

ESIRATTO

RELAZIONE DI

STIMA

FALL. 19/1993

0 Mi/Ms

Valutazione vani al piano seminterrato

Al piano seminterrato sono presenti dei locali destinati a deposito, rimessa di mezzi meccanici ecc.. Tali ambienti sono accessibili dalla particella n° 65 che è considerato corte o bene non censibile comune ai subalterni 68-67-59-58 che si stanno valutando. I locali sono provvisti di porta di ingresso in ferro di dimensioni variabili dai 4 ai 5 m. in larghezza ai 2.70/4 m. di altezza.

1a) Locale in catasto fg. 31 n° 454 sub 68, cat. C/2 mc. 199. Il locale si presenta di forma quasi trapezoidale con ingresso di m. 4x2.70: la struttura portante è tutta in parete muraria in

LOTTO 52

c.a., pavimento in massetto cementizio, soffitto al grezzo. Per le sue caratteristiche e per il suo stato si può ritenere congruo un valore di mercato di L/mq. 450.000 e pertanto il valore complessivo risulta di L. $450.000 \times 199 = 89.550.000$; considerando un decremento del 10% per vetustà e necessari interventi di manutenzione anche straordinaria il valore si riduce a L. 80.595.000.

2a) Locale in catasto fg. 31 n° 454 sub 67, cat. C/3 mq. 173. Il locale si presenta di forma regolare con ingresso di m. 4x2.70; la struttura portante è in c.a. con divisori in muratura di laterizio, pavimento in massetto cementizio, soffitto intonacato. Per le sue caratteristiche e per il suo stato si può ritenere congruo un valore di mercato di L/mq. 450.000 e pertanto il valore complessivo risulta di L. $450.000 \times 173 = 77.850.000$; considerando un decremento del 10% per vetustà e necessari interventi di manutenzione anche straordinaria il valore si riduce a L. 70.068.500 e p.a. a L. 70.000.000.

LOTTO 53

3a) Locale in catasto fg. 31 n° 454 sub 59, cat. C/3 mq. 169. Il locale si presenta di forma regolare con doppio ingresso di m. 4x3.00; la struttura portante è tutta in parete muraria in

LOTTO 54

c.a., pavimento in massetto cementizio, soffitto al grezzo. Per le sue caratteristiche e per il suo stato si può ritenere congruo un valore di mercato di L/mq. 500.000 e pertanto il valore complessivo risulta di L. 500.000x169=84.500.000; considerando un decremento del 10% per vetustà e necessari interventi di manutenzione anche straordinaria il valore si riduce a L. 76.050.000 e p.a. a L. 76.000.000.

4a) Locale in catasto al fg. 31 n° 454 sub58 cat.

LOTTO 55

D/8, mq. 1073 circa. Questo locale si presenta complessivamente regolare e comprende una zona ben definita e delimitata da una rampa e da una muratura divisoria, per complessivi 275 mq. con altezza variabile da m. 3 a m. 4.10 e con 3 ampi ingressi di m. 4x3, m. 4x3.3 e m. 4.4; la restante parte trova accesso dalla detta rampa che si sviluppa su mq. 57 per una lunghezza di m. 15 circa e una larghezza di 3,8 e si presenta posta su più livelli ai quali si accede tramite ulteriori rampe e piccole scale. In sostanza quest'ultimo locale presenta altezze interne variabili da 3.10 a 4 m. e si sviluppa su di una superficie di mq. 741 esclusa la rampa. I locali si presentano intonacati al grezzo con semplice pavimentazione in massetto

cementizio. Dovendo eseguire la valutazione è opportuno considerare che la parte più conveniente dal punto di vista dell'utilizzo è quella che presenta i 3 accessi sulla strada e che come detto misura mq. 275. Tutta la restante parte, benché di notevole dimensione (741 mq.), trova un difficile collocamento sul mercato in quanto presenta solo un unico accesso dato dalla rampa e troppi piani sfalsati che impediscono un utilizzo concreto come deposito mezzi meccanici o magazzino; anche dal punto di vista della prevenzione incendi, un utilizzo a norma di legge trova varie difficoltà nell'esecuzione di tutte quelle opere necessarie al rispetto della normativa mancando principalmente aperture con l'esterno che fungano da possibili uscite di sicurezza o aperture di arieggiamento. Va pertanto ipotizzata l'ipotesi di una doppia valutazione sia nel caso di vendita di tutto il locale che di vendita per singole parti.

