

Dott. Ing. Mirko Fanelli

Ministero dello
Sviluppo Economico
Liquidazione Coatta Amministrativa

PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI

Ministero dello Sviluppo Economico

Oggetto: Inventario e Stima di beni immobili di proprietà

RELAZIONE PERITALE

In seguito all'incarico conferitomi dal Commissario Liquidatore Dott.ssa [REDACTED], iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti della Circonscrizione del Tribunale di Forlì - Cesena al n. [REDACTED], del L.C.A. [REDACTED], io sottoscritto Fanelli Dr. Ing. Mirko, ed ivi residente, con studio in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Forlì - Cesena al n° [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì n° [REDACTED], esaminati gli atti, i documenti ed aver visionato i beni, mi prego di relazionare quanto segue:

BREVE RIEPILOGO

Lo scopo di questo incarico è la stima ed inventario dei beni immobili iscritti a libro cespiti e non, di proprietà L.C.A. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

Dopo lo studio della documentazione, hanno avuto inizio le operazioni di valutazione dei beni immobili presenti in diversi comuni di Italia, dove il consorzio ha operato.

CRITERI DI STIMA

Verranno analizzati i singoli beni immobili di proprietà della L.C.A. [REDACTED]

Le consistenze oggetto della relazione peritale sono state esaminate attraverso l'analisi delle planimetrie catastali appositamente ricercate ed attraverso la verifica dello stato urbanistico dei singoli immobili.

Inoltre sono stati effettuati sopralluoghi in loco, tutti documentati mediante le fotografie ivi allegate, resosi necessari al fine di stimare oggettivamente l'attuale valore di ogni immobile alla luce di una totale volubilità che caratterizza l'attuale mercato immobiliare comunque in ribasso.

Per determinare la stima dell'immobile si è proceduto al calcolo delle superfici cd. "convenzionali" suddivise per destinazione e per collocazione nei vari corpi sia principali sia secondari.

Con il termine "convenzionale" si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi applicati secondo le comuni modalità di mercato.

I metri quadrati degli immobili fanno riferimento alle tabelle in atti, confrontate con le misure eseguite a consuntivo.

Al fine di calcolare il valore dell'immobile sono stati presi in considerazione le seguenti variabili:

-) le condizioni strutturali dell'immobile al momento dell'acquisto;
-) l'attuale stato di conservazione del bene;
-) il periodo in cui l'immobile fu realizzato;
-) la zona in cui lo stesso è situato;
-) le caratteristiche strutturali e quelle di finitura del bene;
-) l'appetibilità dell'immobile secondo la dinamicità domanda/offerta (perché è un elemento essenziale che non può essere trascurato);
-) ogni elemento che avrebbe potuto e potrebbe ridurre il valore complessivo del bene.

In ordine alla determinazione del prezzo dell'immobile la valutazione è stata calcolata in virtù:

- del valore medio di mercato degli immobili che palesano una natura simile ed altresì situati nella medesima area geografica;
- delle rilevazioni semestrali estratti dalla borsa immobiliare in collaborazione con la Camera di Commercio di Forlì - Cesena;
- della situazione contingente del settore immobiliare.

Sul punto appare doveroso evidenziare come le ricerche di mercato per il reperimento dei prezzi di riferimento siano state svolte considerando gli immobili a destinazione abitativa con i relativi accessori.

Pertanto sono state eseguite sia delle indagini presso vari operatori immobiliari sia delle valutazioni catastali.

Ne discende come il risultato finale sarà un valore medio commerciale di mercato.

Le superfici ed i valori fanno fede alla consistenza misurata, restituita graficamente e comprendente i muri esterni ed interni per intero ed il 50 % di quelli interposti fra due unità limitrofe.

Il valore delle aree urbane e/o dei terreni materialmente individuati ed utilizzati come corte è inserito nella stima unitaria espressa in mq all'interno della relazione.

In definitiva, si è presa visione di tutte le informazioni necessarie per una valutazione che non fosse solo diligente e scrupolosa ma anche realistica, considerando le ultime vendite in zone ed i valori OMI, parametrati alle condizioni degli immobili.

