

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**  
**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto geom. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso col n. [REDACTED], incaricato quale consulente tecnico d'ufficio per il Procedimento esecutivo immobiliare n. 20/2025 del Ruolo Generale delle espropriazioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Campobasso, promosso da [REDACTED] [REDACTED] e per essa la sua Mandataria "[REDACTED] (Nuova denominazione assunta da "[REDACTED] C.F. [REDACTED], P.I. [REDACTED], Sede legale in [REDACTED], Viale [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo recapito in Campobasso, [REDACTED], Studio [REDACTED] procura in calce all'atto di precetto, contro la società [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione dal 16/12/2014, [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] PEC [REDACTED] in persona del liquidatore e legale rappresentante pro-tempore il [REDACTED], nato a [REDACTED] (CB) il [REDACTED], residente in [REDACTED] [REDACTED].

**Punto "A": Verifica della completezza di documenti di cui all'art 567 cpc**

Dopo la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c. depositata in atti, come richiesto, allega copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ed estratto catastale presente in atti, redatta e sottoscritta dal Dott. [REDACTED], Notaio [REDACTED], in data 24-04-2025. (Allegato nr.1) Inoltre allega copia della Nota di Trascrizione del pignoramento (Allegato nr.2) e delle Ispezioni Ipotecarie con relative iscrizioni e trascrizioni dell'immobile



pignorato effettuate dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (Allegato nr.3).

Inoltre allega copia estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED] (Allegato nr.4).

Allo scopo di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito presso gli Enti preposti, la preliminare documentazione di seguito indicata.

Presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Campobasso, l'Estratto di mappa stralcio del Foglio n. 105 p.la 437 del Comune di Mirabello Sannitico (CB), la Visura catastale storica per immobile del fabbricato: Foglio 105 p.la 437 subalterno 56 con relativa Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico (Allegati nnr.5-6-7-8);

Successivamente all'acquisizione della citata documentazione, previa convocazione delle parti interessate con raccomandata A/R (Allegato nr.9), lo scrivente si è recato presso l'immobile pignorato, in data 28/10/2025, alle ore 10:00 per dare inizio alle operazioni di sopralluogo, per le quali sono convenuti, oltre al C.T.U. il Dott. [REDACTED], custode giudiziario;

Il primo Sopralluogo peritale dell'immobile non ha avuto esito positivo in quanto il debitore, il sig. [REDACTED], non si è presentato al sopralluogo e l'unità immobiliare risultava chiusa e non accessibile;

In assenza del debitore e vista l'inaccessibilità dell'immobile, concordatamente con il custode giudiziario, si è provveduto in pari data alla redazione del verbale di sopralluogo (Allegato nr. 10) e alla richiesta di intervento della forza pubblica, tramite la caserma dei Carabinieri del Comune di Mirabello Sannitico, riservandosi il successivo accesso, secondo modalità e tempi concordati con gli stessi (Allegato nr. 11);

Considerato che con il primo sopralluogo non è stato possibile consegnare al Debitore il Foglio Informativo della procedura, si è provveduto alla sua trasmissione tramite PEC in data 31/10/2025, insieme alla comunicazione del secondo accesso programmato con la forza pubblica per il giorno



03/11/2025 (Allegato nr. 11 bis);

Il giorno 03/11/2025, alle ore 9:15 hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo tramite accesso forzoso dell'unità immobiliare pignorata, in quanto il debitore risultava assente, sono convenuti, oltre al C.T.U., il Dott. Giulio Santoro, custode giudiziario, il Maresciallo [REDACTED] [REDACTED], comandante della caserma dei carabinieri di Mirabello sannitico e il brigadiere capo [REDACTED]. In presenza della Forza Pubblica e con l'ausilio della ditta [REDACTED] - [REDACTED] (CB), si è provveduto alla sostituzione della serratura della porta di accesso all'unità immobiliare, con l'installazione di una nuova serratura con presa in carico delle chiavi del custode giudiziario, Dott. [REDACTED]. Dopo l'ingresso, il C.T.U., con la presenza del custode giudiziario e della forza pubblica ha effettuato il rilievo metrico e fotografico del locale, successivamente, ha redatto il relativo verbale. Le operazioni si concludevano alle ore 10:30 con la chiusura del verbale di sopralluogo. (Allegato nr. 12).

