

COMUNE DI CAMPOBASSO

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

COMMITTENTE:



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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi s.r.l., il sottoscritto geom. Raffaele De Turris, 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 consistiti 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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.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.

Il lotto confina con proprietà Folchi, proprietà Di Maria – Cerri – Di Iorio, proprietà Fede – Russo, proprietà Di Rito - Di Tota – Mazzocco, proprietà Bombarda – Di Tota – Iapalucci - Iannone.

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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., 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.

Il lotto confina con strada privata, proprietà Folchi, proprietà Impresa Eliseo Ing. Renato S.r.l. e altro bene di proprietà della stessa ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l. in agro del Comune di Ripalimosani.

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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., 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.

Il lotto confina con strada comunale Calvario, proprietà D'Alessandro, proprietà Niro-Tamburro e altro bene di proprietà della stessa ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l. in agro del Comune di Campobasso.

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 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. 4 - Fabbricato destinato ad uffici, sito in Campobasso alla Via Antonio Normanno, n. 2

L'immobile si identifica in un intero fabbricato, sito in Campobasso alla Via Antonio Normanno, n. 2, destinato nella sua totalità a sede degli uffici della Impresa Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l.

Si compone di un piano seminterrato, di un piano terra, di tre piani in elevazione e di una soffitta.

Il piano seminterrato è destinato parte a garage, parte ad archivio e sala riunioni ed una piccola porzione a centrale termica.

Il piano terra con altezza di mt. 2,75 è composto da ingresso, sala d'attesa, e un modesto vano delimitato da pannelli di vetro montati su telaio in metallo, destinato a sala di dattilografia e centralino telefonico.

I piani primo e secondo, con altezza di mt. 2,80 sono suddivisi ciascuno in sei vani adibiti ad uffici, due bagni, un ripostiglio e tre balconi.

Il terzo piano è suddiviso in quattro vani, due bagni, un ripostiglio e tre balconi ed è destinato ad uffici direzionali.

La soffitta con altezza media di mt. 1,70 è utilizzata come archivio.

L'immobile è ubicato nel tessuto semicentrale di Campobasso e ricade in un'area che nell'ultimo decennio ha avuto buona espansione urbanistica con numerosi insediamenti sia di ordine pubblico che privato.

Destinazione dell'immobile da stimare.

L'immobile da sempre, come innanzi detto, è destinato nella sua totalità, a sede degli uffici della Impresa Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato fu realizzato negli anni 1984-1986, in forza di Concessione Edilizia n. 31 rilasciata dal Sindaco di Campobasso in data 09.02.1984.

Non tutti i lavori risultavano conformi al progetto iniziale non avendo l'attuale destinazione d'uso.

Più propriamente il piano portico fu tramezzato e trasformato in ufficio e parte del piano seminterrato, inizialmente ad uso garage, fu destinato ugualmente ad ufficio.

A sanatoria dei suddetti abusi edilizi furono rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 88/C del 15.10.2003 e n. 87/C del 15.10.2003.

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

Dati catastali e confini.

L'intero fabbricato è riportato in Catasto Urbano nel Comune di Campobasso in ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., con sede in Campobasso, Foglio 125, particella **436**, sub **7**, Via Antonio Normanno, piani T-1-2-3-4-S categoria A/10 classe 2 consistenza vani 27; sub. **8** categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 160.

L'immobile confina con Via Insorti d'Ungheria, Via Antonio Normanno, proprietà Branca e beni della stessa ditta.

Provenienza.

L'immobile fu realizzato direttamente dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. ed è stato sempre dalla stessa posseduto.

Caratteristiche e commerciabilità.

La costruzione gode di un ottimo stato di conservazione e di manutenzione, ha struttura in c.a. e tompagnatura in laterizi con interposta camera d'aria.

Esternamente è rivestito con piastrelle di gres porcellanato e presenta gli elementi esterni della struttura trattati a cemento a faccia vista. L'interno invece, oltre ad essere fornito di tutti gli impianti tecnologici sottotraccia, le rifiniture sono di ottima fattura consistenti in pavimentazioni in granito o monocottura, battiscopa di legno, rivestimenti dei bagni in monocottura, porte interne in legno con ampie vetrate, le tinteggiature di epoca recente sono in spatolato e terre fiorentine, gli infissi in metallo a taglio termico e vetrocamera e avvolgibili in metallo, portoncino di ingresso in alluminio e vetro antisfondamento in tutto monito di videocamera di sicurezza. I tre piani sono collegati oltre che da ascensore interno, da una scala in c.a. rivestita di granito e marmo bianco.

L'area esterna, annessa alla costruzione, è costituita da un portico e marciapiedi pavimentati con marmettoni di ghiaino lavato, da un parcheggio privato e da alcune aiuole.

E' provvista di ogni tipo di impianto e gode di finiture di grande pregio.

Il garage risulta pavimentato con marmette di cemento con scaglie di marmo e le pareti sono regolarmente tinteggiate.

La commerciabilità dell'intero immobile è più che buona, tenuto conto della sua ubicazione, della sua destinazione e del suo ottimo stato di conservazione e di manutenzione e della sua eventuale suddivisione in più unità immobiliari, completamente indipendenti.

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

Vincoli e/o ipoteche.

Sul bene risultano le seguenti iscrizioni ipotecaria:

- a) Nota di iscrizione Registro particolare 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. 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 Molise Gestioni srl
- c) Nota di iscrizione Registro particolare 1388,
Registro generale 7900 del 26/07/2005
Ipoteca volontaria concessione a garanzia finanziamento
Capitale € 2.500.000,00 Capitale Totale 4.375.000,00
A favore di Banca Intesa Mediocredito Spa

d) Valore dell'immobile.

La costruzione è stata stimata 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, l'immobile viene stimato a €/mq. 2.050,00 relativamente ai piani terra, primo e secondo ed a €/mq. 2.100,00 per il terzo piano, con riferimento alle loro superfici utili rilevate direttamente in loco.

La porzione del piano seminterrato, destinato ugualmente ad ufficio, è stata stimata a €/mq. 1.800,00, la residua porzione di esso, ad uso garage a €/mq. 1.500,00, la centrale termica a €/mq. 1.000,00, il quarto piano ad uso archivio a €/mq. 1.200,00.

Il parcheggio esterno, per n. 8 posti auto, viene valutato a €/mq. 400,00.

Indi il conteggio:

Piano Sem. ad uso ufficio	mq.	152.65	x	€/mq.	1 800.00	=	€	274 770.00
Piano Sem. ad uso garage	mq.	151.93	x	€/mq.	1 500.00	=	€	227 895.00
Piano Sem. centrale termica	mq.	11.02	x	€/mq.	1 000.00	=	€	11 020.00
Piano terra	mq.	43.66	x	€/mq.	2 050.00	=	€	89 503.00
Piano Primo	mq.	157.30	x	€/mq.	2 050.00	=	€	322 465.00
Piano Secondo	mq.	156.75	x	€/mq.	2 050.00	=	€	321 337.50
Piano Terzo	mq.	152.38	x	€/mq.	2 100.00	=	€	319 998.00
Piano quarto archivio	mq.	100.60	x	€/mq.	1 200.00	=	€	120 720.00
Balconi	mq.	32.65	x	€/mq.	600.00	=	€	19 590.00
Porticato	mq.	115.97	x	€/mq.	600.00	=	€	69 582.00
Parcheggio esterno	mq.	150.00	x	€/mq.	400.00	=	€	60 000.00
				Valore totale			€	1 836 880.50

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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l. e ricade, pertanto, nella stessa area urbanistica.

Destinazione dell'immobile da stimare.

L'immobile fino a dicembre 2012 era occupato dalla stessa Impresa Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l. ed 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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., 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.

L'immobile confina con Via Antonio Normanno, proprietà Branca e proprietà Mida, strada comunale S. Antonio dei Lazzari e proprietà Bucci.

Provenienza.

L'immobile fu realizzato direttamente dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. ed è stato sempre dalla stessa posseduto.

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. Ignazio Annunziata 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 Molise Gestioni srl

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. 6

- Villa al mare, sito in Termoli (CB), Strada Statale Europa 2, n. 168

L'immobile si identifica in un intero fabbricato, sito in Termoli (CB), Strada Statale Europa 2, n. 168, Lungomare Nord destinato ad abitazione ed annessi.

Si compone di un piano terra, di un piano intermedio e di un primo piano oltre a due corpi aggiuntivi completamente interrati adiacenti al fabbricato principale.

Il piano terra ha una superficie complessiva lorda di mq. 118,97 ed altezza da mt. 2,40 a mt. 4,70, ed è destinato a soggiorno, pranzo e cucina. Allo stesso è abbinato un porticato della superficie di mq. 22,25.

Il piano intermedio ha una superficie utile di mq. 83,38 ed altezza di mt. 2,20 comprensivo di un balcone di mq. 7,18 con affaccio lato mare ed è destinato a zona notte per ospiti completo di servizi e guardaroba nelle due camere.

Il piano primo di superficie utile pari a mq. 118,05 ed altezza di mt. 3,00 comprensivo di un balcone della superficie pari a mq. 26,46, è destinato a zona notte e servizi comprendenti quattro ampie camere da letto e tre bagni oltre all'ingresso principale al fabbricato.

I tre piani sono resi comunicanti da una scala in c.a. interna rivestita in travertino spazzolato.

I due locali interrati, uno di mq. 40,49 destinato a rimessa con accesso carrabile direttamente dalla spiaggia e l'altro di mq. 38,97 a centrale idrotermica e lavanderia.

Il fabbricato, radicalmente ristrutturato in ogni sua parte sia strutturale che di rifinitura, ha struttura portante in c.a. e tompagnatura in blocco termico in laterizio, pavimenti parte in lastroni di travertino e parte in parquet.

L'area esterna (giardino) annessa alla costruzione, per complessivi mq. 920, ha percorsi pavimentati in parte con tavolato in teak ed in parte in travertino, mentre tutte le aree a verde sono perfettamente inerbite piantumate con essenze di pregio e servite da un impianto di irrigazione automatizzato.

L'immobile è ubicato in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi di qualità e confina da un lato direttamente con la spiaggia pubblica e dall'altro con la strada statale. Tutto il prospetto lato Nord è caratterizzato da pareti completamente vetrate che affacciano direttamente sul mare e permettono una vista panoramica che va da Termoli al golfo di Vasto.

E' ben collegato con la vicina cittadina di Termoli dalla quale dista circa un kilometro, e dal vicino casello autostradale.

Destinazione dell'immobile da stimare.

L'immobile è destinato ad abitazione e relative pertinenze.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato è stato realizzato negli ultimi anni '60 ed in data 29.01.2008 fu rilasciata al vecchio proprietario dal Comune di Termoli la Concessione in sanatoria n. 1956 per modifiche al piano seminterrato.

Successivamente all'acquisto da parte della Costruzioni Falcione, con DIA prot. 39857 del 27.12.2007 è stata attuata una diversa distribuzione degli spazi interna ed in data 09.08.2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 108 dal Comune di Termoli per opere di sistemazione esterna.

Occorrerà in futuro predisporre opportune pratiche urbanistiche per regolarizzare la realizzazione del soppalco al piano intermedio e per le opere al piano interrato relativo alle pertinenze. Tali pratiche urbanistiche, che dovranno essere corredate da una opportuna progettazione e dai pagamenti di oneri comunali, sono state valutate dal sottoscritto ai fini della valutazione finale con una opportuna decurtazione sul valore stimato a metro quadrato del presente cespite.

Sulla scorta delle suddette valutazioni, allo stato attuale la planimetria catastale non corrisponde alla situazione dei luoghi; pertanto anch'essa dovrà essere successivamente oggetto di variazione in catasto.

Dati catastali e confini.

L'intero fabbricato è riportato in Catasto Urbano nel Comune di Termoli in ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., con sede in Campobasso, Foglio 3, particella **96** e particella **173**, categoria A/2, classe 4^a, vani 7. Strada Statale Europa 2, n. 168, piano T-S1.

Provenienza.

L'immobile fu acquistato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. nell'anno 2007 ed è stato dalla stessa completamente ristrutturato.

Caratteristiche e commerciabilità.

La costruzione gode di un ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

E' provvista di ogni tipo di impianto tecnologico, quali cogeneratore elettrico, raffrescamento sottointonaco e gode di finiture di grande pregio.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio con vetri a taglio termico mentre gli infissi interni sono di legno massello.

I bagni dei vari piani, per un totale di n.7, hanno rivestimenti in lastre di travertino, sanitari di marca ed accessori in legno realizzati su misura.

La commerciabilità dell'intero immobile è ottima, tenuto conto della sua ubicazione, della sua destinazione, del suo ottimo stato di conservazione e della sua particolare visuale panoramica a ridosso del mare oltre che dell'armoniosa distribuzione degli spazi interni.

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

La costruzione è stata stimata 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, tenendo conto anche dei dati in possesso dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, l'immobile principale viene stimato a €/mq. 2.850,00 con riferimento alle loro superfici nette rilevate in loco.

Indi il conteggio:

Piano terra	mq.	118.97	x	€/mq.	2 850.00	=	€	339 064.50
Piano intermedio	mq.	83.38	x	€/mq.	2 850.00	=	€	237 633.00
Piano primo	mq.	118.05	x	€/mq.	2 850.00	=	€	336 442.50
Porticato	mq.	22.25	x	€/mq.	1 400.00	=	€	31 150.00
Locale interrato rimessa	mq.	40.49	x	€/mq.	1 400.00	=	€	56 686.00
Locali interrati C.T. e Lav.	mq.	38.97	x	€/mq.	1 200.00	=	€	46 764.00
balconi	mq.	33.64	x	€/mq.	1 400.00	=	€	47 096.00
giardino	mq.	920.00	x	€/mq.	390.00	=	€	358 800.00
				Valore totale			€	1 453 636.00

CESPITE n. 7

– Capannone sito in Campobasso alla Contrada Cese

L'immobile consta di un corpo principale di mq. 450 destinato a magazzino e deposito con annesso locale ufficio ed un wc, e da un corpo secondario di mq. 122,49 destinato ad autorimessa e da un piccolo fabbricato separato di mq. 6,05 destinato a deposito carburanti. Tutte le costruzioni sono ad un solo piano e sono dotate di una corte suddivisa in piazzale asfaltato della superficie di mq. 4481 e di un terreno agricolo leggermente inclinato della superficie di mq. 1230. L'intero lotto è completamente recintato per tre lati con rete zincata e per un lato da muri in c.a.; l'accesso avviene tramite due cancelli carrabili.

La superficie complessiva di tali costruzioni è pari a mq. 578,54 con altezze variabili da mt. 4,65 a mt. 6,60.

Le costruzioni di che trattasi hanno strutture in cemento armato e coperture metalliche sormontate da manto di tegole.

Il complesso è ubicato in località Cese-Tappino del Comune di Campobasso e si trova a poca distanza dalla viabilità principale. Infatti, percorrendo una strada privata di circa mt. 800 ci si immette direttamente sulla direttrice Roma-Napoli della SS 87.

Destinazione dell'immobile da stimare.

L'immobile è destinato a deposito di attrezzature per le attività della società che si occupa di edilizia ed alle attività agricole.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

I fabbricati sono stati realizzati negli anni 1985-1986 in forza della Concessione Edilizia n. 177 del 02.10.1984, seguita da Concessione in sanatoria n. 455/C rilasciate entrambe dal Sindaco di Campobasso.

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

Dati catastali e confini.

L'intero fabbricato è riportato al Catasto Urbano nel Comune di Campobasso in ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., con sede in Campobasso, Foglio 70, particella **1236**, sub **4 (Magazzino)**, Piano Terra, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 126; sub **5 (autorimessa)**, Piano Terra, Cat. D/7; sub **6 (deposito)**, Piano Terra, Cat. E/3; sub. **1 (corte urbana-piazzale)** di mq. 4481.

Al Catasto terreni vi è un terreno di pertinenza identificato al Foglio 70 alla part. **1235**, seminativo, classe 5, RD € 0,83 RA € 3,49, superficie mq. 1230.

La suddetta proprietà confina con le ditte Mastrangelo e Falcione Edoardo.

Provenienza.

L'immobile è stato acquistato con atto rep. 21999 del 15.06.1998 dalla "Falcione S.p.A." società successivamente inglobata dalla "Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l.".

Caratteristiche e commerciabilità.

La costruzione è in buono stato di conservazione e di manutenzione, non è provvisto di rifiniture come d'altronde ogni costruzione della stessa tipologia e destinazione.

E' provvista però di notevoli aree destinate allo stoccaggio materiali di cui altre la metà pavimentate in asfalto di facile accessibilità.

La commerciabilità dell'intero immobile è buona, tenuto conto della sua ubicazione, della sua destinazione e del suo stato di conservazione e di manutenzione e della destinazione polivalente.

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

Vincoli e/o ipoteche.

Sui cespiti risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- a) Nota di iscrizione Registro particolare 1388
Registro Generale n.7900 del 27/07/2005
Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento
Capitale € 2.500.000,00 Capitale totale € 4.375.000,00
A favore Banca Intesa Mediocredito Spa.
- b) Nota di iscrizione Registro particolare 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 Molise Gestioni srl.

Valore dell'immobile.

L'immobile 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 misurando le loro superfici utili in loco ed applicando il relativo prezzo di mercato a metro quadro.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, l'immobile viene stimato a €/mq. 900,00 per i fabbricati con riferimento alle loro superfici utili misurate in loco, €/mq. 35,00 per il piazzale, e €/mq. 15,00 per il terreno agricolo.

Indi il conteggio:

Fabbricati	mq.	578.54	x	€/mq.	900.00	=	€	520 686.00
Piazzale	mq.	4481.00	x	€/mq.	35.00	=	€	156 835.00
Terreno agricolo	mq.	1230.00	x	€/mq.	15.00	=	€	18 450.00
				Valore totale			€	695 971.00

CESPITE n. 8

- Lottizzazione “Colle Alto” – Lotto 22 - Fabbricato per civile abitazione, sito in Campobasso alla via Folchi località Cese

Nell’ambito della lottizzazione “Colle Alto” l’Impresa Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l. ha realizzato alcuni fabbricati per civili abitazioni e, precisamente, alcune villette mono e bifamiliari e n. 3 palazzine.

La palazzina denominata e ricadente sul Lotto 22 della citata lottizzazione si compone di un piano seminterrato, di un piano terra, di quattro piani in elevazione e di un piano sottotetto. Attualmente è ancora in corso di costruzione, infatti mancano le rifiniture interne e la sistemazione esterna.

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

Esternamente è rivestito in parte con lastre di pietra ed in parte presenta paramenti murari a faccia vista con mattoni in laterizi. Alcune zone sono intonacate e il tutto contraddistinto da notevole effetto visivo.

L’immobile è ubicato nel tessuto semi centrale di Campobasso, in una zona panoramica e dista poche centinaia di metri dal centro della città.

Ricade in un’area che nell’ultimo decennio ha avuto buona espansione urbanistica con numerosi insediamenti di ordine privato.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 190 rilasciato dal Sindaco di Campobasso in data 12.10.2007, D.I.A. Prot. n. 198 del 31.05.2011, D.I.A. Prot. n. 22505 del 22.11.2011.

Dati catastali e confini.

La palazzina del Lotto 22 ricade su terreni individuati in Catasto nel Comune di Campobasso, in ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., con sede in Campobasso, Foglio 127, particella **597**.

Provenienza.

L’immobile che è in corso di costruzione viene realizzato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. e ricade su terreni di proprietà della stessa.

Caratteristiche e commerciabilità.

Essendo la costruzione inserita in un piano di lottizzazione di cui sono state già realizzate due palazzine simili, ai fini della presente stima, si considera che le finiture ancora da realizzarsi saranno dello stesso tipo di quelle dei fabbricati realizzati.

La commerciabilità di dette unità immobiliari è più che buona, tenuto conto della ubicazione e delle caratteristiche costruttive.

Il bene in questione a parere del sottoscritto può essere alienato in un periodo di tempo pari a circa otto mesi per quelli in corso di costruzione (allo stato attuale) dalla sua collocazione sul mercato; nel caso in cui gli immobili venissero tutti ultimati, si può considerare un periodo di 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.

Considerato che la palazzina è ancora in corso di costruzione, la valutazione dell’intero immobile è stata eseguita con le lavorazioni ad oggi eseguite, applicando la superficie lorda riscontrata dai progetti esecutivi ed applicando il prezzo al metro quadrato.

Nella tabella sottostante sono state annotate le unità immobiliari già oggetto di preliminare di vendita.

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Superf. Lorda</i>			<i>prezzo al mq</i>		<i>Valore stimato</i>
Appartam. P. Terra sub 17/51	63.10	x	€/mq	€ 1 300	=	€ 82 030
Terrazzi e Pert. P. Terra sub 17/51	3.60	x	€/mq	€ 400	=	€ 1 440
Appartam. P. Terra sub 14/48	68.00	x	€/mq	€ 1 300	=	€ 88 400
Terrazzi e Pert. P. Terra sub 14/48	141.60	x	€/mq	€ 300	=	€ 42 480
Appartam. P. Terra sub 15/49	65.10	x	€/mq	€ 1 300	=	€ 84 630
Terrazzi e Pert. P. Terra sub 15/49	60.20	x	€/mq	€ 300	=	€ 18 060
Appartam. P. Terra sub 16/50	44.70	x	€/mq	€ 1 300	=	€ 58 110
Terrazzi e Pert. P. Terra sub 16/50	46.00	x	€/mq	€ 300	=	€ 13 800
Appartam. P. Terra sub 12	51.70	x	€/mq	€ 1 300	=	€ 67 210
Appartam. Primo 1 sub 20	113.70	x	€/mq	compromesso	=	€ 100 000
Balconi Primo 1 sub 20	15.60	x	€/mq		=	
Appartam. Primo 1 sub 21	48.80	x	€/mq	€ 1 600	=	€ 78 080
Balconi Primo 1 sub 21	8.18	x	€/mq	€ 500	=	€ 4 090
Appartam. Primo 1 sub 52	105.12	x	€/mq	€ 1 600	=	€ 168 192
Balconi Primo 1 sub 52	10.62	x	€/mq	€ 500	=	€ 5 310
Appartam. Secondo P. sub 24	123.00	x	€/mq	compromesso	=	€ 150 000
Balconi Secondo P. sub 24	15.70	x	€/mq		=	
Appartam. Secondo P. sub 26	108.05	x	€/mq	compromesso	=	€ 150 000
Balconi Secondo P. sub 26	11.59	x	€/mq		=	
Appartam. Terzo P. sub 27	134.85	x	€/mq	€ 1 600	=	€ 215 760
Balconi Terzo P. sub 27	16.30	x	€/mq	€ 500	=	€ 8 150
Appartam. Terzo P. sub 54	134.85	x	€/mq	compromesso	=	€ 200 000
Balconi Terzo P. sub 54	16.30	x	€/mq		=	
Appartam. Quarto P. sub 30	134.85	x	€/mq	€ 1 600	=	€ 215 760
Balconi Quarto P. sub 30	16.30	x	€/mq	€ 500	=	€ 8 150
Appartam. Quinto P. sub 30	84.14	x	€/mq	€ 1 600	=	€ 134 624
Terrazzi e Pert Quinto P. sub 30	51.25	x	€/mq	€ 500	=	€ 25 625
P. Interrato Garage 1 sub 46	25.39	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 25 390
P. Interrato Garage 2 sub 45	22.50	x	€/mq	compromesso	=	€ 0
P. Interrato Garage 3 sub 44	27.72	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 27 720
P. Interrato Garage 4 sub 43	19.81	x	€/mq	compromesso	=	€ 0
P. Interrato Garage 5 sub 42	20.93	x	€/mq	compromesso	=	€ 0
P. Interrato Garage 7 sub 40	21.42	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 21 420
P. Interrato Garage 10 sub 37	21.84	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 21 840
P. Interrato Garage 14 sub 33	30.98	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 30 980
P. Interrato Cantina 1 sub 24	12.48	x	€/mq	compromesso	=	€ 0
P. Interrato Cantina 4 sub 26	7.85	x	€/mq	compromesso	=	€ 0
P. Interrato Cantina 5 sub 30	9.40	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 9 400
P. Interrato Cantina 10 sub 53	8.50	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 8 500
P. Interrato Cantina 11 sub 55	8.46	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 8 460
P. Interrato Cantina 12 sub 21	8.75	x	€/mq	€ 1 000	=	€ 8 750
P. Interrato Cantina 14 sub 20	9.40	x	€/mq	compromesso	=	€ 0
				Valore Totale		€ 2 082 361

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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., 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. 10

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

Nell’ambito della lottizzazione “Colle Alto” l’Impresa Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l. ha realizzato alcuni fabbricati per civili abitazioni e, precisamente, alcune villette mono e bifamiliari e n. 3 palazzine.

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

Destinazione del terreno.

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

Dati catastali e confini.

I lotti sono riportati in Catasto Terreni nel Comune di Campobasso intestato alla ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., con sede in Campobasso come da prospetto che segue:

<i>LOTTO</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>descrizione opere realizzabili</i>
8	70	1263	5	villa unifamiliare da progettare
		1265	11	
		1273	35	
		1274	1060	
		1057	15	
14/A-14/B	127	229	45	Palazzina da 6 appartamenti e progetto realizzato
		257	640	
	127	303	572	
16/A	127	233	65	villa bifamiliare da progettare
		261	580	
16/B	127	232	56	villa bifamiliare da progettare
		271	180	
		272	40	
		79	360	
18/A	127	236	80	villa bifamiliare con progetto approvato
		264	550	
	70	1112	50	
18/B	127	237	40	villa bifamiliare con progetto approvato
		265	390	
	70	1113	230	
		1157	35	
36	70	1475	750	villa unifamiliare da progettare
		1474	110	
		1166	5	
41/A-41/B-41/C- 42/A-42/B-42/C	70	1068	70	n. 6 villette a schiera da progettare
		1095	370	
		1137	160	
	70	1096	615	
	70	1097	569	
	70	1098	480	
		1308	54	
46/C	70	1306	1060	villa unifamiliare da progettare
		1309	180	
		1311	60	
		1313	2	
		1314	43	
43/A	70	1092	585	villa bifamiliare con struttura in c.a. in corso d'opera
43/B		1315	753	villa bifamiliare con struttura in c.a. in corso d'opera
37/B	70	1081	180	villa unifamiliare da progettare
		1471	150	
		1317	550	
		Sommano mq.	11785	

Caratteristiche e commerciabilità.

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

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

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

Vincoli e/o ipoteche.

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

Valore del lotto.

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

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

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

Indi il conteggio:

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

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

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

CESPITE n. 11

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

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

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

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

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

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

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

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

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

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

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

Dati catastali.

Tutte le presenti unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso alla ditta Costruzioni Falcione geom. Luigi srl e precisamente:

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

Provenienza.

L'immobile è stato direttamente realizzato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. 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 finiture di pregio.

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

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

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

Vincoli e/o ipoteche.

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

a) Nota di iscrizione Registro particolare n. 1194

Registro Generale n.7599 del 29/06/2006

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € 2.700.000,00 Capitale totale € 4.725.000,00

A favore Banca Intesa Mediocredito Spa

Debitore non datore di ipoteca Molise Gestioni srl

Valore dell'immobile.

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

Indi il conteggio:

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

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 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 Costruzioni Falcione geom. Luigi srl e precisamente:

<i>destinazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>rendita</i>
Abitazione/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 Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. 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 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 Costruzioni Falcione geom. Luigi srl 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>
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 Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. 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. Brunetti 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
A favore di Brunetti Cosimo Pasquale e Brunetti Maria.
- b) Trascrizione Registro particolare 6630,
Registro Generale 8028 del 14/07/1988
Accertamento di diritti reali 20/06/1988
A favore di Brunetti Cosimo Pasquale.

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 Falcione con 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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi srl *“a trasferire in proprietà in capo a Brunetti Cosimo Pasquale e Brunetti Maria, 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 Costruzioni Falcione geom. Luigi srl 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

L'immobile confina con Via Antonio Normanno, proprietà Branca e proprietà Mida, strada comunale S. Antonio dei Lazzari e proprietà Bucci.

Provenienza.