A) e B); C) e D); E) e F) trattasi di immobili parzialmente completati, in uno stato di grezzo avanzato, mancano infissi, porte interne, pavimenti e rivestimenti, gli impianti elettrici e termoidraulici sono da completare; I valori di mercato (commerciali) ricavati per unità simili a quella in esame, attraverso indagini presso uffici competenti ed altri enti del settore con metodologia precedentemente descritta risultano i seguenti :

Data: 10/10/2018 23.30.19
Provincia: FORLÌ
Tipo soggetto: Persona giuridica
Ult. Aggiornamento: 09/10/2018
Codice fiscale: 00814320404
Catasto: Fabbricati



	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	Proprietà per 1/1	VERGHERETO	82	1042	2	VERGHERETO (FO) LOCALITÀ MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T	zona1 cat. C/6	2	13 mq	Euro:29,5
C	Proprietà per 1/1	VERGHERETO	82	1043	2	VERGHERETO (FO) LOCALITÀ MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T	zona1 cat. C/6	2	13 mq	Euro:29,5
E	Proprietà per 1/1	VERGHERETO	82	1045	2	VERGHERETO (FO) LOCALITÀ MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T	zona1 cat. C/6	2	13 mq	Euro:29,5
B	Proprietà per 1/1	VERGHERETO	82	1042	1	VERGHERETO (FO) LOCALITÀ MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T-1	zona1 cat. A/2	3	5 vani	Euro:335,
D	Proprietà per 1/1	VERGHERETO	82	1043	1	VERGHERETO (FO) LOCALITÀ MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T-1	zona1 cat. A/2	3	5 vani	Euro:335,
F	Proprietà per 1/1	VERGHERETO	82	1045	1	VERGHERETO (FO) LOCALITÀ MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T-1	zona1 cat. A/2	3	5 vani	Euro:335,

Considerando un'appetibilità generale del terreno si stima, applicando una media, che i valori possano essere:

Garage valore € 300,00 ⇔ € 500,00/mq

Garage costo/medio : 400,00 €/mq

Appartamento : valore € 500,00 ⇔ € 600,00/mq

Appartamento costo/medio : 550,00 €/mq

Immobili

	Descrizione	Superficie Consistenza Mq.	Coefficiente abbattimento	Superficie commerciale Mq.	Valore [euro]
A	Garage	13	1	13,22	5.288,00
C	Garage	13	1	13,22	5.288,00
E	Garage	13	1	13,22	5.288,00
B	Villetta	5 vani + Corte	1	53,79	41.500,00
D	Villetta	5 vani	1	53,79	29.584,50
F	Villetta	5 vani	1	53,79	29.584,50

Gli immobili sono stati Costruiti con i seguenti precedenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n°13/05 prot.8437 del 22/09/2005

- Conformità edilizi e agibilità parziale mappali 1044 e 1046 del 08/01/2008

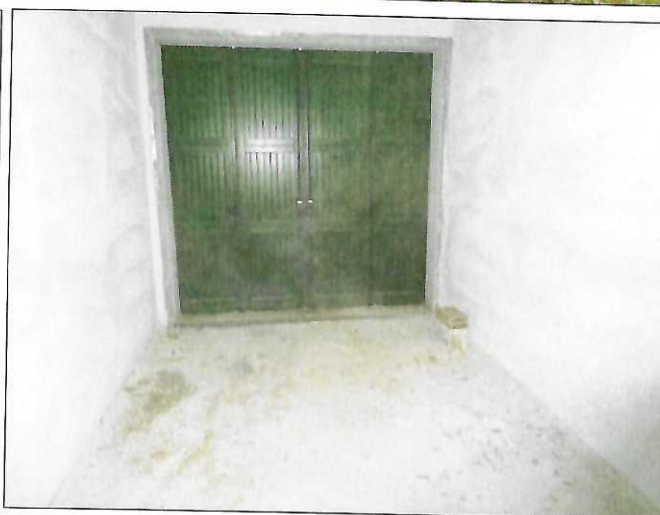
Con la presente perizia tecnica chi scrive cercherà di assolvere l'incarico affidatogli dal Commissario Liquidatore con una valutazione diligente e scrupolosa.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento.



ALLEGATO 1

Documentazione fotografica







Dott. Ing. Mirko Fanelli

Ministero dello
Sviluppo Economico
Liquidazione Coatta Amministrativa

PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI
INTEGRAZIONE

Ministero dello Sviluppo Economico

Oggetto: Inventario e Stima di beni immobili di proprietà L.C.A.

