

ESTRATTO RELAZIONE
DI STIMA
FALL. 19/1993

0 mi/mis

Valutazione villa **Carofa** e pertinenze annesse

LOTTO 56

La villa unifamiliare insiste sulla particella n°
234 sub 1/2/3/4/5 del foglio 45 di San Martino in
Pensilis. La particella 234 sub 1 è, catastalmente,
"corte" o bene comune a tutti i sub; rappresenta lo
spazio perimetrale esterno agli immobili costituito
da area adibita a piazzale per una parte e giardino
per la restante parte prospiciente via G. Marconi:

La particella 234 sub 2 è l'abitazione principale costituita da piano terra, primo piano, 2 piani seminterrati e 3 piccoli locali riportati in Catasto con le lettere "d, e, f, g". La particella 234 sub 3 è un piccolo vano garage posto al primo piano seminterrato. Infine la particella 234/sub 4 è costituita da un ampio locale al primo piano seminterrato adibito a garage.

Descrizione e valutazione degli immobili

Il complesso residenziale principale comprende una struttura su più livelli definita, come detto, alla particella 234 sub 2; il Catasto pone una consistenza di 28 vani con categoria A7 classe 3 con rendita di L. 6.440.000. Tutto l'immobile è di recente costruzione (fine 1988); presenta al piano terra l'abitazione principale costituita da ingresso, studio, ampio soggiorno (mq. 53), cucina tinello, 4 camere letto, 2 ripostigli, 3 bagni ed un vano di passaggio. Al primo piano, in mansarda, è presente un ampio locale di 96 mq., una camera di 60 mq., una camera letto con bagno e due ripostigli. Il primo piano seminterrato comprende un'ampia tavernetta di 60 mq., una cucina rustica ed una camera letto con bagno. Al secondo piano seminterrato sono posti 3 vani cantina di circa 27

mq cadauno. Infine i 3 locali indicati in Catasto con "e, d, f, g" che risultano essere ripostigli e cantinole. La villa presenta caratteristiche costruttive, e di rifinitura di livello superiore alla media con pavimenti di pregio, pareti rivestite con parati, porte in legno di qualità, rivestimenti e impianti tecnologici della miglior specie. Anche i vani al primo piano seminterrato si presentano ben rifiniti e attrezzati consentendo la concreta possibilità di dimora stabile ad eventuali collaboratori domestici. I restanti locali sia al primo che al secondo locale seminterrato, pur essendo adibiti a garage o rimesse sono tutti rifiniti e di buon livello conservativo.

La villa presenta caratteristiche uniche nell'ambito del Comune di S. Martino ed anche per i comuni vicini. E' difficile infatti trovare una situazione abitativa di queste proporzioni sia come dimensione che come livello. Risulta pertanto difficile eseguire una valutazione di mercato non essendoci parametri simili. E' possibile pensare ad una valutazione per capitalizzazione considerando la rendita annua attraverso un'ipotesi di affitto.

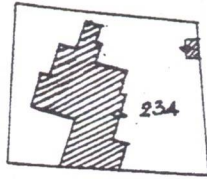
Si può ritenere che un affitto mensile per un immobile di tale specie sia di L. 5.500.000 per un

totale annuo di L. 88.000.000. Capitalizzando al
2,5% si ottiene un valore di L. 2.640.000.000 ai
quali, considerando una detrazione del 15% per
tasse, spese di manutenzione ordinarie e
straordinarie, danno un valore di L. 2.244.000.000.

