmente individuato al fg. 67 del Comune di Campobasso p.lla n .1314 sub 149 zona censuaria 1 categoria catastale A/10 classe 1 consistenza 8,5 vani rendita € 2.524,18.*

4. IMMOBILI VIA CARDUCCI –REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato in base a:

- Permesso di Costruire n.85/2004 del 30.03.2004 a titolo oneroso.
- Permesso di costruire in variante n. 165 del 3 Luglio 2006;
- D.I.A. protocollo n. 2725 del 23 Maggio 2007;
- Permesso di Costruire n. 144 del 14/12/2010;
- Certificato di agibilità lotto 15/1 scala A-B del 25/07/2006;
- Certificato di agibilità lotto 15/2 scala C-D del 18/10/2007.

5. IMMOBILI VIA CARDUCCI – VALUTAZIONI

Per gli immobili visionati e precedentemente descritti si assume come metodo di stima, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato, per immobili simili, alle superfici rilevate dai documenti consegnati all'atto dell'incarico, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione dell'immobile.



Il sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare riporta quanto segue per immobili commerciali e terziari:

Comune : CAMPOBASSO - Fascia/zona: Periferica/VAZZIERI- PIRANDELLO-MANZONI (IIT)- LEOPARDI-P.PIEMONTE-CESE- LIM FG. 73- LIM.

Destinazione : Terziaria

Uffici NORMALE min. € 1.200,00 massimo € 1.700,00

Destinazione : Commerciale

Negozi NORMALE min. € 1.250,00 massimo € 2.100,00

Viste le particolari condizioni del mercato immobiliare nella regione, ed essendo limitate le compravendite di immobili commerciali, soprattutto di grande superficie, si ritiene necessario, a seguito di una ricerca di mercato in loco, effettuare una valutazione al di sotto dei valori medi, prossimi al minimo, riscontrati sul sito dell'OMI, relativo inoltre al secondo semestre del 2013, attestandoci su valori prudenziali come riportati nella successiva tabella. Si precisa inoltre che per il sub 108 il valore unitario è stato ulteriormente diminuito poiché il locale è da completare.

La stima degli edifici sarà la seguente:

denominazione	estremi catastale			sup comm	valori unitari €/mq	VALORE COMMERCIALE
	fg	p.lla	sub.			
1. locale commerciale	67	1314	37	158,00	€ 1.600,00	€ 252.800,00
2. locale commerciale	67	1314	108	772,00	€ 1.250,00	€ 965.000,00
3. locale commerciale	67	1314	150	540,00	€ 1.450,00	€ 783.000,00
4. locale A/10-uffici	67	1314	149	240,00	€ 1.500,00	€ 360.000,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE						€ 2.360.800,00

3a. IMMOBILI VIA UMBERTO - DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI

Le unità immobiliari da stimare sono parte di un fabbricato storico dell'inizio del 1900, ristrutturato e consolidato simicamente, composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro: il primo facente parte della palazzina originale preesistente, di sei livelli con la seguente destinazione: piano interrato adibito a depositi dei locali commerciali e cantine, piano terra adibito a locali commerciali, piani dal primo al quinto adibiti a residenza; il secondo corpo di fabbrica, di nuova destinazione, è di tre livelli con la seguente destinazione: piano interrato adibito a garage, piano terra adibito a locali commerciali e primo piano adibito ad uffici.

Le unità da stimare sono le seguenti:

- Locale commerciale sito in Campobasso alla via Umberto I n.53 al piano terra di edificio posto nella corte interna, con destinazione commerciale e composto di sala indivisa e servizi igienici per complessivi mq 210,00 lordi. *L'immobile è catastalmente individuato al fg. 120 del Comune di Campobasso p.lla n 508 sub 44 zona cens. 1 categoria C/1 classe 5 consistenza mq 169 rendita € 4.486,25.*
- Locale commerciale sito in Campobasso alla via Umberto I n.55 al piano terra di edificio novecentesco con affaccio su strada principale, con destinazione commerciale e composto di sala indivisa, con finestrate su tre lati, e servizi igienici al piano terra per complessivi mq 95,00 lordi, e di locale magazzino al piano interrato, collegato al livello superiore da scala interna, per complessivi mq 64,00 lordi. La superficie commerciale sarà pari a mq .95,00 più 1/3 della superficie del magazzino (64,00/3). *L'immobile è catastalmente individuato al fg. 120 del Comune* di



- D.I.A di completamento del 24/10/2007 prot.5197
- D.I.A. del 7/09/2009 prot. 18940
- Certificato di agibilità del 10/02/2011

5a.IMMOBILI VIA UMBERTO- VALUTAZIONI

Per gli immobili visionati e precedentemente descritti si assume come metodo di stima, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato, per immobili simili, alle superfici rilevate dai documenti consegnati all'atto dell'incarico, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione dell'immobile.