RELAZIONE PERITALE

In seguito all'incarico conferitomi dal Commissario Liquidatore Dott.ssa

, del L.C.A. ,
, io sottoscritto Fanelli Dr. Ing. Mirko ,

, esaminati gli atti,
i documenti ed aver visionato i beni, mi pregio di relazionare quanto segue:

BREVE RIEPILOGO

Lo scopo di questo incarico è la stima ed inventario dei beni immobili iscritti a libro
cespiti e non , di proprietà L.C.A.

DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

Dopo lo studio della documentazione, hanno avuto inizio le operazioni di valutazione
dei beni immobili presenti in diversi comuni di Italia , dove il consorzio ha operato.

CRITERI DI STIMA

Verranno analizzati i singoli beni immobili di proprietà della L.C.A.

Le consistenze oggetto della relazione peritale sono state esaminate attraverso l'analisi
delle planimetrie catastali appositamente ricercate ed attraverso la verifica dello stato
urbanistico dei singoli immobili.

Inoltre sono stati effettuati sopralluoghi in loco, tutti documentati mediante le
fotografie ivi allegate, resosi necessari al fine di stimare oggettivamente l'attuale valore
di ogni immobile alla luce di una totale volubilità che caratterizza l'attuale mercato
immobiliare comunque in ribasso.

Per determinare la stima dell'immobile si è proceduto al calcolo delle superfici cd. "convenzionali" suddivise per destinazione e per collocazione nei vari corpi sia principali sia secondari.

Con il termine "convenzionale" si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi applicati secondo le comuni modalità di mercato.

I metri quadrati degli immobili fanno riferimento alle tabelle in atti, confrontate con le misure eseguite a consuntivo.

Al fine di calcolare il valore dell'immobile sono stati presi in considerazione le seguenti variabili:

-) le condizioni strutturali dell'immobile al momento dell'acquisto;
-) l'attuale stato di conservazione del bene;
-) il periodo in cui l'immobile fu realizzato;
-) la zona in cui lo stesso è situato;
-) le caratteristiche strutturali e quelle di finitura del bene;
-) l'appetibilità dell'immobile secondo la dinamicità domanda/offerta (perché è un elemento essenziale che non può essere trascurato);
-) ogni elemento che avrebbe potuto e potrebbe ridurre il valore complessivo del bene.

In ordine alla determinazione del prezzo dell'immobile la valutazione è stata calcolata in virtù:

- del valore medio di mercato degli immobili che palesano una natura simile ed altresì situati nella medesima area geografica;
- delle rilevazioni semestrali estratti dalla borsa immobiliare in collaborazione con la Camera di Commercio di Forlì - Cesena;
- della situazione contingente del settore immobiliare.

Sul punto appare doveroso evidenziare come le ricerche di mercato per il reperimento dei prezzi di riferimento siano state svolte considerando gli immobili a destinazione abitativa con i relativi accessori.

Pertanto sono state eseguite sia delle indagini presso vari operatori immobiliari sia delle valutazioni catastali.

Ne discende come il risultato finale sarà un valore medio commerciale di mercato.

Le superfici ed i valori fanno fede alla consistenza misurata, restituita graficamente e comprendente i muri esterni ed interni per intero ed il 50 % di quelli interposti fra due unità limitrofe.

Il valore delle aree urbane e/o dei terreni materialmente individuati ed utilizzati come corte è inserito nella stima unitaria espressa in mq all'interno della relazione.

In definitiva, si è presa visione di tutte le informazioni necessarie per una valutazione che non fosse solo diligente e scrupolosa ma anche realistica, considerando le ultime vendite in zone ed i valori OMI, parametrati alle condizioni degli immobili.

A) e B); C) e D); E) e F) trattasi di immobili parzialmente completati, in uno stato di grezzo avanzato, mancano infissi, porte interne, pavimenti e rivestimenti, gli impianti elettrici e termoidraulici sono da completare; I valori di mercato (commerciali) ricavati per unità simili a quella in esame, attraverso indagini presso uffici competenti ed altri enti del settore con metodologia precedentemente descritta risultano i seguenti :

Data: 10/10/2018 23:30:19
Provincia: FORLÌ
Tipo soggetto: Persona giuridica
Ult. Aggiornamento: 09/10/2018
Codice fiscale: 00814320404
Catasto: Fabbricati

	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	Proprieta' per 1/1	VERGHERETO	82	1042	2	VERGHERETO (FO) LOCALITA' MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T	zona1 cat. C/6	2	13 mq	Euro:29,5
C	Proprieta' per 1/1	VERGHERETO	82	1043	2	VERGHERETO (FO) LOCALITA' MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T	zona1 cat. C/6	2	13 mq	Euro:29,5
E	Proprieta' per 1/1	VERGHERETO	82	1045	2	VERGHERETO (FO) LOCALITA' MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T	zona1 cat. C/6	2	13 mq	Euro:29,5
B	Proprieta' per 1/1	VERGHERETO	82	1042	1	VERGHERETO (FO) LOCALITA' MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T-1	zona1 cat. A/2	3	5 vani	Euro:335,7
D	Proprieta' per 1/1	VERGHERETO	82	1043	1	VERGHERETO (FO) LOCALITA' MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T-1	zona1 cat. A/2	3	5 vani	Euro:335,7
F	Proprieta' per 1/1	VERGHERETO	82	1045	1	VERGHERETO (FO) LOCALITA' MONTECORONARO VIA SAVIO, SNC Piano T-1	zona1 cat. A/2	3	5 vani	Euro:335,7

Considerando un'appetibilità generale del terreno si stima , applicando una media, che i valori possano essere:

Garage valore € 300,00 ⇔ €500,00/mq

Garage costo/medio : 400,00 €/mq

Appartamento : valore € 500,00 ⇔ € 600,00/mq

Appartamento costo/medio : 550,00 €/mq

Immobili

	Descrizione	Superficie Consistenza Mq.	Coefficiente abbattimento	Superficie commerciale Mq.	Valore [euro]
A	Garage	13	1	13,22	5.288,00
C	Garage	13	1	13,22	5.288,00
E	Garage	13	1	13,22	5.288,00
B	Villetta	5 vani + Corte	1	53,79	41.500,00
D	Villetta	5 vani	1	53,79	29.584,50
F	Villetta	5 vani	1	53,79	29.584,50

Gli immobili sono stati Costruiti con i seguenti precedenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n°13/05 prot.8437 del 22/09/2005

- Conformità edilizi e agibilità parziale mappali 1044 e 1046 del 08/01/2008

=====000000000000000000=====

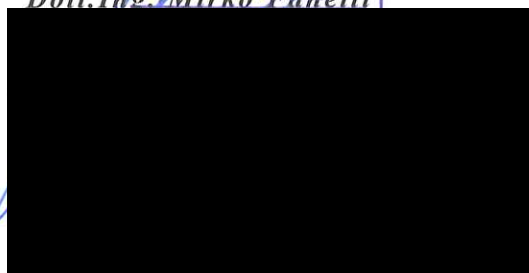
In riferimento alla perizia soprastante giurata il 14 dicembre 2018, con Prot.4814/2018 presso il Giudice di Pace di Forlì, si evidenzia che l'attuale momento di mercato immobiliare e le condizioni degli immobili rispetto al sopralluogo eseguito in precedenza, portano ad una svalutazione dei prezzi stimati pari all'8% da applicare alla tabella soprastante.

	Descrizione	Sup.Mq.	Coef.abbat.	Sup.com. Mq.	Valore [euro]	Valore -8% [euro]
A	Garage	13	1	13,22	5.288,00	4.865,00
C	Garage	13	1	13,22	5.288,00	4.865,00
E	Garage	13	1	13,22	5.288,00	4.865,00
B	Villetta	5 vani + Corte	1	53,79	41.500,00	38.180,00
D	Villetta	5 vani	1	53,79	29.584,50	27.218,00
F	Villetta	5 vani	1	53,79	29.584,50	27.218,00

Con la presente perizia tecnica chi scrive cercherà di assolvere l'incarico affidatogli dal Commissario Liquidatore con una valutazione diligente e scrupolosa.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In Fede
Il Consulente Tecnico
Dott. Ing. **Mirko Fanelli**



ALLEGATO 1

Documentazione fotografica