L'immobile è stato direttamente realizzato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. 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 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 Costruzioni Falcione geom. Luigi srl 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

L'immobile confina con Via Antonio Normanno, strada comunale S. Antonio dei Lazzari e proprietà Oriente.

Provenienza.

L'immobile è stato direttamente realizzato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. 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. 16

– Abitazione in un fabbricato sito in Campobasso alla Via Principe di Piemonte, n. 43

Il bene è situato in un fabbricato composto da due piani seminterrati destinato a garage e locali commerciali, un piano terra destinato ad uffici e l'abitazione in oggetto e da tre piani in elevazione con complessivi n. 9 appartamenti per civile abitazione.

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

Esternamente è regolarmente rivestito con lastre in Silipol (pietra artificiale).

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

L'immobile oggetto di stima originariamente era costituito da un unico appartamento al piano terra di altezza mt. 2.50.

Successivamente sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione ricavandone due unità abitative distinte con ingressi indipendenti dalla scala condominiale.

Sono stati ricostruiti completamente i muri di tompagno esterno utilizzando esclusivamente blocchi termici ed isolante in polistirene espanso con grafite, in modo da renderla conforme alle attuali norme sul risparmio energetico. Per le rifiniture interne sono stati utilizzati pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio a taglio termico, tapparelle in acciaio motorizzate, portoncini blindati con grado di effrazione 3 e cilindri europei, il tutto di ottima qualità.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato risulta Autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 57 del 2 giugno 1994 rilasciata dal Sindaco di Campobasso, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21/C del 16 febbraio 2009, ed infine Permesso di Costruire n. 140 del 17 maggio 2011 per i lavori di ristrutturazione e divisione in due unità abitative.

Allo stato attuale occorre eseguire l'ultimazione dei lavori delle opere eseguite presso il Comune di Campobasso e depositare in catasto le due planimetrie dei nuovi immobili.

Dati catastali e confini.

Ad oggi l'unità immobiliare è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso alla ditta Costruzioni Falcione geom. Luigi srl 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	122	165	64	A/3	4	6 vani	480.30

L'immobile confina con Via Principe di Piemonte, proprietà Telecom e aree condominiali.

Provenienza.

L'immobile è stato acquistato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. nell'anno 2010 e completamente ristrutturato per crearne 2 appartamenti singoli.

Caratteristiche e commerciabilità.

La commerciabilità è ottima tenuto conto delle caratteristiche e della posizione. Uno dei due piccoli appartamenti, e precisamente quello con ingresso sul lato destro, è temporaneamente occupato a titolo gratuito senza nessuna forma di contratto. I beni in questione a parere del sottoscritto possono essere alienati in un periodo di tempo pari a circa un anno dalla loro collocazione sul mercato.

Vincoli e/o ipoteche.

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

Valore dell'immobile.

Gli appartamenti sono stati stimati per comparazione con altri immobili simili e valutati con riferimento alla loro superficie netta rilevata in loco ed applicando il prezzo di mercato al metro quadrato.

Indi il conteggio:

Appartamento n. 1 lato sx	mq.	36.78	x	€/mq.	1900	=	€	69 882.00
Terrazzo appartamento n. 1	mq.	4.28	x	€/mq.	900	=	€	3 852.00
Appartamento n. 2 lato dx	mq.	37.13	x	€/mq.	1900	=	€	70 547.00
Terrazzo appartamento n. 2	mq.	6.18	x	€/mq.	900	=	€	5 562.00
				Valore totale			€	149 843.00

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 adibiti 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 compagnatura 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 identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso alla ditta Costruzioni Falcione geom. Luigi srl 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 Colitti.

Provenienza.

L'immobile è da sempre di proprietà della Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l.

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. 18

– Garage in un fabbricato sito in Campobasso alla Via Foscolo, n. 6

Il bene si trova in un fabbricato composto da un piano interrato destinato a garage, un piano terra destinato ad uffici e abitazione, e cinque piani in elevazione con appartamenti per civile abitazione. Il fabbricato ha struttura in c.a. e compagnatura in laterizi con interposta camera d'aria. Esternamente è regolarmente rivestito con mattoncini a faccia vista.

Descrizione dell'unità immobiliare da stimare.

Il garage in oggetto ubicato al piano seminterrato con accesso dalla corridoio condominiale i cui ingressi principali sono ubicati sia sul lato di via Foscolo (piazzale) sia da via Manzoni. Entrambi gli ingressi rendono particolarmente agevole l'accesso alla unità immobiliare da stimare. Il locale è munito di porta basculante manuale in metallo e piccola finestra di areazione con affaccio all'esterno; le pareti sono intonacate, tinteggiate e rivestite in parte con mattonelle di monocottura, il pavimento è del tipo industriale.

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 autorizzato e realizzato nel 1974 risulta aver avuto ulteriore autorizzazione con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 122/C 07.10.1989 e Permesso a Costruire n. 129 del 10.05.2011. Da quest'ultimo Permesso a Costruire scaturì l'attuale garage a seguito di divisione interna.

Ad oggi il garage 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 Costruzioni Falcione geom. Luigi srl 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>
Garage	122	360	116	C/6	4	14 mq	83.87

Provenienza.

L'immobile è stato realizzato ed è sempre stato posseduto dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l.

Caratteristiche e commerciabilità.

Il locale ha semplici rifiniture essenziali per la funzione d'uso a cui è destinata, per un solo posto auto, però è munito di due ingressi principali da due arterie viarie cittadine collegate a poche centinaia di metri dal centro. Pertanto 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 in 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 di tipo comparativa è stata presa in esame la superficie netta rilevata in loco ed applicando il prezzo di mercato al metro quadrato.