Il sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare riporta quanto segue per immobili commerciali e terziari:

Comune : CAMPOBASSO - Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI(DX-SX)- CAVOUR- (DX- SX)

Destinazione : Terziaria

Uffici NORMALE min. € 1.500,00 massimo € 2.000,00

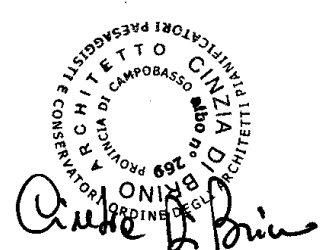
Destinazione : Commerciale

Negozi NORMALE min. € 2.000,00 massimo € 3.400,00

Destinazione : box

garages NORMALE min. € 1.250,00 massimo € 1.850,00

Viste le particolari condizioni del mercato immobiliare nella regione ed essendo limitate le compravendite di immobili commerciali, si ritiene necessario, a seguito di una ricerca di mercato in loco, specificare quanto segue: il valore unitario per l'immobile commerciale individuato al sub. 508 sarà più basso del valore minimo poiché risulta non terminato e sito all'interno del cortile condominiale e di difficile



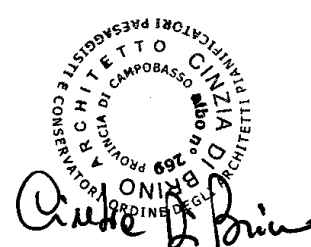
commerciabilità, tale valore unitario sarà pari ad €/mq 1700,00. Il valore unitario commerciale dei garage di nuova costruzione in zona centrale, da un'indagine di mercato risulta più elevato da un massimo di €/mq 2.100,00 ad un minimo di €/mq 1900,00, il valore unitario da applicare alle superfici rilevate sarà pari ad €/mq 1900,00. Per le restanti unità immobiliari sono stati individuati valori unitari prudenziali, con valori prossimi al minimo riscontrato sul sito dell'OMI, relativo al secondo semestre del 2013, come riportati nella successiva tabella. La stima degli edifici sarà la seguente:

denominazione	estremi catastale			sup comm	valori unitari	VALORE COMMERCIALE
5. locale commerciale	120	508	44	190,00	€ 1.700,00	€ 323.000,00
6. locale commerciale	120	508	34	116,33	€ 2.700,00	€ 314.091,00
7. ufficio	120	508	45	210,00	€ 2.000,00	€ 420.000,00
8. garage	120	508	27	21,00	€ 1.900,00	€ 41.800,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE						€ 1.098.891,00

3b. IMMOBILE VIA ROMA - DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare da stimare è:

- corpo di fabbrica, in corso di edificazione a seguito di precedente demolizione dell'esistente, con conservazione della facciata storica su via Roma.

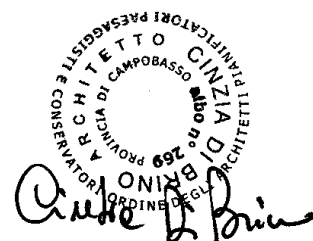


L'immobile è attualmente identificato al Catasto fabbricati del Comune di Campobasso al fg.120 p.lle nn.36-563-570-576 e al Catasto terreni fg 120 p.lla 33 sub 7 area urbana di mq 161.

Il fabbricato da realizzarsi prevede sette livelli più il sottotetto, con destinazione ad autorimesse, commerciale, terziario e residenziale. Attualmente risultano realizzate, oltre la demolizione del fabbricato preesistente, le strutture di due livelli, interrato e seminterrato.