Nel primo caso, dal mercato, si rileva un costo medio di L/mq 900.000. Considerando i mq utili pari a 1073 il costo complessivo risulta essere di L. $900.000 \times 1073 = 965.700.000$; a tale importo va detratto il 6% in relazione alla vetustà dell'immobile e al facimento di necessarie opere di

manutenzione ordinarie e straordinarie. Risulta

pertanto un importo complessivo di L. 907.758.000

che si può arrotondare a L. 907.700.000.

omimis

SCALA 1:500

PIANO S₁

61

62

64

63

58

65

60

59

67

TERRAPIENO

68



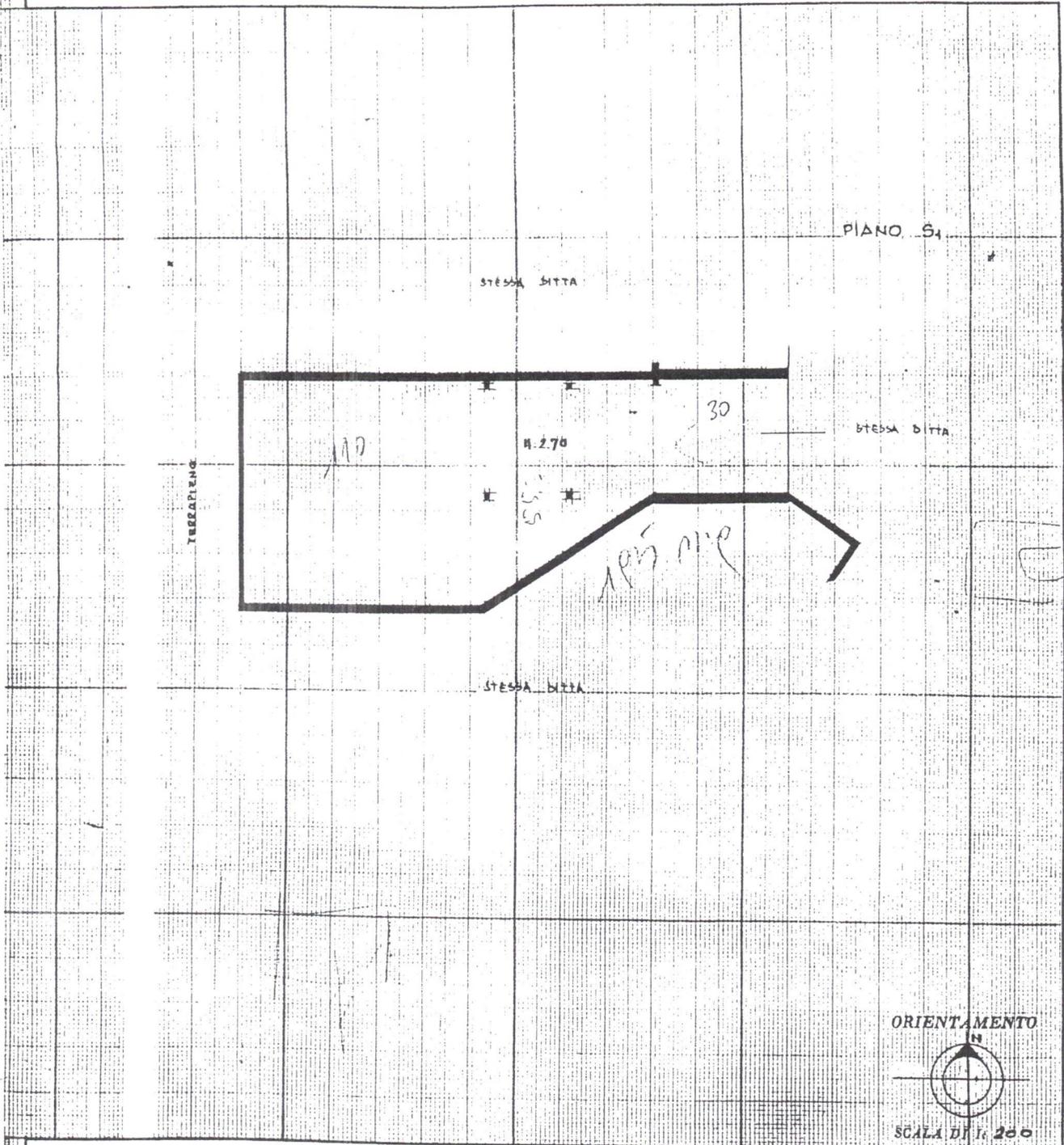
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO IN P. Via

Ditta **GAROFALO MICHELE FU GIUSEPPE NATA A SAN MARTINO IN P. IL 25 GIUGNO 1924**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 APR. 1968

