

STIMA VALORE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE DEL CAPANNONE INDUSTRIALE

DI PROPRIETÀ DELLA FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI
S.R.L.

INDICE

A.1 PREMESSA.....	3
A.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO.....	3
A.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA.....	3
A.4 DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
A.5 STATO DI POSSESSO.....	3
A.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	3
A.7 PRATICHE EDILIZIE	3
A.8 DESCRIZIONE PUNTALE DEL BENE.....	4
<i>A.8.1. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO</i>	<i>4</i>
<i>A.8.2. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI EDILIZIE</i>	<i>4</i>
A.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA PROPRIETA'	4
<i>A.9.1. CRITERIO DI STIMA DEL LOTTO</i>	<i>4</i>
<i>A.9.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE.....</i>	<i>5</i>

Allegati

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Documentazione catastale

A.1 PREMESSA

Il sottoscritto Alessandro Domenici, nato a Campobasso (CB) il 12/08/1990 e residente in Via Tiberio – Campobasso - 86100 cod. fiscale DMNLSN90M12B519A, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Campobasso sez. B al n.82, avendo ricevuto incarico, dalla Finmolise Sviluppo e Servizi srl CF 01598840708 con sede in Campobasso (CB) in Via Pascoli 68 per la stima del valore di un capannone industriale espone quanto segue.

A.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO

Allo scopo di espletare l'incarico ricevuto sono stati effettuati i necessari accertamenti, i sopralluoghi e i rilievi fotografici sull'immobile in esame atti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene necessarie alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla proprietà in questione.

La verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio-urbanistico è rimandata ad una fase successiva e ogni valutazione sulla stessa sarà espressa in separata sede; tuttavia lo stesso immobile è stato oggetto di perizia nel Maggio del 2008; nella precedente perizia è stato verificato lo stato legittimo dell'immobile e dalla descrizione dello stato dei luoghi, ad oggi non sono state rilevate modifiche che possano portare a ritenere non conforme lo stato di fatto.

A.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene oggetto della presente perizia di stima è nello specifico un immobile siti in località Contrada Calvario, nel Comune di Campobasso (CB) ricadenti in zona D1 - Industriale del Piano regolatore di Campobasso (variante al piano regolatore DM 1831 del 31/03/1972 e censito al Catasto della Provincia di Campobasso come di seguito:

- ◆ Catasto dei fabbricati - Foglio n.32 particella 1288 sub 46 categoria D7

A.4 DESCRIZIONE SOMMARIA

L'area in cui ricade l'immobile fa parte della zona industriale di Campobasso, l'area in oggetto è prevalentemente composta da immobili di tipo produttivo e commerciale ed è fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La rete stradale esistente permette un facile collegamento sia con il centro cittadino sia con la strada statale "fondovalle del Biferno", snodo cruciale per la viabilità del capoluogo.

Il fabbricato risulta destinato ad attività di tipo produttivo e presenta le tipiche caratteristiche di un capannone industriale.

A.5 STATO DI POSSESSO

Il bene allo stato attuale risulta libero da occupanti

A.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

La proprietà dell'immobile allo stato attuale è della: FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L. CF/P.IVA 01598840708 con sede in Campobasso (CB) come riscontrabile dalla visura storica dell'immobile allegata alla presente relazione

A.7 PRATICHE EDILIZIE

Relativamente al fabbricato oggetto di perizia risultano agli atti

concessioni con cui è stato realizzato l'immobile:

- ◆ Concessione edilizia n. 201 del 27/07/2000
- ◆ Concessione edilizia n. 50 del 22/03/2001

Permesso di costruire relativo al soppalco

- ◆ Permesso di costruire a sanatoria n.149/c del 17/04/2007

A.8 DESCRIZIONE PUNTALE DEL BENE

A.8.1. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2000, fa parte di un complesso di capannoni industriali che presentano le tipiche caratteristiche della tipologia edilizia in oggetto; la struttura è in pannelli prefabbricati, con solai di tipo industriale gettati in opera e copertura in laterocemento; esternamente tutto il complesso è rifinito con mattoncini facciavista, gli infissi sono in alluminio. Le condizioni di struttura e finiture si presentano in buono stato conservativo. Antistante all'ingresso del capannone è presente un piazzale di pertinenza di circa 125 mq adatto al transito di mezzi pesanti. La struttura è dotata di impianto elettrico realizzato come da normativa dell'epoca, non è invece presente l'impianto termico

La pianta ha forma rettangolare con accesso dal piano strada, la superficie utile è di circa 190 mq mentre la superficie lorda è di circa 200 mq, il piano terra risulta diviso in due locali comunicanti tra loro, sono inoltre presenti un piccolo bagno e una scala che porta alla zona soppalcata.

