

COMUNE DI CAMPOBASSO

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

COMMITTENTE:

Via Antonio Normanno n. 2 - Campobasso



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 Turrìs, 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. 1

- Lotto di terreno a bosco ceduo sito in agro del Comune di Campobasso

Il lotto di terreno è situato in agro del Comune di Campobasso alla Contrada Calvario e ricade nella zona industriale di Campobasso.

Il lotto con superficie complessiva di due ettari, tredici are e dieci centiare è destinato a bosco ceduo e seminativo.

Destinazione del terreno.

Attualmente il lotto ricade in Zona "L – Servizi – Sottozona L1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso.

Dati catastali e confini.

Il lotto è riportato in Catasto Terreni nel Comune di Campobasso intestato alla ditta
l con sede in Campobasso, Foglio 32, particella 745 di are 21.20, seminativo, classe 5^a, R.D. € 1,42 R.A. € 6,02; particella 746 di are 4.00, seminativo, classe 5^a, R.D. € 0,27 R.A. € 1,14; particella 754 di centiare 60, bosco ceduo, classe 3^a, R.D. € 0,02 R.A. € 0,02; particella 884 di are 12.10, seminativo, classe 5^a, R.D. € 0,81 R.A. € 3,44; particella 980 di ha. 1.75.12, bosco ceduo, classe 3^a, R.D. € 6,33 R.A. € 5,43; particella 981 di centiare 8, bosco ceduo, classe 3^a, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01.

Caratteristiche e commerciabilità.

Il lotto trovasi in una ottima posizione ed è servito da ogni tipo di servizi e viabilità. Ben collegato sia alla viabilità interna della zona industriale, e sia alla SS87 direzione Termoli.

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

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa mesi quindici 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 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. Difatti all'interno dell'area sono presenti alberi da legname pronti al taglio ed alla sua commercializzazione.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il lotto di terreno viene stimato a €/mq. 28,00.

Indi il conteggio:

Lotto di terreno	mq.	21 310.00	x	€/mq.	28.00	=	€	596 680.00
------------------	-----	-----------	---	-------	-------	---	---	------------

CESPITE n. 2

- Lotto di terreno a pascolo e seminativo sito in agro del Comune di Campobasso

Il lotto di terreno è situato in agro del Comune di Campobasso alla Contrada Calvario e confina con la zona industriale di Campobasso.

Il lotto con superficie complessiva di tre ettari, settantadue are e settanta centiare è utilizzato completamente a seminativo.

Destinazione del terreno.

Attualmente il lotto ricade in Zona "L – Servizi – Sottozona L1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso.

Dati catastali e confini.

Il lotto è riportato in Catasto Terreni nel Comune di Campobasso intestato alla ditta
con sede in Campobasso, Foglio 32, particella **478** di ha. 2.89.70, seminativo, classe 5^a, R.D. € 19,45 R.A. € 82,29; particella **479** di are 63.00, seminativo, classe 6^a, R.D. € 2,93 R.A. € 16,27; particella **479** di are 16.90, pascolo cespugliato, classe 2^a, R.D. € 0,35 R.A. € 0,26, particella **781** di are 3.10, seminativo, classe 5^a, R.D. € 0,21 R.A. € 0,88.

Caratteristiche e commerciabilità.

Il lotto trovasi in una ottima posizione ed è servito da ogni tipo di servizi e viabilità. Ricade in un'area limitrofa alla zona industriale della città di Campobasso con una distanza dal centro cittadino di 6 km e a soli 2 km dall'incrocio più importante dell'area in questione essendo snodo di arrivo di tutti i paesi del basso Molise. In virtù di quanto sopra detto, la sua commerciabilità risulta più che buona.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa un anno 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 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.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il lotto di terreno viene stimato a €/mq. 44,00.

Indi il conteggio:

Lotto di terreno	mq.	37 270.00	x	€/mq.	44.00	=	€	1 639 880.00
------------------	-----	-----------	---	-------	-------	---	---	---------------------

CESPITE n. 3

- Lotto di terreno a pascolo e seminativo sito in agro del Comune di Ripalimosani (CB)

Il lotto di terreno è situato in agro del Comune di Ripalimosani (CB) alla Contrada Calvario o Fonte Serrecchia ed è confinante con la zona industriale di Campobasso e Ripalimosani.

Il lotto con superficie complessiva di sei ettari, venticinque are e quaranta centiare è utilizzato a pascolo e seminativo.

Destinazione del terreno.

Attualmente il lotto di terreno ha nel vigente PDF destinazione agricola.

Dati catastali e confini.

Il lotto è riportato in Catasto Terreni nel Comune di Ripalimosani (CB) intestato alla ditta _____ con sede in Campobasso, Foglio 28, particella 64 di ha. 3.10.80, seminativo, classe 2^a, R.D. € 64,21 R.A. € 72,23; particella 97 di ha. 1.48.20, seminativo, classe 4^a, R.D. € 11,48 R.A. € 30,62; particella 180 di ha. 1.66.40, seminativo, classe 4^a, R.D. € 12,89 R.A. € 34,38.

Caratteristiche e commerciabilità.

Il lotto trovasi in una ottima posizione ed è servito da ogni tipo di servizi e viabilità. Pur essendo ubicati in agro del comune di Ripalimosani, ricade in un'area a confine della zona industriale sia di Campobasso che di Ripalimosani con una distanza dal centro cittadino di 6 km e a soli 2 km dall'incrocio più importante dell'area in questione essendo snodo di arrivo di tutti i paesi del basso Molise. In virtù di quanto sopra detto, la sua commerciabilità risulta più che buona.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa un anno 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 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.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il lotto di terreno viene stimato a €/mq. 38,00.

Indi il conteggio:

Lotto di terreno	mq.	62 540.00	x	€/mq.	38.00	=	€	2 376 520.00
------------------	-----	-----------	---	-------	-------	---	---	--------------

CESPITE n. 5

- Locale destinato ad ufficio al piano terra di un fabbricato sito in Campobasso alla Via Antonio Normanno, n. 10

L'immobile fa parte di un fabbricato composto da un piano terra, destinato ad ufficio e da quattro piani in elevazione con complessivi n. 18 appartamenti per civile abitazione.

Il locale ha una superficie rilevata dalle planimetrie catastali, al netto della muratura esterna e delle tramezzature interne, di mq, 132,00, altezza di mt. 2,80 ed è costituito da un unico ampio vano, con due locali di servizio, uno destinato a bagno e l'altro a ripostiglio.

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

Esternamente è regolarmente intonacato e tinteggiato.

L'immobile è ubicato in Via Antonio Normanno, a pochi metri di distanza dalla costruzione destinata a sede della Impresa e ricade, pertanto, nella stessa area urbanistica.

Destinazione dell'immobile da stimare.

L'immobile fino a dicembre 2012 era occupato dalla stessa

era destinato ad ufficio tecnico.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato fu realizzato a partire dall'anno 1984, in forza di Concessione Edilizia n. 112 rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 11.06.1982 e Concessione Edilizia n. 154 rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 30.06.1983.

Per sanare gli abusi esistenti, scaturiti a seguito di difformità realizzative rispetto al progetto approvato, fu presentata in data 25.05.1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 724/1994 e fu rilasciata dal Sindaco di Campobasso regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 188/C in data 20.06.1991.

Ad oggi la suddivisione interna dell'immobile corrisponde alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali ufficiali.

Dati catastali e confini.

Il locale è riportato in Catasto Urbano nel Comune di Campobasso, in ditta

con sede in Campobasso, Foglio 125, particella 217, sub 13, di Via Antonio Normanno, piano terra, Categ. A/2, Classe 6, Vani 6,00, R.C. € 1.007,09.

Provenienza.

L'immobile fu realizzato direttamente dalla Impresa stato sempre dalla stessa posseduto.

ed è

Caratteristiche e commerciabilità.

Il locale versa in un ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

E' provvisto di ogni tipo di impianto e gode di finiture discrete, presenta delle pareti amovibili costituite da pannelli in legno e vetro, montati su telaio in ferro, facilmente asportabili, pavimento in granito e pareti tinteggiate.

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

L'intero locale ad uso ufficio attualmente è temporaneamente concesso in uso gratuito al sig. senza nessuna forma di contratto. Pertanto il bene in questione a parere del

sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa un anno dalla sua collocazione sul mercato.

Vincoli e/o ipoteche.

Sul bene risultano le seguenti iscrizioni ipotecaria:

- a) Nota di iscrizione Registro particolare n. 121,
Registro generale 741 del 21/01/2008
Ipoteca legale a garanzia credito Esattoriale
Capitale € 2.329.068,77 Capitale Totale 4.658.137,54
A favore Equitalia Scrit Spa
- b) Nota di iscrizione Registro particolare n. 1388
Registro Generale n.7900 del 26/07/2005
Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento
Capitale € 2.500.000,00 Capitale totale € 4.375.000,00
A favore Banca Intesa Mediocredito Spa
- e) 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 [REDACTED]

Valore dell'immobile.

L'immobile, valutato per la sua vocazione di destinazione ad ufficio con riferimento alla sua superficie utile misurata in loco ed applicando il relativo prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

Ufficio al piano terra	mq.	132.25	x	€/mq.	1 800.00	=	€	238 050.00
------------------------	-----	--------	---	-------	----------	---	---	------------

CESPITE n. 9

- Lotto di terreno agricolo sito in agro del Comune di Campochiaro (CB)

Il lotto di terreno è situato in agro del Comune di Campochiaro (CB) alla località Cerro Coppone ed è ubicato nei pressi della zona industriale di Campochiaro.

Il lotto ha una superficie complessiva di un ettaro, ottantotto are e trenta centiare ed è catastalmente identificato come seminativo.

Destinazione del terreno.

Attualmente il lotto di terreno non è utilizzato. Negli anni passati è stato utilizzato come cava di estrazione di misto e presenta allo stato ancora le fosse di scavo.

Dati catastali e confini.

Il lotto è riportato in Catasto Terreni nel Comune di Campochiaro (CB) intestato alla ditta _____, con sede in Campobasso, Foglio 7, particella **211** di a. 28.90, seminativo, classe 4^a, R.D. € 1,94 R.A. € 5,22; particella **212** di a. 06.50, seminativo, classe 4^a, R.D. € 0,44 R.A. € 1,17; particella **225** di a. 42.90, seminativo, classe 4^a, R.D. € 2,88 R.A. € 7,75; . particella **226** di a. 42.20, seminativo, classe 3^a, R.D. € 4,36 R.A. € 8,72; . Foglio 8, particella **195** di a. 22.80, seminativo, classe 3^a, R.D. € 2,36 R.A. € 4,71; particella **215** di a. 22.60, seminativo, classe 3^a, R.D. € 2,33 R.A. € 4,67; particella **216** di a. 22.40, seminativo, classe 3^a, R.D. € 2,31 R.A. € 4,63.

Caratteristiche e commerciabilità.

Il lotto trovasi in buona posizione ed è facilmente collegato alla viabilità (direttrici Napoli-Benevento-Isernia-Campobasso).

La sua commerciabilità è discreta, tenuto conto della sua ubicazione, della sua superficie e della sua capacità ancora estrattiva per la produzione di materiale inerte.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa un anno dalla sua 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 e con uguali caratteristiche, non senza tener conto delle dovute aggiunte e detrazioni che influiscono sul suo valore.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il lotto di terreno viene stimato a €/mq. 5,00.

Indi il conteggio:

Lotto di terreno	mq.	18 830.00	x	€/mq.	5.00	=	€	94 150.00
------------------	-----	-----------	---	-------	------	---	---	------------------

CESPITE n. 12

– Appartamento ad uso ufficio e Garage di un fabbricato sito in Campobasso alla Via Manzo n. 5

I cespiti in parola fanno parte di un fabbricato composto da un piano seminterrato, ad uso garage, da un piano terra con un locale uso ufficio oltre al portico condominiale, da quattro piani in elevazione e da un piano soffitta con complessivi sedici appartamenti per civili abitazioni.

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

Esternamente è quasi completamente rivestito in mattoncini e cemento armato a faccia vista.

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

- Appartamento uso ufficio sito al piano terra, della superficie utile di mq. 72.95 composto da due ampi vani e servizio;
- N. 2 garage al piano interrato con accessi dal corridoio condominiale (sub. 33-35) della superficie rispettivamente di mq. 13.67 e 14.67;
- N. 1 garage con accesso diretto dall'esterno (sub. 61) della superficie netta di mq. 32.73.

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 1990, in forza di concessione edilizia n° 21 del 26 febbraio 1990 e n° 154, rilasciata dal Sindaco di Campobasso, Variante n. 130 del 31 agosto 1990 e Autorizzazione n. 40 del 31 marzo 1993.

Ad oggi la suddivisione interna degli immobili 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 [redacted] isamente:

destinazione	Foglio	p.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	rendita
Abitazione/ufficio	126	250	62	A/2	4	4 vani	485.47
Garage	126	250	35	C/6	3	15 mq	76.69
Garage	126	250	33	C/6	3	14 mq	71.58
Garage	126	250	61	C/6	3	33 mq	168.73

Provenienza.

L'immobile è stato direttamente realizzato dalla [redacted] d [redacted] è stato sempre dalla stessa posseduto.

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 quasi centrale e della sua superficie ottimale.

Per l'abitazione identificata al sub. 62 risulta un contratto di locazione abitativa ad esclusivo uso ufficio registrato a Campobasso al numero 403 serie 3T del 28/11/2006, a partire dal 01.02.2003 ed attualmente in vigore. La scadenza si è attualmente protratta al 31.01.2015. Pertanto per la suddetta unità si considera un tempo di alienazione sul mercato pari a circa ventisei mesi. Per le restanti unità immobiliari, a parere del sottoscritto, possono essere alienate in un periodo di tempo pari a circa un anno dalla loro 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.

L'immobile valutato è stato stimato con riferimento alla sua superficie netta rilevata in loco ed applicando il prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

Ufficio sub. 62	mq.	72.95	x	€/mq.	2100	=	€	153 195.00
Garage sub. 33	mq.	13.67	x	€/mq.	1600	=	€	21 872.00
Garage sub. 35	mq.	14.67	x	€/mq.	1600	=	€	23 472.00
Garage sub. 61	mq.	32.73	x	€/mq.	1700	=	€	55 641.00
					Valore totale		€	254 180.00

CESPITE n. 13

– Appartamenti, locali e Garage di un fabbricato sito in Campobasso alla Via Iezza n. 4

I cespiti in parola fanno parte di un fabbricato composto da un piano terra, ad uso garage, cantine e uffici, da sei piani in elevazione con complessivi dodici appartamenti per civili abitazioni e soffitte. Il fabbricato ha struttura in c.a. e compagnatura in laterizi con interposta camera d'aria ed isolamento termico. Esternamente è quasi completamente rifinito in Terra di Siena e mattonelle in gres.

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

- N. 1 Appartamento uso ufficio sito al piano terra, dell'altezza di mt. 2.45, composto da un unico ampio vano e servizio;
- N. 3 soffitte al piano quinto e sesto;
- N. 2 posti macchina coperti al piano terra;
- N. 3 garage al piano interrato;
- N. 3 appartamenti siti al primo e secondo piano.

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 1985, in forza di concessione edilizia n° 125 del 17 giugno 1995 rilasciata dal Sindaco di Campobasso, Variante n. 12 del 12 febbraio 1988 e Autorizzazione n. 56 del 21 maggio 1994.

Ad oggi la suddivisione interna degli immobili 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 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	126	190	84	A/10	2	1,5 vani	445.44
Soffitta	126	190	50	C/2	1	20 mq	48.55
Garage	126	190	65	C/6	3	22 mq	112.48
Garage	126	190	77	C/6	3	43 mq	219.86
Garage	126	190	82	C/6	3	76 mq	388.58
Appartamento (porzione)	126	190	25	A/2	4	6,5 vani	788.89
Cantina	126	190	12	C/2	1	6 mq	14.56

Provenienza.

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

Caratteristiche e commerciabilità.

Le unità immobiliari versano in buono stato di conservazione e manutenzione, sono provviste di ogni tipo di impianto e godono di buon grado di finitura.

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

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

Vincoli e/o ipoteche.

Le unità ai sub. 37, 49, 79, 80, 24, 25, 28 non sono state stimate in quanto le stesse dovranno essere cedute in permuta ai sig. _____ come da sentenza n. 135/2008 del Tribunale di Campobasso;

- a) Trascrizione Registro particolare 982,
Registro Generale 1071 del 19/01/1990
Domanda giudiziale accertamento simulazioni atti del 10/01/1990

- b) Trascrizione Registro particolare 6630,
Registro Generale 8028 del 14/07/1988
Accertamento di diritti reali 20/06/1988
A favore di _____

Valore dell'immobile.

L'immobile è stato stimato per comparazione con altri immobili simili e valutato con riferimento alla sua superficie netta rilevata in loco ed applicando il prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

Ufficio sub. 84	mq.	44.49	x	€/mq.	2100	=	€	93 429.00
Soffitta sub. 50	mq.	19.27	x	€/mq.	600	=	€	11 562.00
Garage sub. 65	mq.	20.65	x	€/mq.	1500	=	€	30 975.00
Garage sub. 77	mq.	37.68	x	€/mq.	1500	=	€	56 520.00
Garage sub. 82	mq.	76.00	x	€/mq.	1400	=	€	106 400.00
Appartamento (porzione) sub. 25	mq.	64	x	€/mq.	2100	=	€	134 400.00
Cantina sub. 12	mq.	6.32	x	€/mq.	1000	=	€	6 320.00
		Valore totale					€	439 606.00

Altri immobili dello stesso stabile intestati catastalmente alla stessa ditta _____ i sub. 37, 49, 79, 80, 24, 28 e parte del 25, non vengono valutati in quanto per sentenza della Corte di Appello di Campobasso n. 154/06 del 24/05/2006, veniva condannata la _____ srl
“a trasferire in proprietà in capo a _____ mediante rogito notarile, due appartamenti dello stabile in via Iezza, previa loro individuazione, della superficie complessiva di mq. 344 con l'aggiunta di due posti macchina e due soffitte”.

CESPITE n. 14

– Soffitte e cantine in un fabbricato sito in Campobasso alla Via Antonio Normanno, n. 8

I beni fanno parte di un fabbricato composto da un piano interrato destinato a cantine e garage, un piano terra destinato ad ufficio e da quattro piani in elevazione con complessivi n. 18 appartamenti per civile abitazione.

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

- N. 5 soffitte al piano quinto;
- N. 2 cantine al piano interrato.

Il fabbricato ha struttura in c.a. e compagnatura in laterizi con interposta camera d'aria e materiale isolante.

Esternamente è regolarmente intonacato e tinteggiato.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato fu realizzato a partire dall'anno 1984, in forza di Concessione Edilizia n. 112 rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 11.06.1982 e Concessione Edilizia n. 154 rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 30.06.1983.

Per sanare gli abusi esistenti, a seguito di difformità realizzative rispetto al progetto, fu presentata in data 25.05.1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 724/1994 e sono state pagate le rispettive oblazioni.

In base a tanto è stata rilasciata dal Sindaco di Campobasso la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 188/C in data 20.06.1991.

Ad oggi la suddivisione interna degli immobili corrispondono alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali ufficiali.

Dati catastali e confini.

Tutte le presenti unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso 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>
Soffitta	125	217	34	A/2	1	0.5 vani	37.44
Soffitta	125	217	35	A/2	1	0.5 vani	37.44
Soffitta	125	217	36	A/2	1	0.5 vani	37.44
Soffitta	125	217	37	A/2	1	0.5 vani	37.44
Soffitta	125	217	38	A/2	1	0.5 vani	37.44
Cantina	125	217	45	A/2	1	0.5 vani	37.44
Cantina	125	217	49	A/2	1	0.5 vani	37.44

Provenienza.

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

ed

Caratteristiche e commerciabilità.

I locali versano in un buono stato di conservazione e di manutenzione.

La commerciabilità è appena discreta tenuto conto delle caratteristiche.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa due anni 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.

L'immobile è stato stimato per comparazione con altri immobili simili e valutato con riferimento alla sua superficie netta reale ed applicando il prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

Soffitta sub. 34	mq.	11.92	x	€/mq.	300	=	€	3 576.00
Soffitta sub. 35	mq.	16.15	x	€/mq.	300	=	€	4 845.00
Soffitta sub. 36	mq.	7.07	x	€/mq.	300	=	€	2 121.00
Soffitta sub. 37	mq.	7.43	x	€/mq.	300	=	€	2 229.00
Soffitta sub. 38	mq.	7.22	x	€/mq.	300	=	€	2 166.00
cantina sub. 45	mq.	13.39	x	€/mq.	600	=	€	8 034.00
cantina sub. 49	mq.	8.22	x	€/mq.	600	=	€	4 932.00
				Valore totale			€	27 903.00

CESPITE n. 15

– Soffitte in un fabbricato sito in Campobasso alla Via Pianese, n. 8

I beni sono situate in un fabbricato composto da un piano seminterrato destinato a cantine, garage e locali commerciali, un piano terra destinato ad uffici e da cinque piani in elevazione con complessivi n. 27 appartamenti per civile abitazione.

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

- N. 7 soffitte al piano quinto.

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

Esternamente è regolarmente intonacato e rivestito con quarzo plastico tipo graffiato grosso.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato fu realizzato a partire dall'anno 1979, in forza di Concessione Edilizia n. 248 rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 13.11.1978 e Concessione Edilizia n. 281 rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 19.12.1983.

Per sanare gli abusi esistenti, a seguito di difformità realizzative rispetto al progetto, fu presentata in data 23.05.1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 724/1994 ed è stata rilasciata dal Sindaco di Campobasso la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 112C in data 29.06.1990.

Ad oggi la suddivisione interna degli immobili corrispondono alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali ufficiali.

Dati catastali e confini.

Tutte le presenti unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso 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>
Soffitta	125	355	62	C/2	1	10 mq.	24,27
Soffitta	125	355	63	C/2	1	10 mq.	24,27
Soffitta	125	355	64	C/2	1	10 mq.	24,27
Soffitta	125	355	65	C/2	1	16 mq.	38,84
Soffitta	125	355	70	C/2	1	10 mq.	24,27
Soffitta	125	355	71	C/2	1	10 mq.	24,27
Soffitta	125	355	72	C/2	1	10 mq.	24,27

Provenienza.

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

Caratteristiche e commerciabilità.

I locali versano in un buono stato di conservazione e di manutenzione.

La commerciabilità è appena discreta tenuto conto delle caratteristiche.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa due anni dalla loro 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.

L'immobile è stato stimato per comparazione con altri immobili simili e valutato con riferimento alla sua superficie netta reale ed applicando il prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

Soffitta sub. 62	mq.	10.12	x	€/mq.	400	=	€	4 048.00
Soffitta sub. 63	mq.	10.81	x	€/mq.	400	=	€	4 324.00
Soffitta sub. 64	mq.	10.77	x	€/mq.	400	=	€	4 308.00
Soffitta sub. 65	mq.	16.95	x	€/mq.	400	=	€	6 780.00
Soffitta sub. 70	mq.	11.98	x	€/mq.	400	=	€	4 792.00
Soffitta sub. 71	mq.	12.51	x	€/mq.	400	=	€	5 004.00
Soffitta sub. 72	mq.	12.33	x	€/mq.	400	=	€	4 932.00
					Valore totale		€	34 188.00

CESPITE n. 17

– Fabbricato sito in Campobasso in Piazza della Vittoria n. 4.

Descrizione del fabbricato da stimare.

Il bene è un fabbricato che catastalmente è composto da un piano terra adibito a locali deposito, un piano primo e secondo adibito ad abitazione, costruito intorno agli anni 1930-1940 e mai ristrutturato.

Il fabbricato presenta l'ingresso principale, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, direttamente su piazza della Repubblica/piazza della Vittoria, mentre gli ingressi del piano seminterrato sono posti lateralmente sulla strada di collegamento tra la piazza e Via Gorizia.

Il fabbricato ha struttura portante mista in c.a. e muratura con tompagnatura esterna in laterizi.

Esternamente è intonacato e presenta lesene, fasce marcapiano e fasce decorative intorno alle luci.

Grado di sismicità.

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

Destinazione urbanistica del terreno d'impianto.

Attualmente il fabbricato ricade in Zona "C – Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso ed è sottoposto a tutela storico- artistica, paesaggistica e ambientale.

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato è di costruzione antecedente al 1967 per cui non risulta costruito in forza di Concessione edilizia, però è stato oggetto di DIA del 14.09.2006 al fine di riportarne l'aspetto esteriore a quello originario e modificando la distribuzione interna. Durante la esecuzione di detti lavori emerse il cattivo stato delle strutture portanti tanto che, essendo antieconomico l'intervento di recupero e miglioramento e senza nessuna garanzia di sicurezza statica, venne presentato un progetto di demolizione e ricostruzione che risulta autorizzato con permesso di Costruire n. 131 del 14 luglio 2008; successivamente la proprietà visto il notevole sforzo economico da affrontare per eseguire tali opere, preferì riconsegnare il titolo concessorio al Comune di Campobasso annullando il progetto.

Allo stato attuale vi è solo una planimetria catastale ufficiale relativa al solo secondo piano del sub. 4, e mancano le altre unità immobiliari censite.

Dati catastali e confini.

Ad oggi l'unità immobiliare è 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>
Abitazione	126	49	2	C/2	3	52 mq.	171.88
Abitazione	126	49	3	C/2	2	136 mq.	379.29
Abitazione	126	49	4	A/2	5	13 vani	1846.33

L'immobile confina con Piazza della Vittoria e proprietà

Provenienza.

L'immobile è da sempre di proprietà della

Caratteristiche e commerciabilità.

Allo stato il fabbricato si presenta con le strutture esterne fatiscenti ed è stato completamente svuotato all'interno durante la fase di esecuzione dei lavori in forza di DIA, però la sua commerciabilità è ottima tenuto conto delle caratteristiche e della potenzialità del progetto approvato e del suo pregio storico e architettonico.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa due anni 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.

Al fine di pervenire alla determinazione del valore di mercato dell'immobile si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato considerando tutte le potenzialità architettoniche, storiche, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, vedi la sua ubicazione centrale, posizionamento adiacente alla villa comunale storica di Campobasso, la sua vicinanza agli uffici pubblici e non per ultimo alla sua ampia superficie.

Ai fini della valutazione è stata presa in esame la superficie netta rilevata dalla progettazione ed applicando prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

Piano terra sub. 2 e 3	mq.	190.64	x	€/mq.	1300	=	€	247 832.00
Piano primo sub. 4	mq.	202.07	x	€/mq.	1500	=	€	303 105.00
Piano secondo sub. 4	mq.	171.47	x	€/mq.	2000	=	€	342 940.00
Terrazzo appartamento P 2	mq.	27.69	x	€/mq.	500	=	€	13 845.00
				Valore totale			€	907 722.00

CESPITE n. 19

– Cantina in un fabbricato sito in Campobasso alla Via Q. Sella, n. 9

Il bene è in un fabbricato composto da un piano interrato destinato a garage, un piano terra destinato ad uffici e abitazione, e quattro piani in elevazione con appartamenti per civile abitazione.

Il fabbricato ha struttura in c.a. e tompagnatura in laterizi con interposta camera d'aria e materiale isolante.

Esternamente è parzialmente rivestito con mattoncini a faccia vista e con lastre di pietra.

Descrizione dell'unità immobiliare da stimare.

Il locale di che trattasi è una cantina posta al piano terra con altezza di mt. 2.70. Il pavimento è in gress, le pareti sono tinteggiate e la porta di accesso è in metallo.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato fu realizzato nel 2005 in forza di Permesso a Costruire n. 2 del 13.01.2004 e DIA n. 3846 del 27.07.2007.

