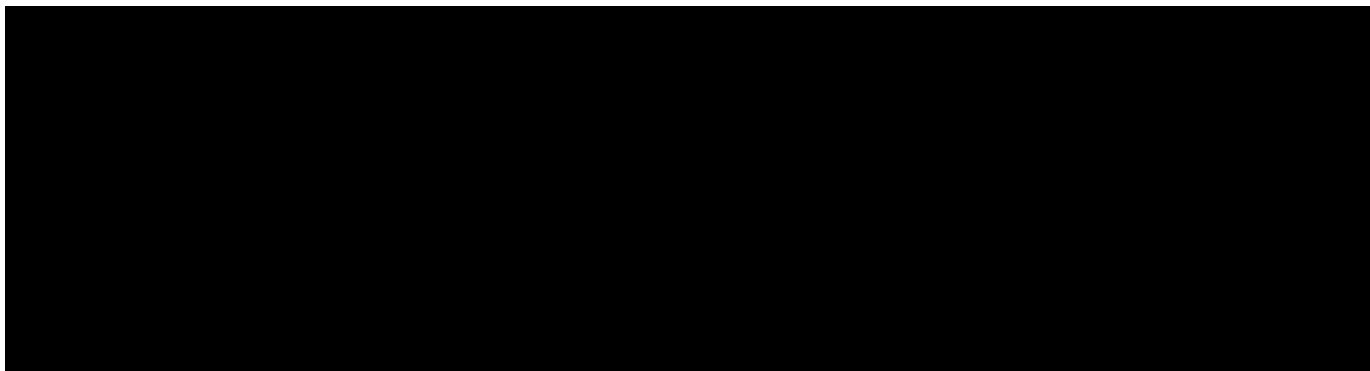


PERIZIA ESTIMATIVA

Tribunale di Campobasso – Sez. Es. Immobiliari – Proc. Es.
Imm. N. 3/2023 RGEI – G.E. Dott.ssa Rossella Casillo



Geom. Massimo D'Andrea - PEC: massimo.dandrea@geopec.it – mobile 3479618016
Perito Estimatore – Accettazione e giuramento 15/03/2023



TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 3/2023 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rossella Casillo

Custode giudiziario: Avv. Pieruigi Di Medio

Esperto Estimatore: Geom. Massimo D'Andrea



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto geom. Massimo D'Andrea, libero professionista, nato a Venafro (IS) il 10/11/1972, iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati della Provincia di Isernia al n. 482, con studio tecnico in Venafro (IS) in via De Utris n. 16, P.IVA 00823300942,

AVENDO RICEVUTO

in data 15/03/2023 con atto di accettazione e giuramento, la nomina di Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso **G.E. Dott.ssa Rossella Casillo**, relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 3/2023 R.G.E.I., al fine di procedere, dopo aver esperito le verifiche e gli accertamenti previsti dall'art. 568, 2° comma c.p.c. e dell'art.173bis disp. att. c.p.c., come modificati dal D.L.83/2015 alla determinazione del valore dei seguenti immobili oggetto del pignoramento immobiliare trascritto in data 19/01/2023 al n. 566 Reg. Part. e 656 Reg. Gen. presso l'Agenzia delle Entrate – S.P.I. di Campobasso:

- 1. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 83, particella 487 sub 10, cat. C/2, mq 80, p. T, Contrada Colli Snc - *Identificativo precedente: foglio 83, particella 487 sub 6;***
- 2. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 83, particella 487 sub 7, cat. A/4, veni 9,5, p.T1S Contrada Colli;**
- 3. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 83, particella 487 sub 9, cat. C/6, mq 64, p. S01,Contrada Colli;**



- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

In riferimento alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. si evidenzia quanto segue.