Garage	mq.	14.22	x	€/mq.	1400	=	€	19 908.00
--------	-----	-------	---	-------	------	---	---	------------------

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 compagnatura 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 Costruzioni Falcione geom. Luigi srl 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 Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi 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. 20

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

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

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

Esternamente è completamente intonacato e tinteggiato.

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

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

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

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

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

Dati catastali.

Tutte le presenti unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altidona alla ditta Costruzioni Falcione geom. Luigi srl e precisamente:

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

Provenienza.

L'immobile fu acquistato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. con rogito del 2.04.2001 con rep. 13797.

Caratteristiche e commerciabilità.

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

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

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

Vincoli e/o ipoteche.

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

Ipoteca giudiziale con nota di trascrizione Reg. particolare n. 556 Registro Generale n. 3774 del 18.05.2012 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Rossi Fabio srl.

Valore dell'immobile.

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

Indi il conteggio:

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

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 Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., 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 Bucci Raffaella – Via A. Normanno – Via S. Antonio dei Lazzari – Condominio di via Normanno n. 4.

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. 22

- Lotti di terreno sito in Campobasso località San Vito/via Manzo

I terreni in oggetto sono situati in agro del Comune di Campobasso tra via Manzo e l'adiacente località San Vito, in zona semicentrale.

Destinazione del terreno.

I terreni vengono contraddistinti per diversa destinazione urbanistica in due lotti:

- Lotto n. 1 ricadente in Zona "N – Agricola" del vigente Piano Regolatore Generale;
- Lotto n. 2 ricadente in Zona "C – Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso;
- Lotto n. 3 ricadente in Zona "C – Completamento" del Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso ma completamente sfruttato in termini di cubatura per la costruzione del fabbricato alla p.lla 190, e destinato marciapiedi pubblici e cortile condominiale.

Dati catastali e confini.

Il lotto n. 1 è riportato al Catasto Terreni nel Comune di Campobasso intestato alla ditta Costruzioni Falcione Geom. Luigi S.r.l., con sede in Campobasso, Foglio 126, particella **301** di are 15.40, seminativo, classe 1^a, R.D. € 6,36 R.A. € 5,97; particella **303** di are 2.50, seminativo, classe 1^a, R.D. € 1,03 R.A. € 0,97; particella **307** di are 6.70, seminativo, classe 1^a, R.D. € 2,77 R.A. € 2,60; particella **283** di are 1.65, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,68 R.A. € 0,64. Confina con Fosso San Vito, proprietà Anas SpA e proprietà del Comune di Campobasso.

Il lotto n. 2, sempre dello stesso comune e intestazione, è distinto al Foglio 126 particella **200** di are 5.30, seminativo, classe 1^a, R.D. € 2,19 R.A. € 2,05; particella **247** di are 10.60, seminativo, classe 1^a, R.D. € 4,38 R.A. € 4,11. Confina con condomini Passarella, via Manzo, via Iezza e proprietà Palange.

Il lotto n. 3, sempre dello stesso comune e intestazione, è distinto al Foglio 126, particella **310** di centiare 20, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,08 R.A. € 0,08; particella **311** di centiare 68, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,28 R.A. € 0,26; particella **309** di centiare 13, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,05 R.A. € 0,05; particella **308** di centiare 16, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,07 R.A. € 0,06; particella **283** di are 1.65, seminativo, classe 1^a, R.D. € 0,68 R.A. € 0,64. Confina con via Iezza ed in più lati con condominio di via Iezza n. 4.

Vincoli e/o ipoteche.

Sui terreni insiste sentenza n.101/2011 della Corte di Appello di Campobasso con nota di trascrizione Registro particolare n. 1328 Registro generale n. 1678 del 12.02.2013, a favore dei sig. Brunetti Cosimo Pasquale e Brunetti Maria di tutti i terreni del presente lotto. Ad oggi manca la relativa voltura in catasto.

Valore del lotto.

Gli immobili innanzi descritti non vengono valutati ai fini della presente stima.

CESPITE N. 23

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

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

Descrizione dell'unità immobiliare da stimare.

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

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

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

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

Dati catastali e confini.

Ad oggi le unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Campobasso alla ditta Costruzioni Falcione geom. Luigi srl precisamente:

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

Provenienza.

L'immobile è stato di recente acquistato dalla Impresa Costruzioni Falcione geom. Luigi S.r.l. con atto del Notaio Giordano registrato a Campobasso il 17.12.2012 al n. 4309 serie 17.

Caratteristiche e commerciabilità.

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

L'intero appartamento in via Nobile adibito ad ufficio e recentemente acquistato dalla Costruzioni Falcione geom. Luigi srl, è attualmente occupato senza nessuna forma di contratto dallo Studio Legale degli avv. Baranello, Caterina e Colella di Campobasso. 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 Costruzioni Falcione geom. Luigi srl e precisamente:

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

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

CESPITE n. 25

– Fabbricato sito in Agnone (IS) Via Corso Vittorio Emanuele n. 116

Il bene, situato nel pieno centro storico del comune, è composto da cinque piani con affaccio principale su corso Vittorio Emanuele.

Descrizione delle unità immobiliari da stimare.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato. L'immobile è destinato ad unica abitazione suddivisa in più vani.

Grado di sismicità.

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

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato fu realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 come dichiarato nel preliminare di vendita.

Dati catastali e confini.

La presente unità immobiliare è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Agnone alla ditta Marinelli Alfonso nato a Agnone (IS) il 04.07.1934. L'immobile che in Catasto è rappresentato da cinque planimetrie catastali datate 15 marzo 1940 è così censito:

<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	59	179-180		A/4	3	10,5 vani	650,74

Oltre all'abitazione in zona B1 (conservazione e ristrutturazione) vi è annesso anche un lotto di terreno che catastalmente è così censito:

<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>
terreno	59	524		Sem.arb.	1	34 ca	0,10

L'immobile confina su due lati con fabbricati di altre ditte, per un lato con strada principale e per un lato con corte esclusiva.

