

# **COMUNE DI CAMPOBASSO**

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE  
BENI IMMOBILI**



## **ALLEGATI:**

1. Perizia Tecnica Stragiudiziale
2. Verbale di Giuramento
3. Documentazione ipo-catastale e tecnica
4. Fotografie

Campobasso, lì Maggio 2013

IL TECNICO

Geom. Raffaele De Turreis

## PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

A seguito dell'incarico della società \_\_\_\_\_, il sottoscritto geom. Raffaele De Turrì, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Campobasso con il n. 569, dopo aver accettato l'incarico professionale, con la presente ha provveduto alla opportuna stima di tutti i cespiti di proprietà della suddetta società.

Alla presenza di rappresentanti della parte interessata, ha provveduto ad espletare tutti i sopralluoghi ricognitivi necessari alla stima dei suddetti beni a partire dal 29.04.2013.

Le operazioni peritali sono consistite nell'acquisizione di tutte le documentazioni necessarie a corredo della presente perizia. Nello specifico sono reperiti le visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali, visure ipotecarie, titoli di provenienza ove necessari, concessioni edilizie, documentazioni fotografica, rilievo e computo delle superfici reali e catastali a secondo delle necessità di stima.

La presente stima è suddivisa in n. 25 cespiti tra terreni e immobili ubicati nella provincia di Campobasso, Isernia e di Fermo, ed ad ognuno di loro è stata assegnato il relativo valore di mercato adottando il criterio di stima comparativa.

Si allega alla presente perizia:

- a) Perizia estimativa composta da n. 47 pagine oltre a 25 testate;
- b) planimetrie catastali terreni;
- c) planimetrie catastali fabbricati;
- d) visure catastali;
- e) visure ipotecarie;
- f) titoli di provenienza;
- g) documentazione fotografica;
- h) planimetrie di progetto;
- i) concessioni edilizie;
- j) certificati di abitabilità/agibilità.

## CESPITE n. 11

### – Appartamenti e Garage di un fabbricato sito in Campobasso alla Via Gorizia, n. 42

I cespiti in parola fanno parte di un fabbricato composto da un piano seminterrato, ad uso garage, da un piano terra, rappresentato dalla quasi totalità da un locale mostre, dal piano porticato, da quattro piani in elevazione e da un piano attico con complessivi venti appartamenti per civili abitazioni tutti classificati del tipo lusso-signorile.

Il fabbricato ha struttura in c.a. e tomagnatura in laterizi con interposta camera d'aria. Esternamente è quasi completamente rivestito in granito e travertino.

#### Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

- Appartamento sito al piano 5, scala A della superficie utile di mq. 152.54 oltre a mq. 29.84 di balconi composto da 5 stanze e 3 servizi;
- Appartamento sito al piano attico, scala A della superficie di mq. 101.27 e soffitta di mq. 36.64 composto da 4 stanze e 2 servizi;
- Cantina al piano interrato di mq. 9.26;
- N. 5 garages al piano interrato della superficie rispettivamente di mq. 25.74 – 28.45 – 27.48 – 21.14 – 78.55.

#### Grado di sismicità.

Il grado di classificazione sismica attuale per il Comune di Campobasso è pari a 2.

#### Regolarità urbanistica.

L'intero fabbricato fu costruito a partire dall'anno 1980, in forza di concessione edilizia n° 167 del 05 agosto 1980 e n° 154, rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 30 giugno 1983.

In corso d'opera furono realizzati in difformità al progetto approvato, un garage al piano seminterrato, furono trasformate in abitazioni il sottotetto e furono apportate variazioni prospettiche al fabbricato.

Per sanare tali abusi fu richiesta domanda di concessione in sanatoria regolarmente concessa il 9 giugno 1995 con n. 327/C.

Provvisoriamente i due appartamenti sono collegati da una scala interna ad una sola rampa che in caso di compravendita degli immobili la stessa dovrà essere demolita e ripristinata la situazione antecedente, oppure presentare opportuna SCIA per opere interne a sanatoria.

Ad oggi la suddivisione interna, fatta eccezione della sola scala, l'immobile corrisponde alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali ufficiali.

#### Dati catastali.

Tutte le presenti unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso alla ditta C e precisamente:

<i>destinazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>rendita</i>
abitazione	126	163	32	A/2	6	8 vani	1342.79
abitazione	126	163	36	A/2	4	5,5 vani	667.52
cantina	126	163	49	C/2	1	10 mq	24.27
Garage	126	163	76	C/6	5	28 mq	196.67
Garage	126	163	77	C/6	5	31 mq	217.74
Garage	126	163	80	C/6	5	30 mq	210.71
Garage	126	163	94	C/6	5	22 mq	154.42
Garage	126	163	96	C/6	5	85 mq	597.02

#### Provenienza.

L'immobile è stato direttamente realizzato dalla  
è stato sempre dalla stessa posseduto.

.. ed

**Caratteristiche e commerciabilità.**

Le unità immobiliari versano in buono stato di conservazione e manutenzione, sono provviste di ogni tipo di impianto e godono di finiture di pregio.

La sua commerciabilità è più che buona, tenuto conto della sua ubicazione centrale e della superficie ottimale.

Per l'abitazione al sub. 32 risulta un contratto di locazione abitativa registrato a Campobasso al numero 402 serie 3T anno 2006, a partire dal 01.01.2005 ed attualmente in vigore. La scadenza si è protratta al 31.12.2016. Pertanto per la suddetta unità si considera un tempo di alienazione sul mercato pari a circa quarantotto mesi.

Per i restanti immobili invece, a parere del sottoscritto possono essere alienati in un periodo di tempo pari a circa diciotto mesi dalla loro collocazione sul mercato.

**Vincoli e/o ipoteche.**

Il cespite di che trattasi risulta libero da vincoli di qualsiasi genere e/o ipoteche tranne i sub 32 e 36 dove risultano le seguenti formalità:

- a) Nota di iscrizione Registro particolare n. 1194  
Registro Generale n.7599 del 29/06/2006  
Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento  
Capitale € 2.700.000,00 Capitale totale € 4.725.000,00  
A favore Banca Intesa Mediocredito Spa  
Debitore non datore di ipoteca i srl

**Valore dell'immobile.**

L'immobile valutato con criterio di stima comparativa in riferimento alla sua superficie netta realmente rilevate applicando il prezzo di mercato a metro quadrato.

Indi il conteggio:

abitazione	mq.	152.54	x	€/mq.	2300	=	€	350 842.00
balcone	mq.	29.84	x	€/mq.	1200		€	35 808.00
abitazione	mq.	101.27	x	€/mq.	2200	=	€	222 794.00
soffitta	mq.	36.64	x	€/mq.	1500		€	54 960.00
cantina	mq.	9.26	x	€/mq.	1200	=	€	11 112.00
Garage	mq.	25.74	x	€/mq.	1600	=	€	41 184.00
Garage	mq.	28.45	x	€/mq.	1600	=	€	45 520.00
Garage	mq.	27.48	x	€/mq.	1600	=	€	43 968.00
Garage	mq.	21.14	x	€/mq.	1600	=	€	33 824.00
Garage	mq.	78.55	x	€/mq.	1600	=	€	125 680.00
					<b>Valore totale</b>		€	<b>965 692.00</b>

## **CESPITE N. 23**

### **– Appartamento, garage e cantina in Campobasso alla via Nobile n. 11 – 25**

I beni in oggetto, sono ubicati in pieno centro cittadino, essi sono situati in un fabbricato composto da due piani interrati destinati a garage e cantine, un piano terra destinato ad attività commerciali, e da cinque piani in elevazione con appartamenti per uffici e civile abitazione.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare da stimare.**

L'appartamento situato al secondo piano, scala B, dell'immobile in via A. Nobile 11, è destinato ad uso ufficio di quattro vani oltre a bagno e ripostiglio, e tre balconi. Vi è annessa, come pertinenza esclusiva, un vano cantina situato al piano primo sottostrada. Nello stesso edificio, ma con ingresso al civico 25, vi è nella disponibilità della stessa società anche un garage al piano secondo sottostrada contraddistinto con il numero interno 8.

#### **Grado di sismicità.**

Il grado di classificazione sismica attuale per il Comune di Campobasso è pari a 2, ma il fabbricato è stato costruito in data antecedente alla normativa sismica.

#### **Regolarità urbanistica.**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 97 del 31.08.1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Campobasso, e per successivi lavori di opere interne è stata prodotta regolare DIA prot. 25506 del 11.08.2006.

Ad oggi i beni stimati corrispondono alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali ufficiali.

#### **Dati catastali e confini.**

Ad oggi le unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso alla ditta precisamente:

<i>destinazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>rendita</i>
Ufficio e cantina	120	287	87	A/10	1	4,5 vani	1150.41
Garage	120	287	1	C/6	5	21 mq	147.50

#### **Provenienza.**

L'immobile è stato di recente acquistato dalla con  
atto del Notaio Giordano registrato a Campobasso il 17.12.2012 al n. 4309 serie 17.

#### **Caratteristiche e commerciabilità.**

L'appartamento ha buone rifiniture ed è in ottime condizioni essendo stato completamente ristrutturato nell'anno 2010. La commerciabilità è ottima tenuto conto della sua ubicazione.

L'intero appartamento in via Nobile adibito ad ufficio e recentemente acquistato dalla

), è attualmente occupato senza nessuna forma di contratto dallo Studio  
Legale degli avv. . Dagli stessi avvocati che occupano  
l'appartamento è pervenuta richiesta scritta, datata 6.03.2013, dove manifestano l'intenzione alla  
stipula del contratto di locazione a prosecuzione della loro attività professionale nello stesso  
immobile, o all'eventuale suo acquisto.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa dodici mesi dalla sua collocazione sul mercato.

#### **Vincoli e/o ipoteche.**

Il cespite di che trattasi risulta libero da vincoli di qualsiasi genere e/o ipoteche.

#### **Valore dell'immobile.**

Per i beni stimati viene riconfermato il prezzo congruo di acquisto del 14.12.2012 per un valore di € 249 600,00. Le superfici dei beni stimati sotto indicati sono state misurate in loco al netto delle mura perimetrali.

Ufficio	mq.	89.15	x	€/mq.		=	€	-
balconi	mq.	20.09	x	€/mq.		=	€	-
Cantina	mq.	3.04	x	€/mq.			€	-
Garage	mq.	19.25	x	€/mq.		=	€	-
				<b>Valore da rogito</b>			€	<b>249 600.00</b>

## **CESPITE n. 20**

### **– Ufficio, locali e deposito di un fabbricato sito in Altidona (FM) alla Via Gioacchino Rossini, località Marina di Altidona.**

I cespiti in parola fanno parte di un fabbricato composto da un piano seminterrato, ad uso garage, da un piano terra ad uffici e locali commerciali, e da tre piani in elevazione con complessivi 25 appartamenti per civili abitazioni tutti classificati del tipo civile.

Il fabbricato ha struttura in c.a. eOMPagnatura in laterizi con interposta camera d'aria.

Esternamente è completamente intonacato e tinteggiato.

#### **Descrizione delle unità immobiliari da stimare.**

- Locale di deposito sito al piano seminterrato, scala A;
- Locale di deposito sito al piano seminterrato, scala A;
- N. 2 Locali commerciali al piano terra;
- Ufficio al piano terra.

#### **Grado di sismicità.**

Il grado di classificazione sismica attuale per il Comune di Altidona è pari a 3.

#### **Regolarità urbanistica.**

L'intero fabbricato fu costruito a partire dall'anno 1980, in forza di Concessione Edilizia n° 258 del 31 maggio 1980, n° 2503 del 13 maggio 1982, n. 1065 del 25 agosto 1984, n. 3248 del 17 novembre 1984 e Concessione edilizia in Sanatoria prot. 854/86 n. 76 del 10 maggio 1999, tutte rilasciate dal Comune di Altidona.

Ad oggi i locali stimati corrispondono alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali ufficiali.

#### **Dati catastali.**

Tutte le presenti unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altidona alla ditta  
e precisamente:

<i>destinazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>rendita</i>
Deposito	9	41	7	C/2	2	229 mq	390.29
Deposito	9	41	18	C/2	2	224 mq	381.77
Locale commerciale	9	41	31	C/1	1	113 mq	2013.41
Locale commerciale	9	41	32	C/1	1	164 mq	2922.11
Ufficio	9	41	33	A/10	U	2 vani	382.18

#### **Provenienza.**

L'immobile fu acquistato dalla \_\_\_\_\_ con rogito del 2.04.2001 con rep. 13797.

#### **Caratteristiche e commerciabilità.**

Le unità immobiliari versano in discreto stato di conservazione e manutenzione, e sono provvisti degli impianti e finiture normali per l'uso a cui sono destinati.

La commerciabilità è discreta, tenuto conto della ubicazione nella zona marina di Altidona e della sua destinazione e ubicazione. Inoltre è da tenere presente che i locali deposito al piano seminterrato, carrabili, possono essere suddivisi con modeste spese in almeno dieci singoli garage.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa diciotto mesi dalla sua collocazione sul mercato.

#### **Vincoli e/o ipoteche.**

Relativamente ai cespiti al sub. 32 e 33 risulta iscritta:



Ipoteca giudiziale con nota di trascrizione Reg. particolare n. 556 Registro Generale n. 3774 del 18.05.2012 derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

**Valore dell'immobile.**

Ai fini della valutazione, la stima eseguita è del tipo comparativa, ed è stata presa in esame la superficie netta rilevata dalle planimetrie catastali ed applicando il prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

deposito sub. 7	mq.	216.8	x	€/mq.	600	=	€	130 080.00
deposito sub. 18	mq.	216.76	x	€/mq.	600	=	€	130 056.00
locale commerciale sub. 31	mq.	110.4	x	€/mq.	1000	=	€	110 400.00
locale commerciale sub. 32	mq.	163.9	x	€/mq.	1000	=	€	163 900.00
ufficio sub. 33	mq.	45.86	x	€/mq.	1200	=	€	55 032.00
					<b>Valore totale</b>		€	<b>589 468.00</b>



## **CESPITE n. 10**

### **- Lottizzazione “Colle Alto” Lotti di terreno ancora da edificare, siti in Campobasso alla Contrada Cese**

Nell’ambito della lottizzazione “Colle Alto” l. ha realizzato alcuni fabbricati per civili abitazioni e, precisamente, alcune villette mono e bitamulari e n. 3 palazzine.

La parte rimanente della lottizzazione, non ancora edificata, e suddivisa in 16 lotti ed ha una superficie complessiva di un ettaro, diciassette are e ottantacinque centiare. E’ da considerarsi Lotto Edificabile e non fabbricato anche il vecchio fabbricato presente sul lotto 16A e 16B, in quanto nel piano di lottizzazione è stato considerato come “da demolire” per dare maggiore volumetria ai lotti edificabili.

#### **Destinazione del terreno.**

Attualmente il lotto ricade in Zona “F – Aree residenziali esterne” del Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso.