E' stata depositata agli atti una certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Francesco Casarini che viene, in questa sede, confermata ed integrata dagli opportuni accertamenti eseguiti al fine del controllo delle identificazioni catastali, dei dati toponomastici, delle provenienze e della presenza di gravami e trascrizioni pregiudizievoli:

Allegato 1 – Certificazione notarile Dott. Francesco Casarini, Atto precetto, Atto pignoramento, Nota trascrizione pignoramento

STATO CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI:**Agenzia delle Entrate - Servizio di P.I. di Campobasso**

- 1. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 83, particella 487 sub 10, cat. C/2, mq 80 (totale mq 84), piano terra, classe 2, Contrada Colli n. Snc, rendita € 223,11**

Il subalterno 10 è stato oggetto della variazione della destinazione da cat. C/6 a cat. C/2 eseguita in data 25/08/2022, Pratica n. CB 0048629 (n. 48629.1/2022);

In precedenza identificato al foglio 83, particella 487 sub 6 per frazionamento per divisione per costituzione di separate porzioni del 01.03.1991 in atti dal 08.04.1991 (n. B/575.1/1991);

In precedenza identificato al foglio 83, particella 487 sub 2 per Costituzione sulla p.lla 487 in atti dal 11/10/1990 (n. B/356/1989).

- 2. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 83, particella 487 sub 7, cat. A/4, veni 9,5, piano S1 – T – 1, classe 4 Contrada Colli, rendita € 613,29:**

Il subalterno 7 deriva da atto di Fusione dei subalterni 3, 4 e 5 del

- 3. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 83, particella 487 sub 9, cat. C/6, mq 64 (totale mq. 77), piano S1, classe 2, Contrada Colli n. 9, rendita € 280,95**

Il subalterno 9 è stata costituita come “unità afferente edificata su aree di corte” (causale utilizzata quando la nuova costruzione viene edificata su un bene comune non censito/censibile) con atto del 02.02.2007, Pratica n. CB 0015875 (n.138.1/2007);



[REDACTED]
separazione dei beni;

Allegato 2 – Visure storiche catastali ed estratto di mappa.

ESAME delle PROVENIENZE in ordine cronologico decrescente:

Agenzia delle Entrate - Servizio di P.I. di Campobasso

1. **Trascrizione Reg. Part. 4197 del 30.05.2016 – Atto di compravendita Notaio**

[REDACTED] 25.05.2016

[REDACTED] propriet

[REDACTED] beni da

Napoli;

2. **Trascrizione Reg. Part. 10084 del 03.12.2003 – Atto di compravendita**

3. **Trascrizione Reg. Part. 731 del 22.01.1981 – Atto di compravendita Notaio**

[REDACTED]
di Trascrizione e atti di

ESAME delle OBBLIGHI EDILIZI in ordine cronologico decrescente:

Agenzia delle Entrate - Servizio di P.I. di Campobasso

1. **Trascrizione Reg. Part. 3291 del 13.01.2007 - Atto unilaterale di obbligo edilizio, Notaio Giordano Eliodor**

02.04.2007, tra Comune di Campobasso [REDACTED]

[REDACTED] il quale questi ultimi hanno dichiarato di voler destinare

l'autorimessa distinta in Catasto Urbano al foglio 83 p.lla 487 sub. 9 (autorimessa - C/6) a pertinenza esclusiva dell'abitazione distinta in catasto Urbano al foglio 83 p.lla 487 sub. 7 (abitazione - A/4);

2. **Trascrizione Reg. Part. 3412 del 23.04.1982 – Atto di obbligo di limitare l'edificazione, N**

[REDACTED] 2 tra Comune [REDACTED]

[REDACTED] tivamente alle p.lle di terreno 71, 319 e 322;

Allegato 4 – Note di trascrizione Reg. Part. 3291/2007 e Reg. Part. 3412/1982

ESAME delle GRAVAMI e Trascrizioni PREGIUDIZIEVOLI in ordine cronologico decrescente:



Agenzia delle Entrate - Servizio di P.I. di Campobasso

- 1. Iscrizione Reg. Part. 676 del 15.07.2015 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto notaio Eliodoro Giordano, rep. n. 32196/18386 del 10.07.2015, sorte capitale € 65.000,00, totale iscritto € 130.000,00, durata anni 10,** [REDACTED]

[REDACTED] r la quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Grava sui beni censiti nel NCEU del Comune di Campobasso al foglio 83 p.la 487 subalterni 7, 6 (attuale sub. 10) e 9.