PROT. N° B/683

R. 31 n. 154/68

Mappale

Compilata dal **GAROFALO MICHELE**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO

DATA APRILE 1968

Firma: **GAROFALO MICHELE**



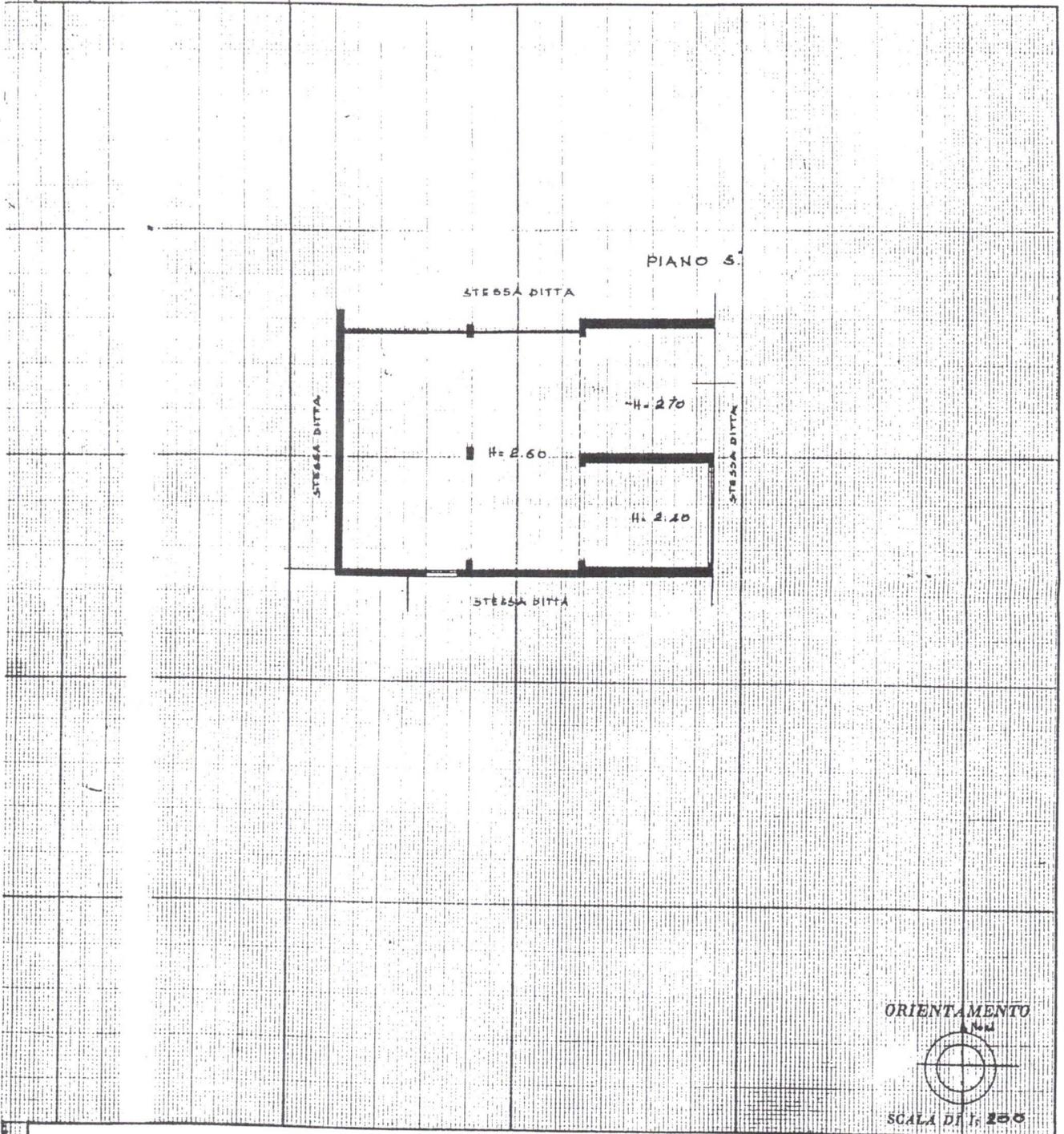
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO IN P. Via

Ditta **ROFALO MICHELE FU GIUSEPPE NATO A SAN MARTINO IN P. IL 25 GIUGNO 1924**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	17 APR. 1986
PROT. N°	B/683
Fg.	31
alleg.	454/67
Mappale	

Compilata dal **ROFALO MICHELE GAROFAL**
(Titolo, cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAMPBASSO**