Le superfici da realizzare e realizzate sono le seguenti:

Via Roma			
denominazione	estremi catastali		sup comm
Edificio Residenziale e terziario stato finale	Fg.120	p.lle nn.36,563,570,576	2795,00
edificio Residenziale e terziario stato attuale	Fg.120	p.lle nn.36,563,570,576	1067,00
Superfici da progetto Permesso di Costruire del 4/06/2008 n.109 (per parte non realizzata)			
dest. D'uso	sup. lorda		
autorimessa P.int.	507,00		
autorimessa p.seminterrato	470,00		
commerciale p.seminterrato	90,00		
direzionale p.cortile	310,00		
direzionale piano terra	396,00		
direzionale piano primo	324,00		
residenziale piano primo	60,00		
direzionale piano secondo	104,00		
residenziale piano secondo	280,00		
direzionale piano terzo	130,00		
residenziale piano terzo	124,00		
TOTALI	2795,00		
Superfici piano interrato e seminterrato (struttura grezza realizzata)			
dest. D'uso	sup. lorda		
autorimessa P.int.	507,00		
autorimessa p.seminterrato	470,00		
commerciale p.seminterrato	90,00		
totale	1067,00		



4b. IMMOBILE VIA ROMA –REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato in corso di costruzione è stato realizzato in base a:

- Permesso do Costruire del 13/12/2007 n. 232
- Permesso di Costruire del 4/06/2008 n.109
- D.I.A. del 2/2/2012 n. 2236 (non ritirata)

5b. IMMOBILE VIA ROMA - VALUTAZIONI

Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esistente è dato dalla somma delle seguenti valutazioni:

1. Stima del Valore di mercato del suolo e valutazione dell'incidenza di quanto realizzabile al completamento dell'intero fabbricato. Il procedimento è alla base del calcolo del valore venale dei terreni edificatori ai fini delle imposte con applicazione di valori unitari prudenziali e con un'incidenza area, vista il sito centralissimo e in zona pregiata, pari al 35%, tramite la seguente formula: VALORE VENALE DELL'AREA= sup.lorda x (Valore di mercato x incidenza media dell'area 35%)/(1+tasso d'interesse x anni 3).
2. Stima a valore di mercato di quanto fino ad ora realizzato.

I dati di confronto sono stati desunti da un'indagine di mercato come di seguito meglio specificato:

- Per le opere realizzate: Il valore unitario, per le diverse destinazioni è stato individuato tramite una ricerca di mercato, effettuata in loco, e i valori ottenuti sono stati decurtati del costo necessario per il completamento delle opere. Il costo per terminare le opere, dall'analisi dei prezzi e dei computi in possesso della committenza, è pari al circa il 58% del valore di mercato riscontrato. Il valore unitario a mq da prendere in considerazione sarà pari

al 42% del valore unitario applicabile in zona centrale per box-garage di nuova realizzazione che da indagini di mercato effettuate è pari ad €/mq 2100,00

- Valori unitari delle superfici da realizzare per il completamento dell'intero fabbricato, Il valore unitario per nuove costruzioni, per le diverse destinazioni d'uso è stato individuato tramite una ricerca di mercato, effettuata in loco, e dal sito OMI .

Si riportano per completezza i valori riscontrati sul sito dell'OMI:

Il sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare riporta quanto segue per immobili residenziali, commerciali e terziari:

Comune : CAMPOBASSO –

Fascia/zona: Centrale-Zona di pregio

Destinazione : Terziaria --Uffici NORMALE min. € 2.100,00 massimo € 3.200,00

Destinazione:Commerciale-NORMALE min.€ 2.100,00 massimo € 3.200,00

Negozi OTTIMO min. € 5.000,00 massimo € 8.500,00

Destinazione : residenziale--OTTIMO min. € 2.000,00 massimo € 3.000,00

Destinazione : box-garages--NORMALE min. € 1.250,00 massimo € 1.850,00

L'indagine di mercato evidenzia che il valore per i box auto di nuova realizzazione può arrivare ad un massimo di €/mq 2.000,00/2.300,00, il valore residenziale per nuove costruzioni varia da €/mq 3000,00 ad €/mq 3600,00, mentre il valore commerciale (negozi) in stato conservativo Ottimo rilevato dal sito OMI dell'Agenzia del Territorio non è applicabile poiché troppo elevato.

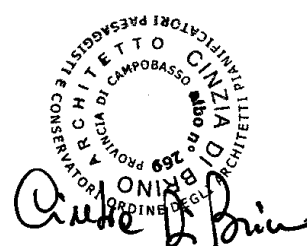
Applicando le formule ed i valori precedentemente relazionati si perviene alla seguente stima:

Valore potenzialità edificatorie del suolo						
dest. D'uso	sup. lorda	valore €/mq	valore totale	T%	1+r* n	valore area edificabile
autorimessa P.int.	507,00	€ 2.100,00	€ 1.064.700,00	35,00%	1,09	€ 341.876,15
autorimessa p.seminterrato	470,00	€ 2.100,00	€ 987.000,00	35,00%	1,09	€ 316.926,61
commerciale p.seminterrato	90,00	€ 3.000,00	€ 270.000,00	35,00%	1,09	€ 86.697,25
direzionale p.cortile	310,00	€ 3.200,00	€ 992.000,00	35,00%	1,09	€ 318.532,11
direzionale piano terra	396,00	€ 3.200,00	€ 1.267.200,00	35,00%	1,09	€ 406.899,08
direzionale piano primo	324,00	€ 3.200,00	€ 1.036.800,00	35,00%	1,09	€ 332.917,43
residenziale piano primo	60,00	€ 3.450,00	€ 207.000,00	35,00%	1,09	€ 66.467,89
direzionale piano secondo	104,00	€ 3.200,00	€ 332.800,00	35,00%	1,09	€ 106.862,39
residenziale piano secondo	280,00	€ 3.450,00	€ 966.000,00	35,00%	1,09	€ 310.183,49
direzionale piano terzo	130,00	€ 3.200,00	€ 416.000,00	35,00%	1,09	€ 133.577,98
residenziale piano terzo	124,00	€ 3.450,00	€ 427.800,00	35,00%	1,09	€ 137.366,97
TOTALI	2795,00	€ 2.850,55	€ 7.967.300,00			€ 2.558.307,34

VALORE STATO DI FATTO					
dest. D'uso	sup. lorda	valore €/mq	valore totale	valore area edificabile	
autorimessa P.int.	507,00	€ 2.100,00	€ 1.064.700,00	42,00%	€ 447.174,00
autorimessa p.seminterrato	470,00	€ 2.100,00	€ 987.000,00	42,00%	€ 414.540,00
commerciale p.seminterrato	90,00	€ 3.400,00	€ 306.000,00	42,00%	€ 128.520,00
TOTALE					€ 990.234,00

<u>TOTALE VALORE COMMERCIALE ALLO STATO ATTUALE</u> <u>IMMOBILE VIA ROMA</u>	€ 3.548.541,34
---	-----------------------

Si precisa che dall'analisi del computo metrico estimativo dei lavori necessari a terminare il fabbricato i costi totali ammontano ad **€ 3.113.000,00** e l'eventuale utile dell'impresa, data dalla differenza tra il valore commerciale finale dell'immobile ed i costi (area allo stato attuale e costi totali da sostenere) sarà pari ad **€ 1.305.758,66**.



3c. IMMOBILI VINCHIATURO Lottizzazione "Le Macine"

DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI

Le unità immobiliari da stimare sono parte di una Lottizzazione Edilizia composta di n. 23 lotti con singole volumetrie realizzabili pari a circa mc 1078,26, da edificare con villette tri-bifamiliari di due piani residenziali e con piano interrato destinato ad annessi alla residenza e garage, con giardino esterno, per un totale di mq. 35.000 (mc 24.800) oltre locali commerciali per mc. 1.800.

La Lottizzazione è sita in Contrada Carbone del Comune di Vinchiaturo.

Allo stato attuale le unità da stimare sono le seguenti:

- Villetta autonoma, parte di una bifamiliare, di complessivi tre livelli.

L'immobile è composto: al piano terra di soggiorno, cucina, ripostiglio, servizio igienico e scala di collegamento ai vari livelli; al piano primo di tre camere e doppio servizio igienico, per complessivi mq 190,00 lordi residenziali; al piano seminterrato di locale garage e due locali annessi per complessivi mq 80,00 lordi.

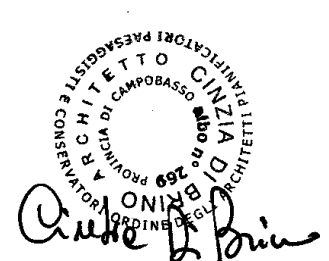
L'immobile è dotato di corte esterna (sub 2) destinata a giardino ed è

catastalmente individuato al fg. 16 del Comune di Vinchiaturo p.lla n 1008

- *sub 1-2 categoria A/7 classe U consistenza 7,5 vani € 658,48.*
- *Sub 3 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 67 € 152,25*
- Terreni composti da lotti n.20 residenziali, commerciali e aree destinate a servizi e parcheggi oltre le sedi stradali interne per complessivi mq **32966,00.**

I terreni sono catastalmente individuati al Catasto Terreni;

- *fg. 16 del Comune di Vinchiaturo dalla p.lla n .944 alla p.lla n.975 come elencate nella successiva tabella.*

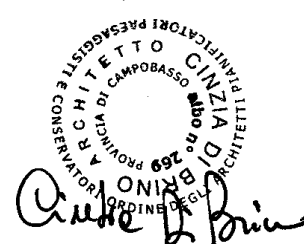


denominazione	fg	p.lla	sub.	volumetria realizzabile mc	sup. mq
edificio residenziale	16	1008	1,2		190,00
garage	16	1008	3		80,00
lotto edificabile 1	16	944		1078,26	720,00
lotto edificabile 2	16	945		1078,26	720,00
lotto edificabile 3	16	946		1078,26	910,00
lotto edificabile 4	16	947		1078,26	700,00
lotto edificabile 5	16	948		1078,26	650,00
lotto edificabile 6	16	949		1078,26	640,00
lotto edificabile 7	16	950		1078,26	956,00
lotto edificabile 8	16	951		1078,26	675,00
lotto edificabile 9	16	952		1078,26	735,00
lotto edificabile 10	16	954		1078,26	653,00
lotto edificabile 11	16	955		1078,26	653,00
lotto edificabile 12	16	956		1078,26	687,00
lotto edificabile 13	16	958		1078,26	668,00
lotto edificabile 14	16	959		1078,26	668,00
lotto edificabile 15	16	960		1078,26	668,00
lotto edificabile 16	16	962		1078,26	731,00
lotto edificabile 17	16	963		1078,26	1031,00
lotto edificabile 18	16	964		1078,26	1020,00
aree per urbanizzazione	16	965		0,00	1370,00
aree per urbanizzazione	16	966		0,00	6422,00
aree per urbanizzazione	16	967		0,00	80,00
lotto edificabile 19	16	968		1078,26	1160,00
lotto edificabile 20	16	968		1078,26	1160,00
aree per urbanizzazione	16	970		0,00	4170,00
aree per urbanizzazione	16	973		0,00	880,00
aree per urbanizzazione	16	974		0,00	1330,00
aree per urbanizzazione	16	975		0,00	2639,00
aree per urbanizzazione	16	649		0,00	470,00
TOTALE volumetrie e superfici area lottizzata				21565,20	33166,00

4c. IMMOBILI VINCHIATURO Lottizzazione "Le Macine" –REGOLARITA'

URBANISTICA

La Lottizzazione è stata realizzata in base a:

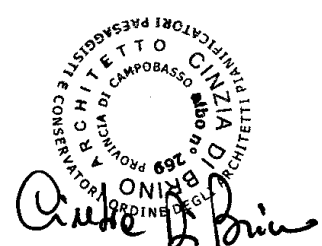


- Lottizzazione “Le Macine” Convenzione stipulata con il Comune di Vinchiaturu con rogito Notaio Mariarosaria Fimiani del 28/06/2002 registrato il 16/07/2002 a ln. 996 e trascritto il 25/07/2002 ai nn. 7891/6160
- Richiesta proroga Convenzione del 5/03/2013 prot. 10
- Permesso di Costruire Opere di Urbanizzazione n. 37 del 12/01/2006
- Proroga prot.0045 rif. 8507/2008 di mesi 12 al P.C. 5/2010
- Richiesta Permesso di Costruire completamento opere prot. 10 del 30/05/2011
- Permesso di Costruire Lotto R n. 15/2006 del 27/02/2006 prot. 1878 del 9/02/2009
- Proroga permesso di costruire prot.1878 rif.1375/2009 di mesi 12 al P.C. n. 15/2006
- Permesso di Costruire lotti A,B,C,G,L n. 17/2008 del 4/4/2008
- Permesso di Costruire n. 5/2010 del 19/04/2010 variante al P.C. 17/2008
- Certificato di agibilità lotto R del 12/10/2012 prot. 6429

5c. IMMOBILI VINCHIATURO Lottizzazione”Le Macine” - VALUTAZIONI

Per gli immobili residenziali visionati e precedentemente descritti si assume come metodo di stima, quello che si basa sull’applicazione dei prezzi correnti di mercato, per immobili simili, alle superfici rilevate dai documenti consegnati all’atto dell’incarico, tenendo debito conto dell’ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione dell’immobile.