#### **Dati catastali e confini.**

I lotti sono riportati in Catasto Terreni nel Comune di Campobasso intestato alla ditta ~ i con sede in Campobasso come da prospetto che segue:

LOTTO	Foglio	Particella	Superficie mq.	descrizione opere realizzabili
8	70	1263	5	villa unifamiliare da progettare
		1265	11	
		1273	35	
		1274	1060	
		1057	15	
14/A-14/B	127	229	45	Palazzina da 6 appartamenti e progetto realizzato
		257	640	
	127	303	572	
16/A	127	233	65	villa bifamiliare da progettare
		261	580	
16/B	127	232	56	villa bifamiliare da progettare
		271	180	
		272	40	
		79	360	
18/A	127	236	80	villa bifamiliare con progetto approvato
		264	550	
18/B	70	1112	50	villa bifamiliare con progetto approvato
	127	237	40	
		265	390	
	70	1113	230	
36	70	1475	750	villa unifamiliare da progettare
		1474	110	
		1166	5	
41/A-41/B-41/C- 42/A-42/B-42/C	70	1068	70	n. 6 villette a schiera da progettare
		1095	370	
		1137	160	
	70	1096	615	
	70	1097	569	
	70	1098	480	
		1308	54	
46/C	70	1306	1060	villa unifamiliare da progettare
		1309	180	
		1311	60	
		1313	2	
		1314	43	
43/A	70	1092	585	villa bifamiliare con struttura in c.a. in corso d'opera
43/B		1315	753	villa bifamiliare con struttura in c.a. in corso d'opera
37/B	70	1081	180	villa unifamiliare da progettare
		1471	150	
		1317	550	
		Somma mq.	11785	

### **Caratteristiche e commerciabilità.**

I lotti si trovano in una ottima posizione e sono serviti da ogni tipo di servizi e viabilità.

La loro commerciabilità è più che buona, tenuto conto della ubicazione e della destinazione.

I beni in questione a parere del sottoscritto possono essere alienati in un periodo di tempo pari a circa un anno dalla loro collocazione sul mercato.

### **Vincoli e/o ipoteche.**

I cespiti di che trattasi risultano liberi da vincoli di qualsiasi genere e/o ipoteche.

### **Valore del lotto.**

Il lotto di terreno è stato stimato in base al suo valore di mercato, calcolato per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili simili, situati nella stessa zona della città e con uguali

caratteristiche, non senza tener conto delle dovute aggiunte e detrazioni che influiscono sul suo valore. E' stato altresì considerato che sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione in oggetto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il lotto di terreno viene stimato a €/mq. 150,00 di superficie catastale. Vengono inoltre computate in aggiunta la progettazione relativa ad alcuni lotti, le opere in c.a. già realizzate, gli oneri comunali parzialmente versati per il ritiro dei Permessi a Costruire valutati per un importo di € 112.309,00.

Indi il conteggio:

Lotto di terreno	mq.	11 785.00	x	€/mq.	150.00	=	€	1 767 750.00
opere eseguite: c.a.,tompagno,scavi e drenaggi eseguite sui lotti 43/A e 43/B	mq.	520.00			a corpo	=	€	76 150.00
oneri comunali sui lotti 43/A e 43/B							€	11 441.00
progettazione e calcoli sui lotti 43/A e 43/B							€	20 000.00
oneri comunali sui lotti 18/A e 18/B							€	4 718.00
progettazione sui lotti 18/A e 18/B							€	10 000.00
progettazione sul lotto 14/A-14/B							€	10 000.00
					<b>Valore totale</b>		<b>€</b>	<b>1 900 059.00</b>

Nell'ambito della lottizzazione vi sono altre particelle sulle quali ricade la viabilità secondaria a servizio della lottizzazione stessa. Dette particelle che si elencano di seguito non vengono valutate in quanto il valore delle opere realizzate su di esse giustifica la maggiore valutazione delle particelle facenti parte dei lotti edificabili. Inoltre le stesse saranno cedute al comune come viabilità urbana.

<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i>	<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i>
127	217	170	127	220	10
127	225	370	127	226	1320
127	278	130	127	283	100
127	286	120	127	302	4
127	304	6	127	305	2
127	306	105	127	308	173
127	268	150	127	267	38
70	1258	320	70	1261	80
70	1262	70	70	1266	4
70	1269	10			