DATA **4 APRILE 1986**

Firma: **Michele Garofalo**



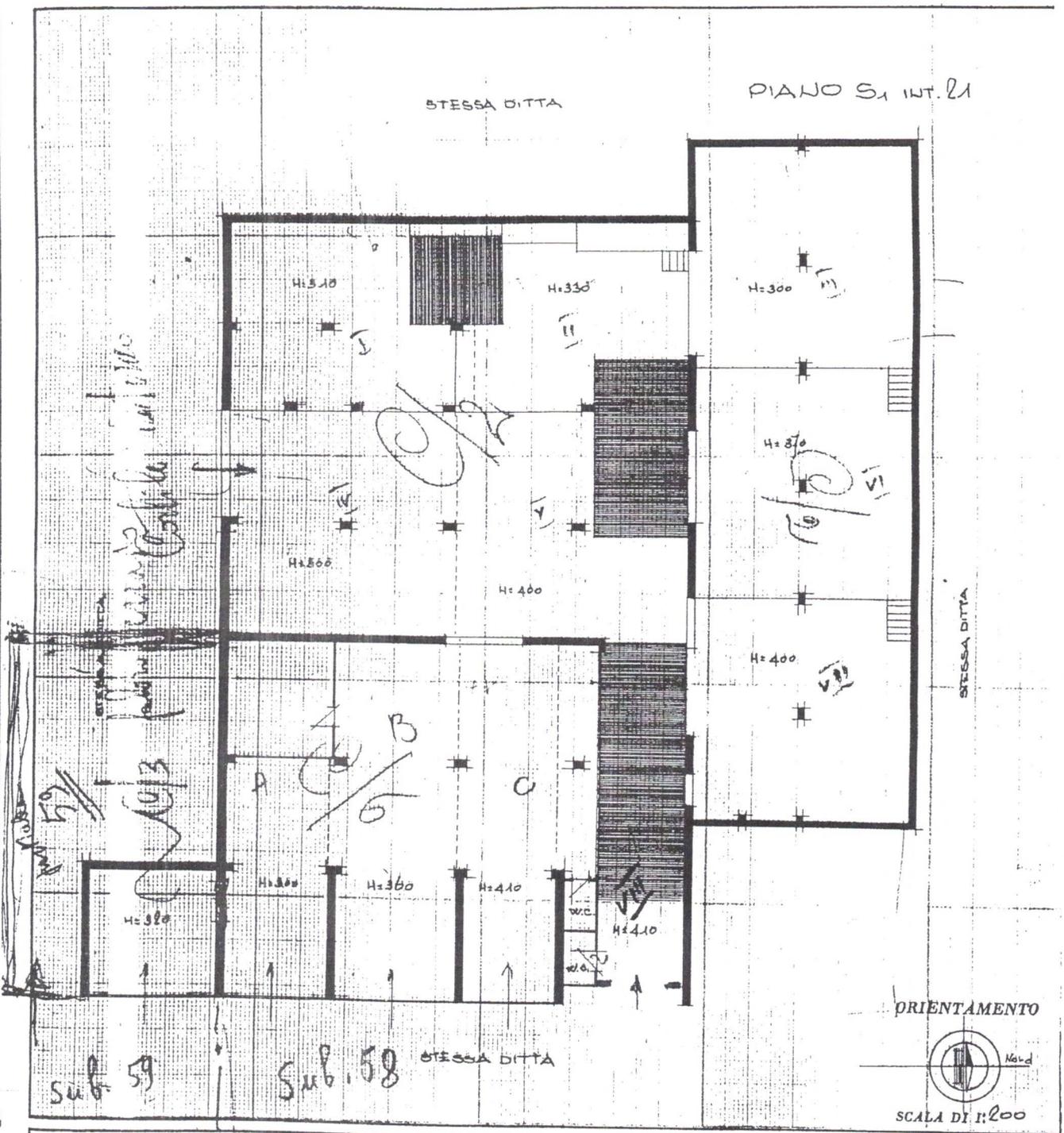
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARTINO I.N.P. Via _____

Ditta BAROCCO MICHELE FU GIUSEPPE NATO A SAN MARTINO NP IL 25 GIUGNO 1924

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 AGO, 1984
 PROT. N° 1246
 Prof. 59

Fr. 31 alleg. _____
 Mappate 454 Arch. 3
58 e 59

Compilata dal G. M. MICHELE BAROCCO
(Presto, mappa e sopravista del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 31 MAGGIO 1984

Firma: Michele Barocco