Ad oggi il locale stimato corrisponde alla rappresentazione grafica della planimetria catastale ufficiale.

Dati catastali e confini.

Ad oggi l'unità immobiliare è identificata 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>
Cantina	70	1663	11	C/2	4	4 mq	15.49

Provenienza.

L'immobile è stato realizzato e sempre posseduto dalla
S.r.l..

Caratteristiche e commerciabilità.

Il locale ha semplici rifiniture essenziali per la funzione d'uso a cui è destinata. La commerciabilità è ottima tenuto conto della sua ubicazione.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa un anno 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.

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

Cantina	mq.	4	x	€/mq.	800	=	€	3 200.00
---------	-----	---	---	-------	-----	---	---	-----------------

CESPITE N. 21

- Lotto di terreno sito in Campobasso alla via Normanno

Il lotto di terreno è situato in agro del Comune di Campobasso alla via Antonio normanno, in zona semicentrale ed è un residuo di terreno già edificato.

Il lotto una superficie complessiva di duecentodieci metri quadri.

Destinazione del terreno.

Attualmente il lotto ricade in Zona "C – Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso.

Dati catastali e confini.

Il lotto è riportato in Catasto Terreni nel Comune di Campobasso intestato alla ditta C... con sede in Campobasso, Foglio 125, particella 427 di are 1.29, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,53 R.A. € 0,50; particella 429 di centiare 80, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,33 R.A. € 0,31; particella 500 di centiare 1, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01; Il lotto confina con proprietà - Via A. Normanno - Via S. Antonio dei Lazzari -

Caratteristiche e commerciabilità.

Il lotto trovasi in una ottima posizione ed è servito da ogni tipo di servizi e viabilità ma la sua potenzialità edificatoria è stata già sfruttata nella costruzione del fabbricato in adiacenza al foglio 125 p.lla 217.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa due anni 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 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.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il lotto di terreno viene stimato a €/mq. 60,00.

Indi il conteggio:

Lotto di terreno	mq.	210.00	x	€/mq.	60.00	=	€	12 600.00
------------------	-----	--------	---	-------	-------	---	---	-----------

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 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.

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.		=	€	-
				Valore da rogito			€	249 600.00

CESPITE n. 24

– Fabbricato sito in Portocannone (CB) Via Borgo Costantinopoli, n. 18-20

Il bene, situato nel centro storico del comune, è composto per metà da un unico piano terra e per l'altra porzione da un piano terra, primo e secondo.

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante in laterizio e solai in parte a volte, in parte in legno ed in parte in travi in ferro e voltine il laterizio. Esternamente si presenta con mattone a vista ed in parte con residui di intonaco fatiscente. Destinato in passato ad abitazione è da vari anni inutilizzato e verte in cattivo stato di conservazione.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato fu realizzato in epoca antecedente all'anno 1939, e non risultano successive concessioni rilasciate.

Ad oggi il bene stimato corrisponde alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali ufficiali.

Dati catastali e confini.

La presente unità immobiliare è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Portocannone alla ditta
e precisamente:

destinazione	Foglio	p.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	rendita
Abitazione rurale	4	294-295		A/6	4	5 vani	150,81

L'immobile confina su due lati con Via Borgo Costantinopoli, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa.

Provenienza.

L'immobile è stato acquistato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze a seguito di trattativa privata con l'Agenzia del Demanio di Campobasso, e formalizzato con atto del Notaio De Paola registrato a Campobasso il 3 giugno 2002 al n. 1158 rep. 18354 raccolta 2400.

Caratteristiche e commerciabilità.

I locali versano in cattivo stato di conservazione e manutenzione, e sarebbero fruibili solo dopo un radicale intervento di ristrutturazione.

La commerciabilità tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è scarsa.

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

Vincoli e/o ipoteche.

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

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:

Abitazione al civico n. 18	mq.	51.5	x	€/mq.	400	=	€	20 600
terrazzo al civico n. 18	mq.	10.54	x	€/mq.	100	=	€	1 054
Abitazione al n. 20	mq.	19.22	x	€/mq.	200	=	€	3 844
Valore totale							€	25 498