- 2. Trascrizione Reg. Part. 566 del 19.01.2023 – Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, UNEP Corte di Appello Campobasso, cron. 1566 del 06.12.2022 contro** [REDACTED]

[REDACTED] ecetto in data 14.09.2022, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 32.615,31 oltre spese legali ed occorre tutte ed ulteriori interessi di mora come dovuti.

Compendio pignorato:

Comune di Campobasso: NCEU – foglio 83, particella 487 sub 10, cat. C/2, mq 80, p. T, Contrada Colli Snc - Identificativo precedente: foglio 83, particella 487 sub 6; particella 487 sub 7, cat. A/4, veni 9,5, p.T1S Contrada Colli; particella 487 sub 9, cat. C/6, mq 64, p. S01, Contrada Colli;

Allegato 5 – Nota di iscrizione Reg. Part. 676, Nota di trascrizione 566/2023

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Previo accessi ai luoghi effettuati in data 26/05/2023 e 04/09/2023, si è proceduto alla identificazione dei beni pignorati per la quota della piena proprietà dell'intero a c [REDACTED] come da titoli di provenienza sopra riportati, e alla constatazione della situazione di fatto da cui si può confermare quanto segue.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono catastalmente censiti in Catasto Urbano del Comune di Campobasso con tre subalterni costituiscono un unico lotto formato da abitazione principale (sub. 7 A/4) e due locali pertinenze (sub. 9 C/6 e sub. 10 cat. C/2), alla Contrada Colli con numeri civi snc e 9. Le particelle pignorate corrispondono ai dati catastali censiti all'attualità. La nota di trascrizione del pignoramento n. 566/2023 corrisponde a quanto prescritto nell'atto di pignoramento.

[REDACTED] come rilevato in fase di sopralluoghi:



1. La p.lla 487 subalterno 7 che costituisce l'abitazione si sviluppa su tre livelli:
 - al piano seminterrato si trovano due locali cantina (superfici non residenziali) rispettivamente di mq 82 e di mq 23 intermezziati da un vano caldaia di mq 10,29 e disimpegno;
 - al piano terra si trovano quattro camere da letto rispettivamente di mq. 10.23, di mq. 12.24, di mq. 13.86, di mq.16.45; un salone di mq 65.00; una cucina di mq. 14.18; tre vani servizi igienici rispettivamente di mq. 4.35, di mq. 7.44, di mq. 4.42; uno spogliatoio di dimensioni mq. 6.82; superfici non residenziali costituite da un balcone di mq. 4 e un portico di mq. 20.71;
 - al piano sottotetto si trova locale di superficie totale di mq. 77.60 a cui si accede da una scala costruita dapprima come scala interna e poi oggetto di lavori di chiusura. All'interno del locale sottotetto si trovano realizzati subito dopo la porta di accesso due vani di cui adibito a servizio igienico a cui si accede attraverso il primo vano accessorio.

Lo stato di conservazione della p.lla 487 sub. 7, così come sopra descritta, nonostante il grande disordine rinvenuto, si è presentato di buon livello per quel attiene la manutenzione e la qualità degli infissi in legno-alluminio esterno con vetri termici corredati da persiane in alluminio, delle porte, nonché degli intonaci, della pavimentazione e i rivestimenti in gres porcellanato, degli impianti sia termici che elettrici e degli accessori sanitari, tutti elementi oggetto di ristrutturazione recente in base al titolo urbanistico S.C.I.A. n. 18733 del 2013;

2. La p.lla 487 subalterno 10 cat. C/2 (ex sub. 6 e già ex sub. 2) è in deposito di circa mq. 77.60 che si presenta pavimentato, intonacato, munito di impianti elettrici e con infisso in alluminio senza taglio termico. Gli intonaci si presentano con degli di distaccamento causati da infiltrazioni di umidità. Al deposito si accede solo internamente dalla porzione del sub. 7 al piano seminterrato.
3. La p.lla 487 subalterno 9 cat. C/6 è una autorimessa/garage di circa mq. 64 munito di impianto elettrico, pavimentato ed intonaco con porta infisso di accesso in ferro e vetro nella parte superiore, al quale si accede a mezzo di una rampa.

Allegato 6 – rilievi fotografici

SEGNALAZIONE DIFFORMITA' EMERSE

La p.lla 487 subalterno 7 è stato oggetto della pratica urbanistica SCIA n. 18733 del 2013 con la quale è stata concessa una diversa distribuzione degli spazi interni al piano T in virtù della quale sono state realizzate nuove tramezzature interne in cartongesso per la creazione di nuovi ambienti tra cui il servizio igienico di mq. 7.44, lo spogliatoio di mq. 6.82 e due camere da letto di mq. 12.24 e di mq. 13.86 con ripostiglio di mq. 4.35.

Nella porzione sottotetto la realizzazione dei due vani di cui uno adibito a servizio igienico a cui si accede attraverso il primo vano accessorio non risulta supportata da alcuna comunicazione/segnalazione presso l'Ufficio Urbanistica competente.



Era previsto in relazione preventiva anche un ampliamento del vano cucina mai realizzato.

La scala dapprima esterna e aperta realizzata con il progetto originale che porta alla porzione sottotetto è stata di seguito coperta e chiusa lateralmente unitamente ad una porzione di porticato a piano terra. Non risultano titoli autorizzativi per la realizzazione della copertura della scala né rappresentazioni grafiche catastali.

Difficoltà: la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi.

La p.lla 487 subalterno 10, deposito a cui si accede di fatto solo internamente dalla porzione del sub. 7 al piano seminterrato.

Difficoltà: la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi, in quanto l'accesso al deposito viene rappresentato a partire dall'esterno laddove di fatto vi è una finestra.

La p.lla 487 subalterno 9, autorimessa/garage di mq 64.

Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

Il subalterno 9 è stato accatastato nel 2007 in sede di costituzione come "unità afferente edificata su aree di corte" (causale utilizzata quando la nuova costruzione viene edificata su un bene comune non censito/censibile) con atto del 02.02.2007, Pratica n. CB 0015875 (n.138.1/2007): costituzione resa regolare a [REDACTED] costruire in sanatoria n. 82 del 28/03/2011 rilasciato a

[REDACTED] catastali rilevate, pertanto, sarebbe necessario procedere alle variazioni planimetriche (sub 7 a piano T, sottotetto e scala coperta), sub 10 (variazione punto di accesso). Spese e competenze professionali possono essere quantificate in € 1.500 per gli aggiornamenti di tipo mappale (modifica in mappa della sagoma del fabbricato) in € 2.000 per variazioni planimetriche.

Allegato 7 – Planimetrie catastali

- C -

Stato di possesso

L'immobile risulta integralmente occupato [REDACTED]

[REDACTED] rietaria per l'intero.

Eventuali canoni di locazione in base alle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Osservatorio immobile si attestano in un "range" che per la zona in questione "ZONA N – Agricola" dai 2€ ai 3€ mq.

Il canone di affitto mensile praticabile, pertanto, per la p.lla 487 sub 7 A/4 con una superficie residenziale di circa 230 mq, ricade in un intervallo che va dai 460,00 euro ai 690,00 euro.

Il canone di affitto mensile praticabile per la p.lla 487 sub 10 C/2 con una superficie di circa 77.60 mq, in assenza di indicazioni nel merito da parte dell'Osservatorio immobiliare e l'assenza di vocazione commerciale dell'immobile stesso, da contatti ripassati con Agenzie Immobiliari si attesta che il valore va dai 1.00€ ai 1.50€, facendo ricadere il costo di locazione in un intervallo dai 77,60 euro ai 116,40 euro.

Il canone di affitto mensile praticabile per la p.lla 487 sub 9 C/6 con una superficie di circa 64.00 mq, in assenza di indicazioni nel merito da parte dell'Osservatorio immobiliare e l'assenza di vocazione commerciale dell'immobile stesso, da contatti ripassati con Agenzie Immobiliari si attesta che il valore va dai



1.00€ ai 1.50€, facendo ricadere il costo di locazione in un intervallo dai 64,00 euro ai 96,00 euro.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità. Non sussistono vincoli o oneri condominiali e non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

Per la cancellazione delle formalità ipotecarie da cancellare ex art. 586 cpc:

1. Iscrizione Reg. Part. 676 del 15.07.2015 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo = Costo cancellazione € 35,00 (tassa ipotecaria)
2. Trascrizione Reg. Part. 566 del 19.01.2023 – Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili = Costo Cancellazione € 294,00 (imposta e tassa ipotecaria e imposta di bollo)

Le competenze verranno calcolate dal delegato alla vendita ex DM 313/99.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Effettuati istanze/accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campobasso in data 20/05/2023, 10/08/2023 e 08/01/2024.

Documentazioni e titoli abilitativi/autorizzativi reperiti:

- **Concessione edilizia n. 113 dell'11/06/1982** rilasciata ai precedenti proprietari [REDACTED]
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 57 del 16/04/1983** rilasciata ai precedenti proprietari [REDACTED]
- **Concessione edili** [REDACTED]
- **Permesso a costruire in sanatoria** ([REDACTED] **28/03/2011** rilasciato [REDACTED] [REDACTED]

Allegato 8 – Titoli abilitativi/autorizzativi

Si riscontra l'esistenza di opere abusive:

1. La copertura della scala esterna e chiusura parziale di porticato, data di esecuzione abuso non accertabile ma sicuramente successivo all'ultimo titolo (SCIA 18733/2013); sanabile sotto il profilo tecnico-amministrativo a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ma non è condonabile in quanto l'abuso si è concretizzato dopo il 2003;
2. La realizzazione di tramezzature con la creazione di un locale destinato a servizio igienico al piano primo (sottotetto) mediante una CILA redatta ai sensi dell'art. 6 bis C.5 (sanzione amministrativa di € 1.000);
3. La porta di accesso al vano deposito (sub. 10) trasformata in finestra;
4. La realizzazione di una tettoia in scatolato metallico e sovrastante plexiglass;



- F -

Formazione dei lotti

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione costituiti da una unità adibita ad abitazione, un locale deposito comunicante ed un'autorimessa a servizio dell'abitazione principale si stabilisce la vendita in LOTTO UNICO.

-G-

Valore del bene e costi

Per stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi. Tale metodo tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, e il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che

concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia Immobiliari, sono stati rilevati dati per la zona in questione coadiuvati da indagini di mercato presso un'agenzia immobiliare della zona per individuare un probabile canone di fitto e procedere quindi alla stima analitica. Di seguito si presenta la tabella di calcolo da cui ne scaturisce il valore attribuito all'immobile:

**STIMA IMMOBILE CENSITO NEL NCEU DEL COMUNE DI CAMPOBASSO
FOGLIO 83 PART. 487 SUB.7 - CAT. A/4**

CANONE MENSILE MEDIO :				€ 575,00	
MENSILITA' PER ANNO:				12	
REDDITO LORDO DETRAIBILE :				€ 6 900,00	
TALE REDDITO VA ORA DEPURATO DA TUTTE LE SPESE E ONERI A CARICO DELL'IPOTETICO PROPRIETARIO GLASSIFICABILI IN MODO SEGUENTE:					
				MIN %	VAL.ATT.% MAX %
SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA				3,00%	3,00% 6,00%
SPESE DI SERVIZIO ED AMMINISTRAZIONE				2,00%	2,00% 3,50%
ALEE PER SFITTI E INESIGIBILITA'				-----	1,00% 2,00%
ALiquota ANNUA DI AMMORTAMENTO				0,50%	0,50% 5,00%
SPESE DI ASSICURAZIONE				1,00%	1,00% 2,50%
ALiquota PER IMPOSTE E TASSE				10,00%	20,00% 30,00%
SOMMATORIA DEL VALORE ATTRIBUITO					27,50%
27,50%	=				
SOTTRAENDO IL REDDITO LORDO AL COEFFICIENTE DEPURATIVO AVREMO IL REDDITO NETTO DETRAIBILE DAL BENE OGGETTO DI STIMA.					
REDDITO LORDO =					€ 6 900,00
REDDITO NETTO =					€ 5 002,50
CALCOLO DELLE AGGIUNTE E DELLE DETRAZIONI AL SAGGIO DI ZONA					



1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.Livello dei collegamenti e del servizio trasporti.						
2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ect.) a distanza pedonale.						
3) Qualificazione ambiente esterno, idoneità insediativi. Previsioni peggioramento o miglioramento ambientale.						
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.						
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.						
0,70%						-0,70%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,30%
6) Caratteristiche di panoramicità.						
7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.						
8) Quota rispetto al piano stradale.						
9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.						
0,70%						-0,50%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					-0,60%
dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
10) Grado di rifinitura interno ed esterno.Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.						
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.Sicurezza delle situazioni strutturali.						
12) Età dell'edificio.						
0,40%						-0,40%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,00%
dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
13) Possibilità di dilatazione dei pagamenti (ANCHE PER LA PRESENZA DI MUTUI AGEVOLATI).						
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.						
0,20%						-0,20%
	Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,10%
Partendo da un saggio del		3,00 %	andiamo ad aggiungere o sottrarre i valori citati ottenendo			
il saggio di capitalizzazione.						
	S (saggio)=	2,80%	Vmerc=	€ 178 660,71		
			Detrazioni abusi	€ 8 000,00		
			Vmerc=	€ 170 660,71		

STIMA IMMOBILE CENSITO NEL NCEU DEL COMUNE DI CAMPOBASSO
FOGLIO 83 PART. 487 SUB.10 - CAT. C/2

CANONE MENSILE MEDIO :				€ 97,00	
MENSILITA' PER ANNO:				12	
REDDITO LORDO DETRAIBILE :				€ 1 164,00	
TALE REDDITO VA ORA DEPURATO DA TUTTE LE SPESE E ONERI A CARICO DELL'IPOTETICO PROPRIETARIO GLASSIFICABILI IN MODO SEGUENTE:					
				MIN %	VAL.ATT.% MAX %
SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA			3,00%	3,00%	6,00%
SPESE DI SERVIZIO ED AMMINISTRAZIONE			2,00%	2,00%	3,50%
ALEE PER SFITTI E INESIGIBILITA'			-----	1,00%	2,00%
ALiquota ANNUA DI AMMORTAMENTO			0,50%	0,50%	5,00%
SPESE DI ASSICURAZIONE			1,00%	1,00%	2,50%
ALiquota PER IMPOSTE E TASSE			10,00%	20,00%	30,00%
SOMMATORIA DEL VALORE ATTRIBUITO				27,50%	
27,50%	=				
SOTTRAENDO IL REDDITO LORDO AL COEFFICIENTE DEPURATIVO AVREMO IL REDDITO NETTO DETRAIBILE					



DAL BENE OGGETTO DI STIMA.						
REDDITO LORDO =					€ 1 164,00	
REDDITO NETTO =					€ 843,90	
CALCOLO DELLE AGGIUNTE E DELLE DETRAZIONI AL SAGGIO DI ZONA						
1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti.						
2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ect.) a distanza pedonale.						
3) Qualificazione ambiente esterno, idonietà insediativi. Previsioni peggioramento o miglioramento ambientale.						
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.						
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.						
0,70%						-0,70%
Valore attribuito dal tecnico Estimarore						0,30%
6) Caratteristiche di panoramicità.						
7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.						
8) Quota rispetto al piano stradale.						
9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.						
0,70%						-0,50%
Valore attribuito dal tecnico Estimarore						-0,50%
dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
10) Grado di rifinitura interno ed esterno. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.						
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.						
12) Età dell'edificio.						
0,40%						-0,40%
Valore attribuito dal tecnico Estimarore						0,00%
dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
13) Possibilità di dilatazione dei pagamenti (ANCHE PER LA PRESENZA DI MUTUI AGEVOLATI).						
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.						
0,20%						-0,20%
Valore attribuito dal tecnico Estimarore						0,10%
Partendo da un saggio del		3,00%	andiamo ad aggiungere o sottrarre i valori citati ottenendo			
il saggio di capitalizzazione.						
	S (saggio)=	2,90%	Vmerc=	€ 29 100,00		
			Detrazione Abusi	€ 2 000,00		
			Vmerc=	€ 27 100,00		