Tale valutazione la si ritiene cautelativa in
difetto considerando che un simile bene può trovare
una collocazione di mercato sicuramente più elevata
se posta in una realtà quale quella di Termoli da
cui però dista solo 15 Km..

omissis

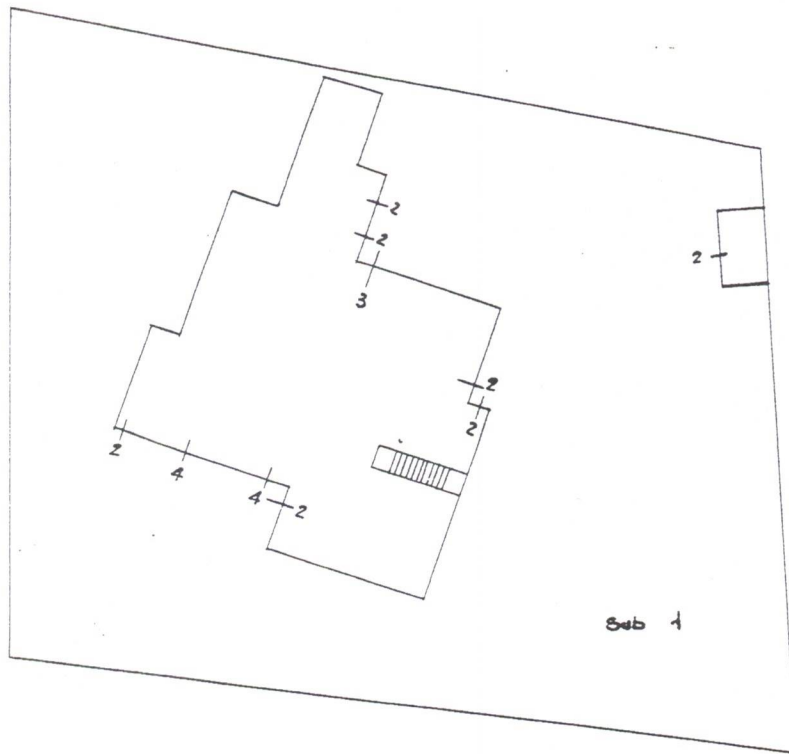
ESTRATTO DI MAPPA



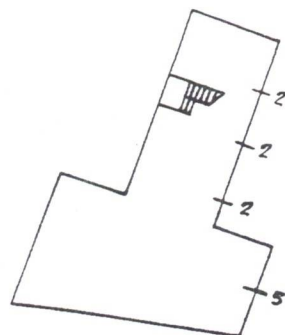
Comune di S. MARTINO in Pensilis
Foglio n° 45



ELABORATO PLANIMETRICO



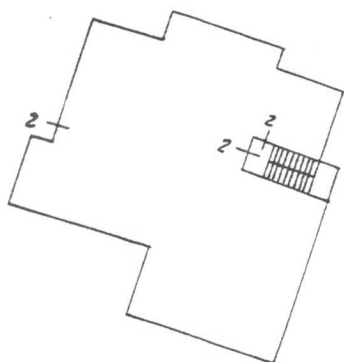
PIANO S1



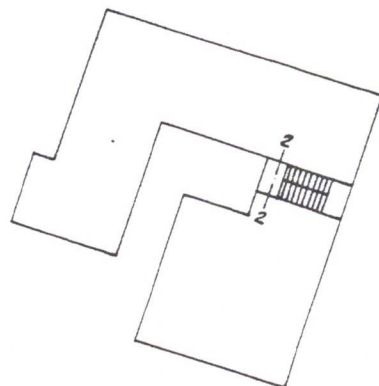
PIANO S2

P2 B/411 del

30 GIU. 1988



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ELENCO dei SUBALTERNI

- M. 234 sub 1 - BENE COMUNE A TUTTI I SUB - CORTE
sub 2 - ABITAZIONE AL PIANO T-1°-S₁-S₂
sub 3 - AUTORIMESSA AL PIANO S₁
sub 4 - DEPOSITO AL PIANO S₁
sub 5 - AUTORIMESSA AL PIANO S₂



P. B/211/88



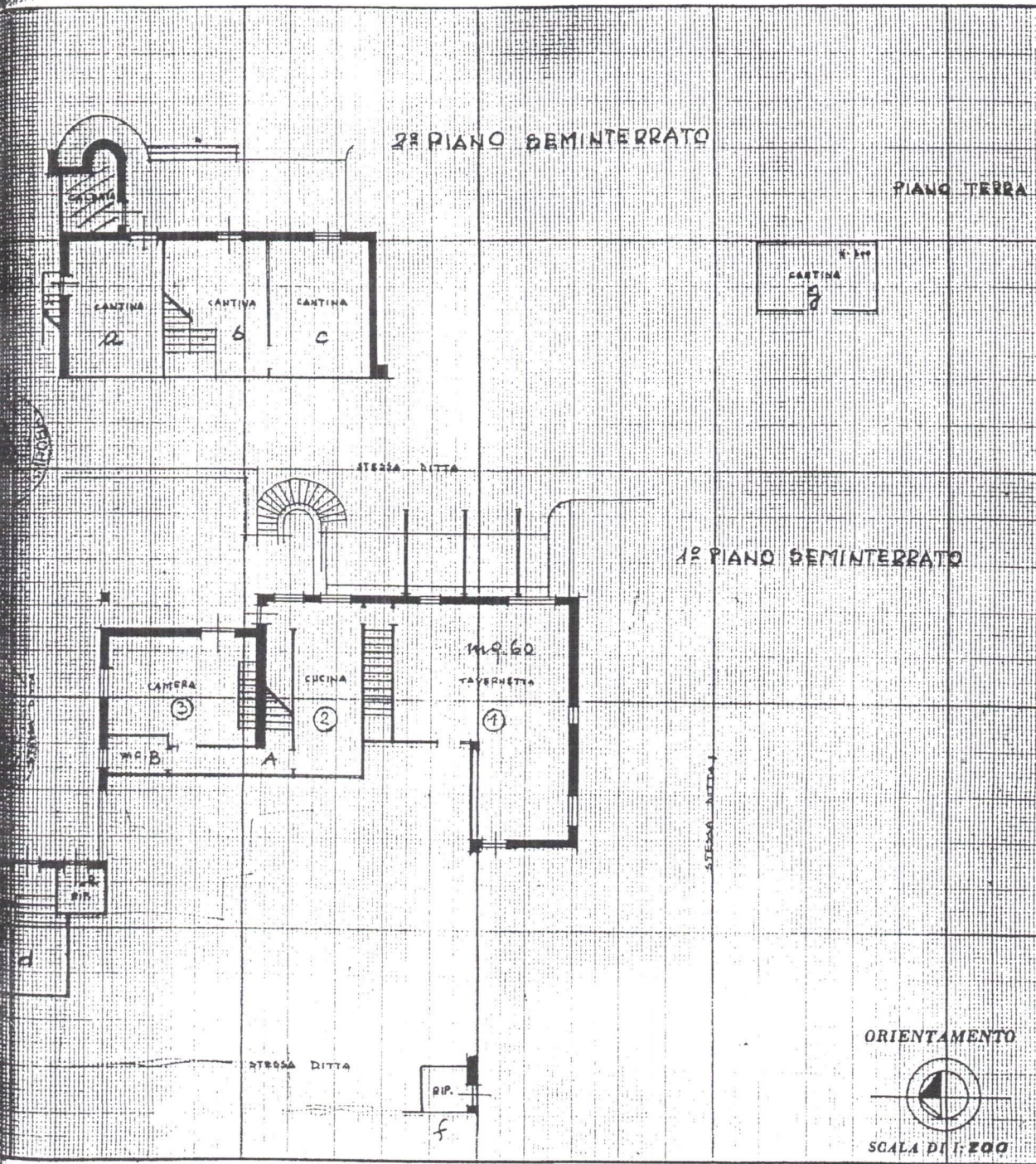
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO in Penedis Via G. MARCONI n° 138

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



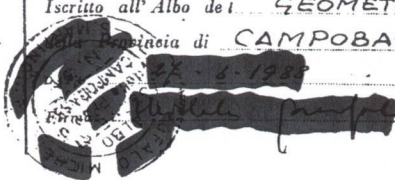
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 LUG. 1988
PROT. N°

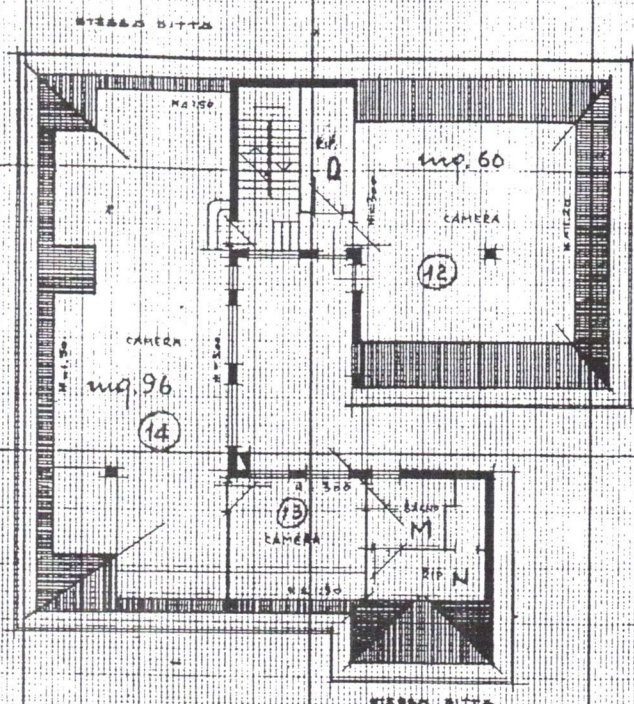
F. 45
M. 234/2

Compilata dal **Geom. Michela CAROFALÒ**

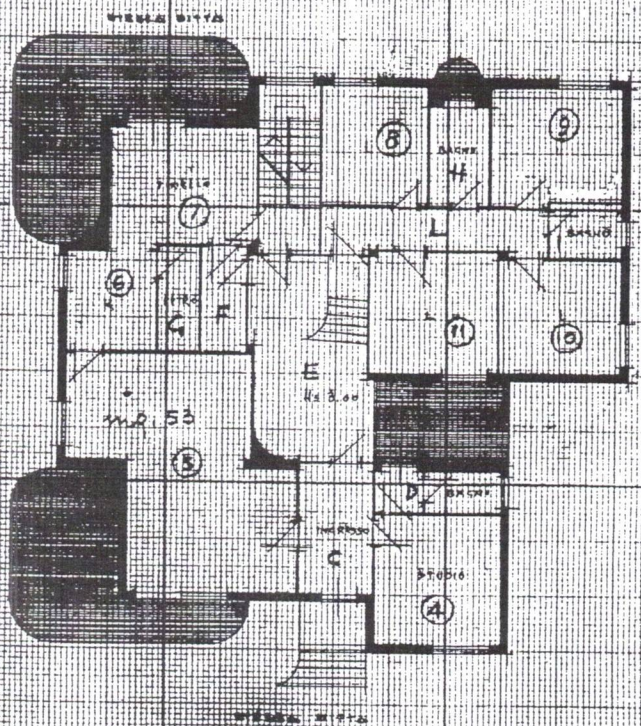
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
Comune di **CAMPOBASSO**



[Handwritten signature]



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

[Handwritten signature]

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

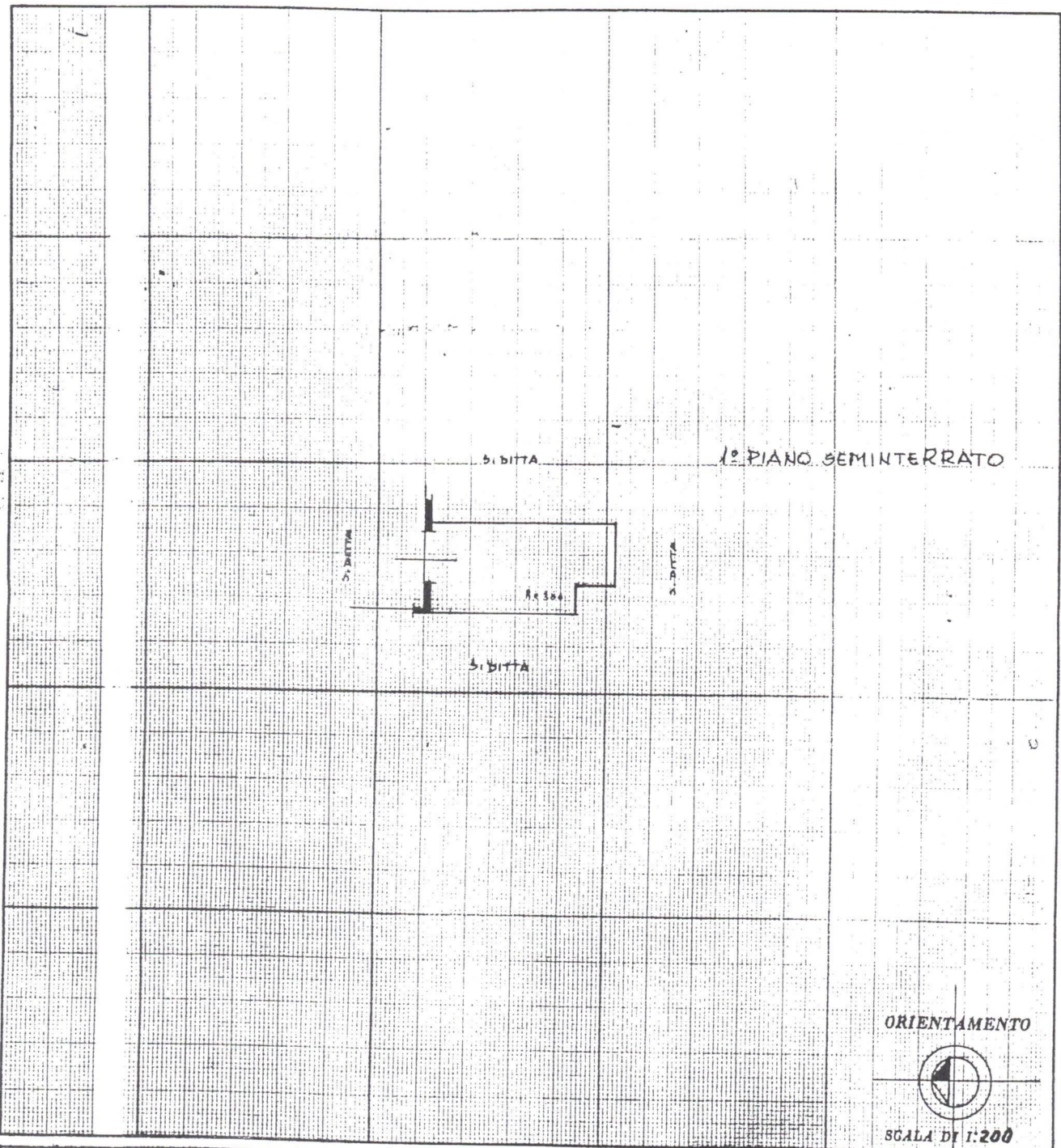
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO in Pausilis Via G. MARCONI n° 138

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 LUG. 1938
 PROT. N° B/111

F. 45
 M. 234/3

Compilata dal Geom. Michel CAROFALO (firmato dal tecnico)
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO
 DATA 27-6-1938
 Firma: [REDACTED]

[Handwritten signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

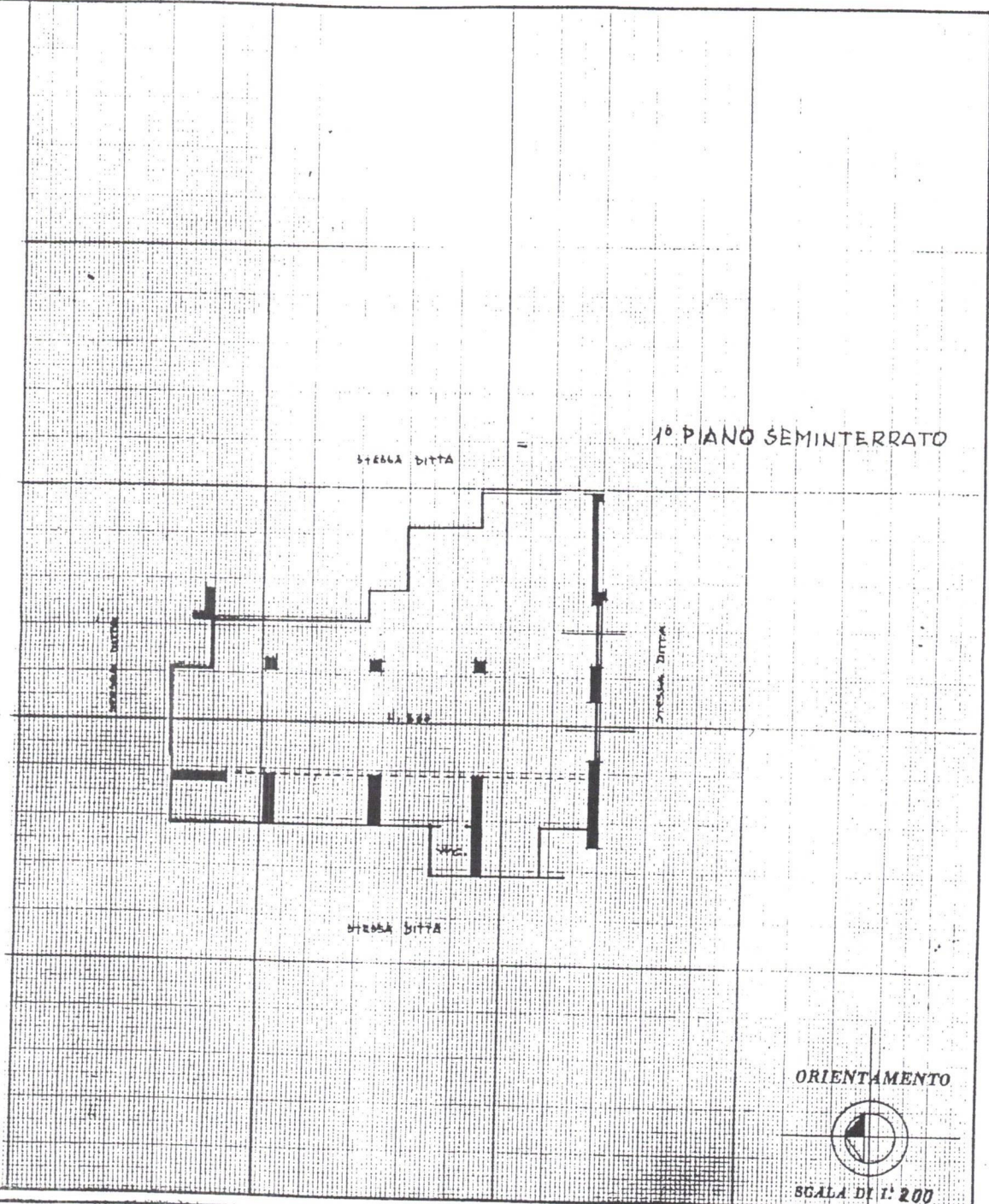
Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO in Parsilis Via G. MARCONI n° 138

Legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **2 LUG. 1938**

PROT. N°

B/411

pk

F. 45

M. 234/4

Compilata dal **Garofalo** (firma del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

Comune di **CAMPOBASSO**

6. 1938

Garofalo





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

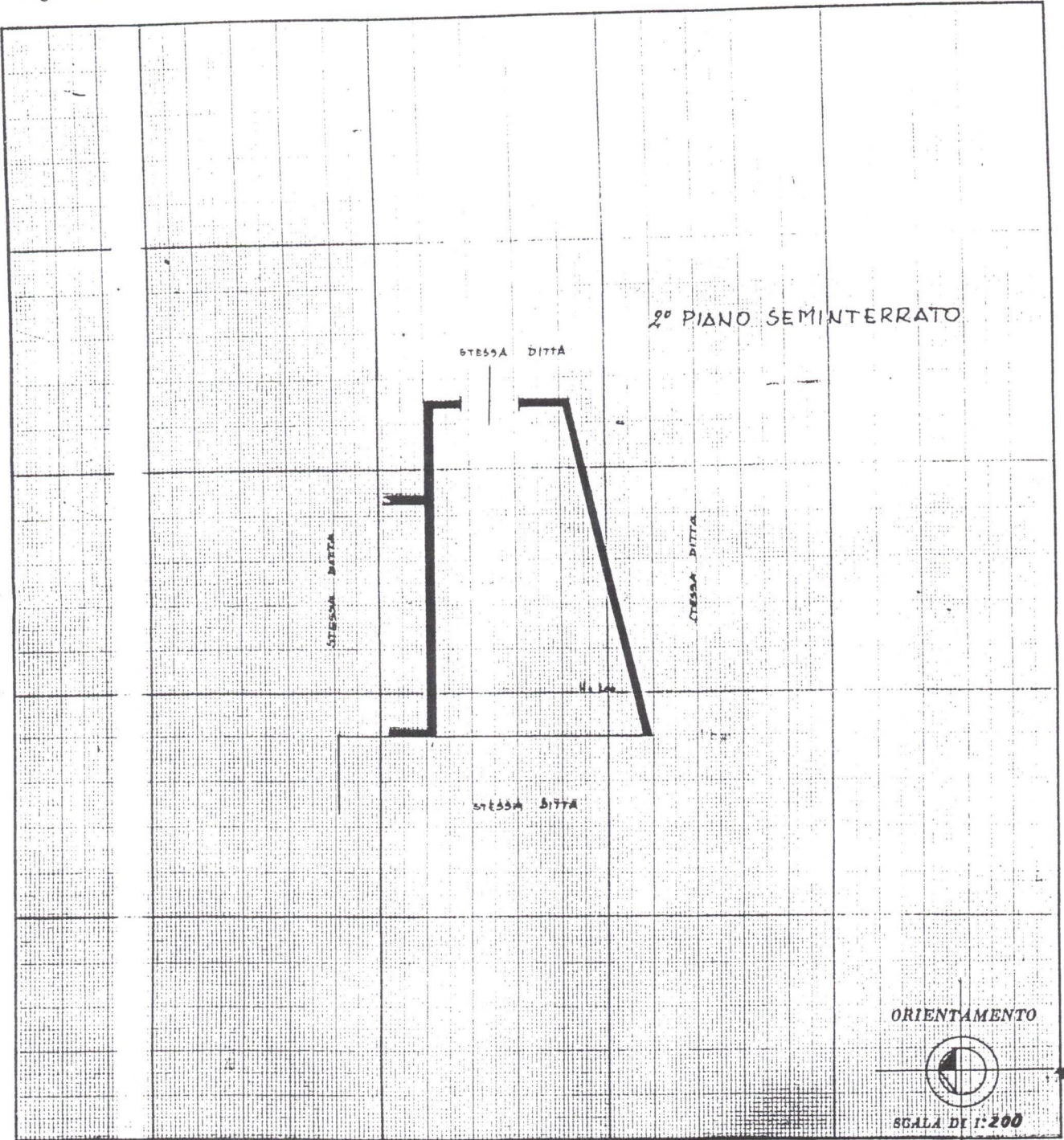
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO in *Paolis* Via G. MARCONI n° 138

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

2 LUG. 1988
B/UM

F. 45
M. 234/5

Completata dal *Geom. Michela*
AROFALO

all'Albo dei GEOMETRI
Provincia di CAMPOBASSO



2-6-1988
Giuseppe