Il sito dell’Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare riporta quanto segue per immobili commerciali e terziari:



Comune : CAMPOBASSO - Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE: TAPPINO, TAVOLATA,
 VALLE, CASALENA, CITERNO, CERBONE, CASTAGNA, S. MARIA DELLE M., PIANA, S.
 PIETRO

Destinazione : Residenziale

Ville e Villini NORMALE min. € 700,00 massimo € 1.050,00

Destinazione : box

garages NORMALE min. € 200,00 massimo € 300,00

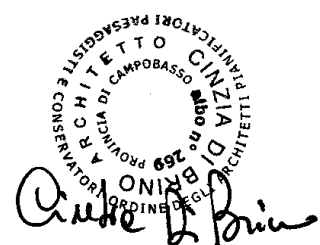
I valori unitari OMI sono riferiti ad edifici in condizioni conservativa normale, spesso anni 70 da adeguare e ristrutturare.

Viste le particolari condizioni del mercato immobiliare nella regione ed essendo comunque limitate le compravendite anche di edifici residenziali si ritiene necessario, a seguito di una ricerca di mercato in loco, effettuare una valutazione attestandoci su valori prudenziali pari ad €/mq 950,00 per il residenziale ed €/mq 250,00 per i locali garage così come riportati nella successiva tabella.

I terreni oggetto di stima sono composti da lotti edificabili per tipologie residenziali e da aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, alla viabilità e parcheggi. Si assume come metodo di stima, quello che si basa sull'applicazione di un valore unitario ai lotti edificabili, desunti dai documenti consegnati all'atto dell'incarico, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia ipotizzata. Il valore unitario è stato calcolato con la seguente metodologia:

- È stato stabilito un costo di costruzione, comprensivo di oneri accessori, utile dell'impresa e spese varie, in parte desunto da computi metrici e dall'analisi di interventi similari, e il valore commerciale dell'opera finita.

La differenza tra il valore finale ed i costi stimati ci dà il valore unitario pari



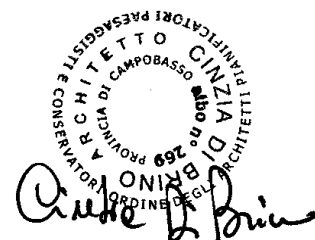
ad €/mq 45,00 che applicato alla superficie dei singoli lotti edificabili ci darà il valore commerciale dell'intera area.

Il valore precedentemente stimato è stato comparato ai valori unitari di mercato per aree edificabili. Da ricerche di mercato in loco è emerso che il valore unitario da applicare al mq per terreni edificabili, comprese le aree destinate a servizi ed urbanizzazioni, oscilla da un massimo di €/mq 25,00 ad un minimo di €/mq 15,00.

Il valore dell'area stimato rapportato alla superficie è pari ad €/mq 21,67 allineato a quanto emerso dall'analisi di mercato.

La stima degli immobili sarà la seguente:

Vinchiaturato						
denominazione	estremi catastali			superfici	valori unitari	VALORE COMM:
	fg	p.lla	sub.			
edificio residenziale	16	1008	1,2	190,00	€ 950,00	€ 180.500,00
garage	16	1008	3	80,00	€ 250,00	€ 20.000,00
lotto edificabile	16	944		720,00	€ 45,00	€ 32.400,00
.lotto edificabile	16	945		720,00	€ 45,00	€ 32.400,00
.lotto edificabile	16	946		910,00	€ 45,00	€ 40.950,00
lotto edificabile	16	947		700,00	€ 45,00	€ 31.500,00
lotto edificabile	16	948		650,00	€ 45,00	€ 29.250,00
lotto edificabile	16	949		640,00	€ 45,00	€ 28.800,00
lotto edificabile	16	950		956,00	€ 45,00	€ 43.020,00
lotto edificabile	16	951		675,00	€ 45,00	€ 30.375,00
lotto edificabile	16	952		735,00	€ 45,00	€ 33.075,00
lotto edificabile	16	954		653,00	€ 45,00	€ 29.385,00
lotto edificabile	16	955		653,00	€ 45,00	€ 29.385,00
lotto edificabile	16	956		687,00	€ 45,00	€ 30.915,00
lotto edificabile	16	958		668,00	€ 45,00	€ 30.060,00
lotto edificabile	16	959		668,00	€ 45,00	€ 30.060,00
lotto edificabile	16	960		668,00	€ 45,00	€ 30.060,00
lotto edificabile	16	962		731,00	€ 45,00	€ 32.895,00
lotto edificabile	16	963		1031,00	€ 45,00	€ 46.395,00
lotto edificabile	16	964		1020,00	€ 45,00	€ 45.900,00
lotto edificabile	16	965		1370,00	€ 45,00	€ 61.650,00
aree per urbanizzazione	16	966		6422,00	€ 0,00	€ 0,00