STIMA IMMOBILE CENSITO NEL NCEU DEL COMUNE DI CAMPOBASSO
FOGLIO 83 PART. 487 SUB.9 - CAT. C/6

CANONE MENSILE MEDIO :					€ 80,00	
MENSILITA' PER ANNO:					12	
REDDITO LORDO DETRAIBILE :					€ 960,00	
TALE REDDITO VA ORA DEPURATO DA TUTTE LE SPESE E ONERI A CARICO DELL'IPOTETICO PROPRIETARIO GLASSIFICABILI IN MODO SEGUENTE:						
				MIN %	VAL.ATT.%	MAX %
SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA					3,00%	6,00%
SPESE DI SERVIZIO ED AMMINISTRAZIONE					2,00%	3,50%
ALEE PER SFITTI E INESIGIBILITA'					1,00%	2,00%
ALiquota ANNUA DI AMMORTAMENTO					0,50%	5,00%



SPESE DI ASSICURAZIONE				1,00%	1,00%	2,50%
ALiquOTA PER IMPOSTE E TASSE				10,00%	20,00%	30,00%
SOMMATORIA DEL VALORE ATTRIBUITO					27,50%	
27,50%	=					
SOTTRAENDO IL REDDITO LORDO AL COEFFICIENTE DEPURATIVO AVREMO IL REDDITO NETTO DETRAIBILE DAL BENE OGGETTO DI STIMA.						
REDDITO LORDO =					€ 960,00	
REDDITO NETTO =					€ 696,00	
CALCOLO DELLE AGGIUNTE E DELLE DETRAZIONI AL SAGGIO DI ZONA						
1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.Livello dei collegamenti e del servizio trasporti.						
2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ect.) a distanza pedonale.						
3) Qualificazione ambiente esterno, idonietà insediativi. Previsioni peggioramento o miglioramento ambientale.						
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.						
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.						
0,70%						-0,70%
	Valore attribuito dal tecnico Estimarore					0,30%
6) Caratteristiche di panoramicità.						
7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.						
8) Quota rispetto al piano stradale.						
9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.						
0,70%						-0,50%
	Valore attribuito dal tecnico Estimarore					-0,50%
dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
10) Grado di rifinitura interno ed esterno.Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.						
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.Sicurezza delle situazioni strutturali.						
12) Età dell'edificio.						
0,40%						-0,40%
	Valore attribuito dal tecnico Estimarore					0,00%
dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
13) Possibilità di dilatazione dei pagamenti (ANCHE PER LA PRESENZA DI MUTUI AGEVOLATI).						
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.						
0,20%						-0,20%
	Valore attribuito dal tecnico Estimarore					0,10%
Partendo da un saggio del			andiamo ad aggiungere o sottrarre i valori citati ottenendo			
il saggio di capitalizzazione.						
	S (saggio)=	2,90%	Vmerc=	€ 24 000,00		



“LOTTO UNICO”:

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto sono stati creati ulteriori vani aggiuntivi, giusta relazione peritale del Perito estimatore depositata in atti il 13/01/2024, risulta esservi concessione edilizia n. 113 del 1982, concessione in sanatoria n. 57 del 1983, Concessione in sanatoria n. 16 del 2003, Permesso a costruire in sanatoria n. 82 del 2011 (riferito al solo subalterno 9), SCIA n. 18733 del 2013, lo stato dei luoghi risulta essere parzialmente difforme rispetto ai titoli autorizzativi sopra riportati ma sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01

Pervenuti all'esecutato in virtù di atti di:

- Atto di compravendita Notaio Panelli Alessandra , rep. 1823/878 del 18.11.2003, con il quale

di comunione legale - **Trascrizione Reg. Part. 10084 del 03.12.2003**