Provenienza.

L'immobile attualmente di proprietà del signor Marinelli Alfonso, è stato oggetto di compromesso di vendita con scrittura privata del 24.01.2011, dove il signor Marinelli prometteva l'acquisto della sola nuda proprietà per gli immobili sopra indicati, in favore della "Costruzioni Falcione geom. Luigi s.r.l." di Campobasso con prezzo a corpo pari ad euro 63.000,00 interamente versati.

Con clausola tra le parti di stipulare il relativo rogito entro il 31.12.2016.

Caratteristiche e commerciabilità.

I locali versano in mediocre stato di conservazione e manutenzione, è attualmente abitato dal venditore.

La commerciabilità tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è buona, in quanto trattasi di bene ubicato in località di montagna a vocazione turistica-ricettiva.

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 e/o ipoteche di qualsiasi genere.

Valore dell'immobile.

Ai fini della valutazione, la stima eseguita è basata sull'effettivo valore stipulato con la promessa di vendita. Indi il conteggio:

Abitazione e terreno al civico n. 116	a corpo			=	€	63 000.00
---------------------------------------	---------	--	--	---	---	-----------

RIEPILOGO CESPITI STIMATI

<i>Cespiti</i>	<i>RIEPILOGO STIMA</i>	<i>alienazione in mesi</i>	<i>Valore</i>
1	Terreno destinato a bosco in agro di Campobasso	15	€ 596 680.00
2	Terreno agricolo in agro di Campobasso	12	€ 1 639 880.00
3	Terreno agricolo in agro di Ripalimosani	12	€ 2 376 520.00
4	Fabbricato in via Normanno in Campobasso	36	€ 1 836 880.50
5	Locale in via Normanno in Campobasso	12	€ 238 050.00
6	Fabbricato in via SS Europa 2 in Termoli	24	€ 1 453 636.00
7	Capannone in Campobasso alla c.da Cese	26	€ 695 971.00
8	Appartamenti in CB Lotto 22 c.da Cese in costruzione	8	€ 2 082 361.00
	Appartamenti in CB Lotto 22 c.da Cese se ultimati	12	
9	Terreno agricolo in agro di Campochiaro	12	€ 94 150.00
10	Terreno edificabile in agro di Campobasso	12	€ 1 900 059.00
11	Abitazioni e locali in Campobasso alla Via Gorizia in fitto	48	€ 965 692.00
	Abitazioni e locali in Campobasso alla Via Gorizia liberi	18	
12	Locali in Campobasso alla Via Manzo in fitto	26	€ 254 180.00
	Locali in Campobasso alla Via Manzo liberi	12	
13	Locali in Campobasso alla Via Iezza	12	€ 439 606.00
14	Locali in Campobasso alla Via Normanno	24	€ 27 903.00
15	Locali in Campobasso alla Via Pianese	24	€ 34 188.00
16	Abitazioni in Campobasso alla Via P. Piemonte	12	€ 149 843.00
17	Fabbricato in Campobasso Piazza della Vittoria	24	€ 907 722.00
18	Garage in un fabbricato in Campobasso alla via Foscolo	12	€ 19 908.00
19	Cantina in un fabbricato in Campobasso alla via Sella	12	€ 3 200.00
20	Locali e ufficio in via G. Rossini ad Altidona	18	€ 589 468.00
21	Terreno in Campobasso alla via Normanno	24	€ 12 600.00
22	Terreno in Campobasso via San Vito/via Manzo	-	non valutato
23	Ufficio in Campobasso alla via Nobile	12	€ 249 600.00
24	Fabbricato in Portocannone via Borgo Costantinopoli	16	€ 25 498.00
25	Fabbricato e terreno in Agnone via Corso V. Emanuele	12	€ 63 000.00
Sommano		€	16 656 595.50

CONCLUSIONI

Pertanto, in risposta al quesito postomi, il valore complessivo delle proprietà aziendali oggetto del presente giudizio di stima risulta a parere del sottoscritto essere pari ad **€ 16.656.595,50** (diconsi euro sedicimilioniseicentocinquantaseimilacinquecentonovantacinque/50).

Tanto per incarico ricevuto.

Campobasso lì maggio 2013

Il Perito
Geom. Raffaele De Turreis

VERBALE ASSEVERAZIONE PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno duemilatrecento il giorno _____ del mese di maggio in Campobasso e negli uffici della Cancelleria Civile del Tribunale Ordinario, alle ore _____ davanti al Cancelleria sottoscritto è personalmente comparso il geom. De Turre Raffaele di Campobasso, il quale chiede di asseverare la su estesa relazione perizia di stima redatta nell'interesse della impresa "Costruzioni Falcione geom. Luigi s.r.l." con sede in Campobasso alla via Antonio Normanno n. 2.

All'uopo stando in piedi ed a capo scoperto, presta il giuramento seguendo la seguente formula di rito:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità: Si dà atto che la presente perizia si compone di:

- a) Perizia estimativa composta da n. 47 pagine oltre a 25 testate;
- b) n. 11 planimetrie catastali terreni;
- c) n. 54 planimetrie catastali fabbricati;
- d) n. 28 visure catastali;
- e) n. 16 visure ipotecarie;
- f) n. 12 titoli di provenienza;
- g) n. 61 fotografie;
- h) n. 5 planimetrie di progetto;
- i) n. 21 concessioni edilizie;
- j) n. 2 certificati di abitabilità/agibilità cespite n. 12 e n. 13;

Il presente verbale che previa lettura e conferma viene sottoscritto come segue:

IL CANCELLIERE

IL PERITO

Il tecnico asseverante è riconosciuto con la patente rilasciata dalla Prefettura di Campobasso il 2 Agosto 1980 col n. CB 2009691M.