**Punto "B": Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

I beni interessati dalla presente procedura esecutiva sono costituiti da un'unità immobiliare adibita ad uso commerciale o similare, posta in un fabbricato condominiale "Palazzo Barnale", ubicato in Via Roma n. snc Mirabello Sannitico (CB), Piano Terra.

Lo stesso è identificato in Catasto come di seguito (Allegati nnr.6-7-8)

**Fabbricato Fg. 105, P.IIa 437, Sub. 56**

**INTESTATI:**

1) [REDACTED]

**DIRITTI ED ONERI REALI:**

-Intestato n.1, PROPRIETA' per 1/1;

**UNITA' IMMOBILIARE:**

Comune di Mirabello Sannitico (CB), Via Roma snc, Piano Terra, Fg. 105,



P.Illa 437, Sub 56, Categoria D/7, Rendita euro 1.942,91;

L'immobile interessato, così come identificato in Catasto, deriva da

- Atto del 08/03/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED] di CAMPOBASSO in atti dal 14/03/2001;
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/04/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio [REDACTED] DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. [REDACTED] in atti dal 07/10/1999;
- Atto del 20/02/1990 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione [REDACTED] registrato in data 12/03/1990 - VENDITA Voltura n. [REDACTED]0 - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 08/01/2002;
- FRAZIONAMENTO del 13/02/1990 in atti dal 01/12/1992 (n. B [REDACTED])
- Atto del 28/04/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. [REDACTED] registrato in data 12/05/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. [REDACTED] in atti dal 23/09/1987;
- Atto del 05/03/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 1171 registrato in data 24/03/1987 - TRASFORMAZIONE IN S.R.L. Voltura n. [REDACTED] in atti dal 23/09/1987;

#### ULTERIORI CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

U. Immobiliare in Mirabello Sannitico Fg.105 P.Illa 437, Sub. 56

Il bene in oggetto è un'unità immobiliare, posta al piano Terra di un fabbricato condominiale denominato "Palazzo Barnale", in Via Roma snc, nel comune di Mirabello Sannitico (CB).

Il fabbricato condominiale è composto da n.7 piani, di cui n.3 sotto strada e n.4 fuori terra, è realizzato in struttura in c.a. con tamponature in



laterizio e intonacato.

L'unità immobiliare in oggetto, si trova al piano terra, raggiungibile da un terrazzo condominiale con accesso da Via Roma, l'ingresso, è posto in adiacenza all'ingresso del vano scale condominiale, ed è composta da un unico ambiente e vani accessori quali n. 2 servizi igienici e un vano adibito ad ufficio. La pavimentazione è costituita da una finitura in marmittoni in cemento, la superficie calpestabile appare opacizzata e ammalorata, la trama dei giunti è segnata da depositi di sporco e tracce di umidità, mentre la presenza di macchie indelebili e scalfitture profonde contribuisce a un'immagine di marcata fatiscenza, coerente con il generale stato di abbandono dell'ambiente.

Le chiusure verticali sono costituite da murature in laterizio intonacate, ad accezione di una parete in adiacenza ad un'altra unità, realizzata in blocchi prefabbricati in c.l.s., mostrano i segni di un progressivo degrado superficiale. L'intonaco appare ammalorato, con zone caratterizzate da distacchi localizzati, e rigonfiamenti dovuti all'umidità, le criticità maggiori si concentrano sui pilastri centrali, dove l'intonaco risulta particolarmente degradato, con ampie porzioni di distacco, causate precedentemente da infiltrazioni dalle colonne di scarico condominiali.

I componenti di chiusura esterna, compreso la porta di ingresso all'immobile, sono costituiti da infissi in alluminio con vetrocamera, dotati di sistema di apertura scorrevole, i profili in alluminio appaiono scoloriti e segnati da depositi di sporco sedimentato, mentre le guide di scorrimento risultano parzialmente ostruite, compromettendo la fluidità del movimento. Il sistema è completato da tapparelle in PVC, alloggiate in cassonetti privi di coibentazione e manifestano segni di usura meccanica. Il soffitto è costituito da un controsoffitto metallico a doghe, sospeso all'intradosso di un solaio in latero cemento. La superficie controsoffittata risulta ampiamente compromessa dall'apertura di ampi varchi, parzialmente smontata e dismessa sul pavimento. In questa intercapedine, il degrado si estende anche a componenti impiantistiche



dove i cablaggi elettrici pendono disordinatamente verso il basso attraverso le zone scoperte. La vista diretta del solaio grezzo, con l'intonaco ammalorato e le tracce di vecchie infiltrazioni, emerge proprio laddove i moduli metallici sono stati rimossi;

In conclusione, l'intero immobile risulta in pessime condizioni di manutenzione, come evidenziato dal degrado diffuso di tutte le componenti costruttive e impiantistiche, nonché dalla presenza di oggetti di arredamento accatastati disordinatamente negli ambienti, che contribuiscono a una condizione di marcata fatiscenza e incuria come da documentazione fotografica allegata. (Allegato nr. 13-14)

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dal confronto tra la descrizione ed identificazione dei beni pignorati risultanti dalle indagini e rilevamenti effettuati, si trova corrispondenza con le descrizioni ed identificazione dei beni già assunti, indicati o allegati tra le documentazioni in fascicolo della presente procedura.

#### Difformità Catastali

Dall'esame della documentazione, si rilevano discrepanze sulla planimetria catastale agli atti. Si evince una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare, in quanto, il vano adibito ad ufficio non risulta riportato come si può constatare dal disegno allegato e dalla documentazione fotografica allegata (Allegato nr. 13-14).

#### Difformità Urbanistiche

Allo stato attuale rispetto all'ultimo Titolo Abilitativo Concessione Edilizia, n.309 del 19/02/1982 e successiva variate Concessione Edilizia n.384 del 17/05/1985 (Allegato nr. 15), e planimetria catastale di primo impianto (Allegato nr.7), si sono rilevate difformità sulla diversa distribuzione degli spazi interni.

**Punto "C": Stato di possesso dei beni.**



L' unità immobiliare distinta in Catasto al Fg. 105, P.IIa 437 Sub. 56, di proprietà della società [REDACTED], e come amministratore pro-tempore [REDACTED] per la quota di 1/1, in possesso a quest'ultimo e non in uso, affitto o comodato a qualsiasi titolo ad altri.

**Punto "D": Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Come rilevato dalle ispezioni ipotecarie (Allegato nr.3), nel ventennio preso in esame, dalla data del 01.01.2000, i beni immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO SEZ. FALLIM. Repertorio [REDACTED] del 13/04/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 1992

2. ANNOTAZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO SEZ. FALLIM. Repertorio [REDACTED] del 13/04/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] 1990

3. ANNOTAZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO SEZ. FALLIM. Repertorio



████ del 13/04/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. █████ del 1990

---

4. ANNOTAZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare █████ Registro  
Generale █████1

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO SEZ. FALLIM. Repertorio  
████ del 13/04/1999

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA TOTALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. █████ del 1992

5. ANNOTAZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare █████ Registro  
Generale █████

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO SEZ. FALLIM. Repertorio  
████ del 13/04/1999

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA TOTALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. █████ del 1992

6. TRASCRIZIONE del 13/03/2001 - Registro Particolare █████ Registro  
Generale █████

Pubblico ufficiale █████ Repertorio █████ del 08/03/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 13/06/2001 - Registro Particolare █████ Registro  
Generale █████

Pubblico ufficiale █████ Repertorio █████ del 12/06/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 24/07/2001 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Iscrizione n. [REDACTED] del 12/05/2021

8. TRASCRIZIONE del 24/10/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE DI APPELLO Repertorio [REDACTED] del 06/10/2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio [REDACTED] del 03/05/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 21/09/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] SPA Repertorio [REDACTED] del 14/08/2009

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA DELL'ART.77 DPR [REDACTED] INTR. DALL'ART.16 D.LGS

N.46/[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE del 12/05/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro



Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/06/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2001

12. TRASCRIZIONE del 18/04/2025 - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CAMPOBASSO  
Repertorio [REDACTED] del 25/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

#### VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Nell'Unità immobiliare oggetto della presente Relazione di Stima vi sono i  
seguenti vincoli di natura Condominiale :

- Terrazzo Condominiale per l'accesso al vano porta di ingresso del  
locale;
- Servitù di passaggio tubazioni colonne di scarico acque  
condominiali;
- Tubazione di adduzione al contatore Gas poste all'interno del  
locale;

#### **Punto "E": Regolarità edilizia ed urbanistica**

U. Immobiliare in Mirabello Sannitico Fg.105 P.IIa 437, Sub. 56

A seguito di regolare accesso agli atti presso il SUE del Comune di  
Mirabello Sannitico (CB) (Allegato nr. 16), risulta che l'immobile fu



edificato con rilascio alla ditta "Barnale" - s.n.c. di [REDACTED] - P.I. [REDACTED], di una concessione edilizia n.306 del 19/02/1982 e successiva Concessione Edilizia in variante n.384 del 17/05/1985 (Allegato nr. 15), rilasciati dal Comune di Mirabello, per la realizzazione di un complesso edilizio da adibirsi ad uso di civile abitazioni, autorimesse, uffici, negozi e laboratori.

Per l'immobile oggetto della perizia, originariamente era unico locale, munito di più accessi, dagli atti catastali risulta un frazionamento in due locali adibiti a laboratori, con denuncia di variazione catastale avvenuta in data 13/02/1990 in atti dal 01/12/1992 (n.B/352.1/1990), ma il titolo edilizio corrispondente a tale variazione (realizzazione di tramezzo di divisione) non è stato reperito dagli atti del comune di Mirabello Sannitico;

DIFFORMITA' CATASTALI (come già descritte al precedente sottocapitolo relativo alla identificazione pregressa dei beni)

Dall'esame della documentazione agli atti, si rileva la conformità al catasto fabbricati per quanto riportato in mappa, ma si rilevano discrepanze relative alla planimetria catastale agli atti. Si rileva la diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare in quanto il vano adibito ad ufficio, risulta mancante, come si può constatare da disegno allegato e dalla documentazione fotografica allegata (Allegato nr. 13-14);

DIFFORMITA' URBANISTICHE DEI BENI (come già descritte al precedente sottocapitolo relativo alla identificazione pregressa dei beni)

Allo stato attuale rispetto all'ultimo Titolo Abilitativo Concessione Edilizia, n.306 del 19/02/1982 e successiva Concessione Edilizia in variante n.384 del 17/05/1985 (Allegato nr. 15), rilasciati dal Comune di Mirabello si sono rilevate modeste difformità riguardanti la diversa distribuzione interna, riscontrando la mancanza del vano adibito ad ufficio. Inoltre si rileva con denuncia di variazione catastale avvenuta in data 13/02/1990 in atti dal 01/12/1992 (n.B/352.1/1990), ma il titolo edilizio



corrispondente a tale variazione non è stato reperito dagli atti presenti all'ufficio tecnico del comune di Mirabello Sannitico.

Al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, si dovrà provvedere alla redazione di una pratica edilizia di Sanatoria (C.I.L.A. - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per la variata distribuzione interna, e successivamente, provvedere ad una Denuncia di Variazione Catastale per variata distribuzione interna per rendere conformi le planimetrie catastali agli atti, oppure provvedere alla rimozione di tale vano ufficio, con demolizione delle tramezzature e vetrate.

I costi stimati per la regolarizzazione della conformità urbanistica e catastale si suddividono in costi amministrativi e costi per onorari professionali e sono in dettaglio come di seguito:

- 1) - Costi amministrativi per Richieste, Diritti di segreteria, imposta di bollo urbanistiche e catastali e sanzioni per sanatoria

Costi ..... € 1.200,00

- 2) - Costi stimati per onorari professionali compreso contributo CNPAIA :

2.a) - Redazione pratica C.I.L.A a Sanatoria escluso IVA...

.....€ 1.500,00

2.b) - Redazione pratica di Denuncia di variazione catastale (DOCFA) escluso IVA .....

€ 1.000,00

Sommano i costi per onorari professionali..... € 2.500,00

2.i) - IVA sui costi stimati per onorari il 22% di € 2.500,00 ...

..... € 550,00

Totale costi stimati per onorari professionali..... € 3.050,00

Totale complessivo stimato per regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato = € (1.200+3.050,00) = ..... € **4.250,00**

#### **Punto "F": Formazione dei lotti**

Vista la natura e la consistenza del bene pignorato non si ritiene fattibile



la divisione in lotti separati, pertanto trattasi di un Lotto Unico oggetto di vendita.

**LOTTO UNICO :**

- Unita Immobiliare, Fg.105, P.IIa 437, Sub.56, risultante come Attività per esigenze industriali, commerciale o similare, al piano terra e attualmente intestato alla società [REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1;

**Punto "G": Valore del bene e costi**

1- Fabbricati

Allo scopo di determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare, in base ai riscontri diretti, ai dati metrici rilevati e alle tipologie e caratteristiche costruttive è stata calcolata la superficie utile netta, la superficie lorda e la superficie commerciale che si sintetizzano come avanti.

- Locale per esigenze industriali, commerciale o similare al piano terra dell'edificio Condominiale ( Foglio nr. 105 P.IIa 437, Sub 56, Categoria D/7, Classe U, Rendita euro 1.942,91) - **utile netta complessiva mq. 362.13; - lorda commerciale complessiva mq. 384,88.**

Per tale bene, i criteri di stima adottati sono differenti in base alla tipologia e classificazione degli stessi.

Il metodo di stima ritenuto maggiormente appropriato per determinarne il "valore" non può che risultare dalla media tra la "stima sintetica comparativa per parametri tecnici" in base alla quotazione media di acquisto di immobili analoghi, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato riferito alla superficie lorda commerciale e la "stima comparativa per capitalizzazione dei redditi netti" in base alla quotazione media annua di locazione di immobili analoghi.

La stima si riferisce all'unità immobiliare considerando il normale stato conservativo e detraendo, successivamente, da tale valore gli interventi



di manutenzione e riparazione funzionale, oltre ai costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come accennato nel precedente paragrafo.

**A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici**

Coefficienti integrativi di valutazione considerati per la tipologia del bene immobile:

- 1,01 – Collegamento a viabilità principale
- 1,00 – Dimensione spazi interni adeguati alla locale destinazione d'uso
- 1,01 – Dimensione spazi esterni adeguati alla destinazione d'uso
- 1,01 – Posizione favorevole all'attività, in ambito locale
- 1,01 – Disponibilità parcheggi in prossimità
- 0,99 – Luminosità ambienti
- 0,97 – Stato di manutenzione
- 0.99 – Adeguatezza impiantistica
- 0.97 – Vetustà della costruzione

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale integrativo del valore dell'unità immobiliare: **0,9596**

Superficie totale commerciale lorda posta a base di calcolo = mq.  
**384,88**

**Superficie commerciale di stima** = Superficie lorda commerciale x

Coefficiente globale integrativo =  $384,88 \times 0,9596 = 369,33$  mq.

**Località e quotazioni:**

Comune di Mirabello Sannitico (CB), Via Roma snc – Zona Centrale/CENTRO URBANO

Stato conservativo normale.

Quotazione immobili rilevato dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Agg. 1<sup>^</sup> Sem. anno 2025;

Valore medio Banca dati di quotazione per immobili con Destinazione Produttiva/Laboratori al mq lordo: **€ 500,00**



**Quotazione di mercato** = Sup. comm. di stima x Quot. di mercato =  
 = 369,33 x 500,00 = **€ 184.655,00**

Redditività netta annuale percentuale: 3 % .

**Reddito netto annuo** = Quotazione mercato x Redditività annuale  
 = 184.655,50 x 0.03 = **€ 5.540,00**

***B) stima comparativa per capitalizzazione dei redditi medi netti annui***

Superficie totale commerciale di stima = **mq. 369,33**

**Calcolo locazione annuale =**

Mq. 369,33 x €/mq. 2,35 x mesi 12 = € 10.415,11

Coefficiente di abbattimento per spese medie annue 40% =

€ 10.415,11 x 0,40 = **€ 4.166,04**

Reddito netto annuale = € 10.415,11 - € 4.166,04 = **€ 6.249,07**

Redditività netta annuale: 3%

**Quotazione di mercato:** Reddito netto annuale / 0,03 = € 6.249,07 /  
 0,03 = **€ 208.302,33**

**Riepilogo delle stime**

***A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici:***

Valore stimato: **€. 184.655,00**

Redditività netta annuale : **€. 5.540,00**

***B) stima comparativa per capitalizzazione dei redditi netti:***

Valore stimato: **€. 208.302,33**

Redditività netta annuale: **€. 6.249,07**

**Media delle stime del Fabbricato**

**Quotazione media di mercato:**

€ ½ x (184.655,00+208.302,33)= € 196.478,66 ed in c.t. **€ 196.480,00**

**Redditività netta media annua:**

€ ½ x (5.540,00+6.249,07) = € 5.894,54 ed in c.t. **€ 5.895,00**

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER



VIZI DEL BENE VENDUTO

Riduzione percentuale del 5% da applicarsi agli importi dei valori di stima assegnati ai beni ai quali detratti i costi stimati degli interventi per il ripristino dello stato di normalità conservativa.

Unità immobiliari formanti il Lotto UNICO

Il 5% di € 196.480,00 = € 9.824,00

SPESE PER RIPRISTINO DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Spese per ripristino conformità urbanistica e catastale per diversa distribuzione interna = € 4.250,00

VALORI ATTUALI DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il valore di stima dei beni, allo stato attuale, come unico lotto, risulta dal valore di stima nello stato di normalità conservativa, con la riduzione dell'importo dei costi stimati delle opere per la ricondurre allo stato di normalità conservativa, la riduzione del valore per "assenza di garanzia per vizi del bene venduto", ed ulteriore detrazione dei costi per il ripristino delle conformità urbanistica e catastale

Unità immobiliari formanti il Lotto UNICO

VALORE LOCALE PER ATTIVITA' PER ESIGENZE INDUSTRIALE -  
COMMERCIALE

€(196.480,00-9.824,00-4.250,00)= **€ 182.406,00**

**Valore di stima finale complessivo del bene immobile = in c.t.  
Euro 182.400,00 (diconsi Euro Centottantaduequattrocento/00  
mila)**



Il sottoscritto C.T.U. tanto doveva per l'incarico affidatogli e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione si compone di n. 17 pagine numerate dalla n. 01 alla n.17.

Fanno parte integrante della presente relazione n. 17 allegati contrassegnati con i numeri da 1 a 17, costituiti di n. 93 pagine complessive, di seguito elencati:

- Allegato 1: Relazione notarile - n. 4 pagine;
  - Allegato 2: Nota di trascrizione pignoramento - n. 2 pagine;
  - Allegato 3: Ispezioni Ipotecarie - Note di trascrizione - n. 29 pagine;
  - Allegato 4: Estratto di matrimonio - n. 1 pagina;
  - Allegato 5: Estratto di Mappa Catastale Fg.105 P.IIa 437 - n. 1 pagine;
  - Allegato 6: Visura catastale Fg.105 P.IIa 437 Sub. 56 - n. 4 pagine;
  - Allegato 7: Planimetria Catastale - n. 1 pagine;
  - Allegato 8: Elaborato Planimetrico- n. 1 pagine;
  - Allegato 9: Convocazione primo sopralluogo - n.8 pagine;
  - Allegato 10: Verbale primo sopralluogo 28/10/2025 - n.2 pagine;
  - Allegato 11: Corrispondenza comunicazione accesso forzoso ai Carabinieri di Mirabello Sannitico (CB) - n.4 pagine;
  - Allegato 11bis: Consegna Foglio Informativo - n.10 pagine;
  - Allegato 12: Verbale secondo sopralluogo - n.2 pagine;
  - Allegato 13: Elaborato Grafico di rilievo - n.1 pagine;
  - Allegato 14: Elaborato Fotografico - n.14 pagine;
  - Allegato 15: Titoli edilizi immobile - n.4 pagine;
  - Allegato 16: Corrispondenza richiesta accesso agli atti urbanistici al comune di Mirabello Sannitico - n. 5 pagine;
  - Allegato 17: Ricevute di trasmissione Perizia alle Parti - n. 4 pagine;
- Separatamente alla presente deposita altresì la "SCHEMA RIASSUNTIVA SINTETICA" e l'istanza di liquidazione.



Campobasso, lì 20/01/2026

IL C.T.U.

Geom. [REDACTED]

*Firmato digitalmente*