La zona del soppalco, realizzato in acciaio, presenta una superficie netta di circa 70 mq e una superficie lorda di circa 75 mq; il soppalco presenta delle aperture prive di infissi dal lato dell'affaccio interno, in particolare una di queste dovrà essere dotata di idoneo parapetto attualmente non presente.

A.8.2. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI EDILIZIE

Come già esposto in precedenza ogni valutazione sullo stato di legittimità dell'immobile viene rimandata a una fase successiva; tuttavia, nelle perizie già in possesso della committenza la verifica di conformità era stata già effettuata restituendo esito positivo, non avendo riscontrato particolari differenze rispetto alla descrizione dell'immobile nelle sopraccitate perizie si ritiene plausibile che lo l'immobile sia conforme a quanto autorizzato.

A.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA PROPRIETÀ

A.9.1. CRITERIO DI STIMA DEL LOTTO

Il valore dell'immobile sarà di seguito valutato secondo il procedimento di stima diretto per punti di merito (o valori tipici), sulla base della *banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate* in riferimento al Comune di Campobasso, a cui verranno sottratti i costi stimati per la sistemazione della zona soppalcata

Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche estrinseche (qualificazione infrastrutturale, accessibilità; qualificazione ambientale), intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento), tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo) che determinano il valore unitario ponderato attraverso dei coefficienti correttivi (punti di merito). Il più probabile valore di mercato è ottenuto dalla seguente formula:

$V = V_m \times K \times S_{cp}$ assumendo che:

- ◆ V_m è il valore medio per metro quadro dell'immobile;
- ◆ K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti K_i ad esse attribuite;
- ◆ S_{cp} è la Superficie commerciale ponderata dell'immobile.

A.9.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la zona di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati Agenzia delle Entrate Anno 2022 – Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	450	670	L	2,1	3,1	L
Laboratori	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L

Considerando le ottime caratteristiche dell'immobile rispetto agli altri capannoni presenti in zona si assume il valore di = 450,00 [€/mq].

In funzione delle proprietà intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi del valore di mercato unitario e il coefficiente totale K:

Caratteri ambientali*	K1	Vetustà	K2	Posizione	K3
Ottimi	1,05	entro 5 anni	1	Piano terra	1
Buoni	1	tra 6 e 20 anni	0,9	Pt senza accesso autoarticolati	0,9
Mediocri	0,95	tra 21 e 50 anni	0,8	Piano rialzato	0,85
Scadenti	0,9	oltre 50 anni	0,7	Senza area di pertinenza	0,8

*esposizione, rumorosità, accessibilità, presenza di servizi

Stato di conservazione	K4	Stato di finiture interne	K5	Stato Impianti	K6
Buono	1	Buono	1	Completi e in buono stato	1
Normale	0,9	Normale	0,9	Completi	0,9
Mediocre	0,85	Mediocre	0,85	Incompleti	0,85
Scadente	0,75	Scadente	0,7	Assenti	0,7

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0,62$$

$$K_d = K_5 \times K_6 = 0,77$$

In cui:

K_t è il coefficiente correttivo riferito all'intero immobile.

K_d è il coefficiente correttivo riferito alla sola superficie a destinazione direzionale.

Sulla base degli elaborati forniti e delle verifiche effettuate in loco, si determinano le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo produttivo oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio ottenendo così la superficie commerciale ponderata (Scp).

Destinazione d'uso	Superficie commerciale Sc [mq]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale Ponderata Scp [mq]
P.T. produttivo	200,00	1,00	200,00
Soppalco	75,00	1,00	75,00
		TOTALE [mq]	275,00
Destinazione d'uso	Superficie commerciale Sc [mq]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale Ponderata Scp [mq]
Piazzale pertinenziale	123,00	0,10	12,30
		<i>Totale [mq]</i>	<i>287,30</i>

In definitiva si ha:

◆ *Valore del bene:* $V = (V_m \times K_t \times Sc_p) + (V_m \times K_d \times Sc_{pd}) =$
102 500.44 €

Per un valore complessivo pari a *102 500.44 €* a cui verranno sottratti i costi relativi a:

- ◆ Pratica CILA per variante di progetto 1 500 €

Per cui il **VALORE COMPLESSIVO DEL BENE** è stimato in **101 000.44 €**.