aree per urbanizzazione	16	967		80,00	€ 0,00	€ 0,00
lotto edificabile	16	968		1160,00	€ 45,00	€ 52.200,00
lotto edificabile	16	968		1160,00	€ 45,00	€ 52.200,00
aree per urbanizzazione	16	970		4170,00	€ 0,00	€ 0,00
lotto edificabile (commerciale)	16	973		880,00	€ 45,00	€ 39.600,00
aree per urbanizzazione	16	974		1330,00	€ 0,00	€ 0,00
aree per urbanizzazione	16	975		2639,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE superfic.valore agenzie da €/mq da 15,00 a 25,00				32966,00	€ 21,67	€ 714.375,00
TOTALE						€ 914.875,00

Trattandosi di una lottizzazione si precisa che il progetto prevedeva la realizzazione delle opere di Urbanizzazione, in parte realizzate per i lotti terminati e precedentemente commercializzati, a scomputo di parte degli Oneri Concessori.

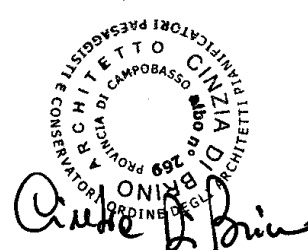
Dall'analisi dei Computi metrici forniti dall'impresa da allegare alla presente relazione i costi totali per potere realizzare le opere di urbanizzazione (realizzazione rete viaria, elettrica, idrica, rete gas metano, marciapiedi e parcheggi) ammontano ad un totale di € 878.118,00. Tale cifra incide sui singoli lotti di:

- € 36.000 per i lotti residenziali
- € 50.000,00 per lotto commerciale

3d. IMMOBILI PIETRABBONDANTE - DESCRIZIONE DEL CESPITE E DATI CATASTALI

L'area oggetto di stima è sita a sud del Comune di Pietrabbondante sulla diramazione Trignina, a circa 1.5 Km dal paese e a circa 1 Km dal sito archeologico. *Le unità immobiliari oggetto di stima sono così descritte, giuste risultanze catastali, al catasto fabbricati del Ufficio provinciale di Isernia.*

1. F. g. 32, p.lla 1, cl. 2, cons. 4.700,00 mq



2. F g. 32, p.lla 2, cl. 2, cons. 5.850,00 mq

Il terreno è urbanisticamente censito come zona agricola, ma con le norme attualmente in vigore sulle attività produttive potrebbe essere utilizzato per attività edilizia in deroga al P.d.F.

5d. IMMOBILI PIETRABBONDANTE - VALUTAZIONE

La ricerca di mercato effettuata in loco e presso gli uffici competenti ha fatto emergere che per aree similari i prezzi variabili dai €/mq 10,00 ad un massimo di €/mq 20,00. Vista la poca mobilità del mercato in questo periodo si ritiene giusto scegliere come valore unitario il più basso riscontrato.

La stima effettuata è la seguente:

Pietrabbondante					
denominazione	FG	P.lle	superficie	Valore unitario	Valore commerciale
terreno agricolo	32	1,2	10.550,00	€ 10,00	€ 105.500,00



Verbale di Asseverazione Perizia stragiudiziale

L'anno 2014, il giorno del mese die alle ore....., in Campobasso e negli Uffici della Cancelleria Civile del Tribunale di Campobasso, davanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria, è personalmente comparsa l'Arch. Cinzia Di Brino, nata a Campobasso il 25.03.1963 ed ivi residente in via Gorizia n.13 studio tecnico in via Gorizia n.13 a Campobasso, identificata a mezzo di: Patente CB2020448E intestata a Cinzia Di Brino, la quale chiede di asseverare la su estesa perizia redatta nell'interesse della Società --- OMISSIS ---.

All'uopo presta il giuramento: "Giura di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito al solo scopo di far conoscere la verità".

La perizia si compone di pag. n. 24 e n. 11 allegati.

Arch. Cinzia Di Brino