Campobasso, 05/06/2023

Il tecnico

Ing.J. Alessandro Domenici
Firmato digitalmente



ALLEGATO 1 – Documentazione fotografica



FOTO 1 – ORTOFOTO E INDIVIDUAZIONE IMMOBILE



FOTO 2 – ESTERNO CAPANNONE



FOTO 3 – INGRESSO



FOTO 4 – SCALA ACCESSO SOPPALCO E ACCESSO SERVIZIO



FOTO 5 – SERVIZIO



FOTO 6 – SOPPALCO



FOTO 7 – SOPPALCO E APERTURE SU LOCALE PIANO TERRA

ALLEGATO 2 – Documentazione catastale

Si riporta di seguito visura storica dell'immobile oggetto della presente stima

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2023

Dati identificativi: Comune di CAMPOBASSO (B519) (CB)

Foglio 32 Particella 1288 Subalterno 46

Classamento:

Rendita: Euro 2.424,00

Zona censuaria 1,

Categoria D/7^a)

Foglio 32 Particella 1288 Subalterno 46

Indirizzo: CONTRADA CALVARIO Piano T-1

> Intestati catastali

> 1. FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L. (CF 01598840708)

Sede in CAMPOBASSO (CB)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 26/07/2002 al 05/02/2007

Immobile predecessore

Comune di CAMPOBASSO (B519) (CB)

Foglio 32 Particella 1288 Subalterno 11

COSTITUZIONE del 26/07/2002 Pratica n. 120842 in
atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1607.1/2002)

📅 dal 05/02/2007 al 20/05/2023

Immobile attuale

Comune di CAMPOBASSO (B519) (CB)

Foglio 32 Particella 1288 Subalterno 46

VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. CB0016067 in
atti dal 05/02/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
371.1/2007)

> Indirizzo

📅 dal 26/07/2002 al 05/02/2007

Immobile predecessore

Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **32** Particella **1288** Subalterno **11**
CONTRADA CALVARIO Piano T

COSTITUZIONE del 26/07/2002 Pratica n. 120842 in atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1607.1/2002)

📅 dal 05/02/2007 al 20/05/2023

Immobile attuale

Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **32** Particella **1288** Subalterno **46**
CONTRADA CALVARIO Piano T-1

VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. CB0016067 in atti dal 05/02/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 371.1/2007)

> Dati di classamento

📅 dal 26/07/2002 al 30/07/2003

Immobile predecessore

Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **32** Particella **1288** Subalterno **11**
Rendita: **Euro 1.850,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/7^a**

COSTITUZIONE del 26/07/2002 Pratica n. 120842 in atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1607.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 30/07/2003 al 05/02/2007

Immobile predecessore

Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **32** Particella **1288** Subalterno **11**
Rendita: **Euro 1.850,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/7^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2003 Pratica n. 115169 in atti dal 30/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4232.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 dal 05/02/2007 al 30/10/2007

Immobile attuale

Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **32** Particella **1288** Subalterno **46**
Rendita: **Euro 2.424,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/7^a**

VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. CB0016067 in atti dal 05/02/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 371.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 30/10/2007 al 20/05/2023

Immobile attuale

Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **32** Particella **1288** Subalterno **46**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. CB0271377 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4783.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Rendita: **Euro 2.424,00**

Zona censuaria 1

Categoria D/7^a)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAMPOBASSO (B519)(CB) Foglio 32 Particella 1288 Sub. 11

- **1. EDILPASCALE - S.R.L. (CF 00853320703)**
Sede in CAMPOBASSO (CB)
📅 dal 26/07/2002 al 22/11/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 26/07/2002 Pratica n. 120842 in atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1607.1/2002)

- **1. BELNUDO Mario (CF BLNMRA55L26B519W)**
nato a CAMPOBASSO (CB) il 26/07/1955
📅 dal 22/11/2002 al 05/02/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 22/11/2002 Pubblico ufficiale DE PAOLA Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 28497 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 2553 registrato in data 10/12/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3964.1/2003 - Pratica n. 8946 in atti dal 22/01/2003

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPOBASSO (B519)(CB) Foglio 32 Particella 1288 Sub. 46

- **1. BELNUDO Mario (CF BLNMRA55L26B519W)**
nato a CAMPOBASSO (CB) il 26/07/1955
📅 dal 05/02/2007 al 09/02/2018
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 22/11/2002 Pubblico ufficiale DE PAOLA Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 28497 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 2553 registrato in data 10/12/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3964.1/2003 - Pratica n. 8946 in atti dal 22/01/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CAMPOBASSO (B519) (CB)
Foglio 32 Particella 1288 Subalterno 11

- **1. FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L. (CF 01598840708)**
Sede in CAMPOBASSO (CB)
📅 dal 09/02/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/02/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 140 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3688.1/2018 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 19/04/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni