

## RELAZIONE TECNICA PER PERIZIA ESTIMATIVA

<p>COMMITTENTE</p> <p>D.M.S. IMPIANTI S.N.C. ████████████████████ ████████████████████</p> <p>C/da Calvario 86100 CAMPOBASSO</p>	<p>Il Tecnico</p> <p>ARCH. ELENA ORIENTE Via Cannavina, 23 Tel. 0874.97249 CAMPOBASSO Partita IVA 01403990706 C.F. RNT LNE 61S 41B 519 I</p>
<p>Campobasso 11.07.2016</p> <p style="text-align: right;"></p>	



### **Atto di provenienza della proprietà**

Relativamente alla particella n° 1251, sub **27**, l'attuale proprietario dell'immobile ha ottenuto il titolo di proprietà, dal sig. ██████████ nato a Campobasso il 03.09.1952 che interviene come Rappresentante Legale della Società ██████████, con Atto di Compravendita per Notaio Dott. Eliodoro Giordano del 18.12.2002, repertorio n° 6823 raccolta n° 2727, registrato a Campobasso il 30.12.2002 al n° 2723 (allegato n° 2).

Relativamente alla particella n° 1251, **sub 28**, il sig. ██████████ nato a Campobasso il 03.09.1952, che interviene come Ripresentante Legale della Società ██████████ e trasferisce alla ██████████ - Leasing e Factoring", società per azioni con unico socio, con sede in Napoli, in Via Francesco Crispi n. 4, con Atto di ██████████ 05.2003, repertorio n° 72005 - raccolta n° 12487 (allegato n° 3). La società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. di ██████████ interviene, nella stessa data, come utilizzatore/conduuttore del contratto di locazione finanziaria n. 2022201.

Relativamente alla particella n° 1251, **sub 28**, l'attuale proprietario dell'immobile ha ottenuto il titolo di proprietà, dalla società ██████████ società per azioni con unico socio, con sede in Napoli, in Via Francesco Crispi n. 4, con Atto di "Compravendita a seguito di riscatto anticipato", per Notaio Dott. Eliodoro Giordano del 10.05.2010, repertorio n° 24928 raccolta n° 12452 (allegato n° 4).

Relativamente alla particella n° 1251, **sub 28**, la Società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. di ██████████ in "Contratto di locazione di immobile ad uso artigianale", registrato all'Agenzia delle Entrate prot. n. 0014718 in data 01.04.2016, concede in locazione, l'immobile in questione, alla Società "█████████

██████████ con sede in Campobasso alla Via Benevento n. 4, per esercitare attività di progettazione, installazione e manutenzione di impianti elettrici civili ed industriali, di impianti antincendi e antifurto, oltre ad assemblaggio di quadri elettrici. Il contratto ha una durata di 6 anni a partire dalla data di sottoscrizione (allegato n° 5) .

### **Regolarità urbanistica**

L'immobile oggetto di stima ricade, secondo il vigente P.R.G., nella zona "I" a destinazione industriale, artigianale e commerciale del Comune di Campobasso.

L'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n° 201 del 27.07.2000 (vedi Atto di compravendita, repertorio n. 6823), seguita da Variante n° 50 del 22.03.2001, entrambe rilasciate dal Comune di Campobasso (allegato n° 6).

Dal sopralluogo effettuato risultano delle difformità, relativamente alla tramezzatura interna, rispetto alle planimetrie allegate sia alla Variante che alle Planimetrie Catastali (allegato n° 7), sanabili con una richiesta di S.C.I.A.

### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile risulta essere stato costruito nel 2000, la struttura portante è in cemento armato. L'immobile oggetto di stima si compone di due locali ad uso artigianale, comunicanti tra loro ma con aperture indipendenti, dotati di servizi igienici e di locali ad uso ufficio.

All'interno dei locali sono state apportate delle modifiche, che interessano esclusivamente la tramezzatura interna (allegato n. 8).

I locali si presentano in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, sono dotati di buone rifiniture, pavimenti in monocottura, rivestimento di ceramica nei bagni,

Perizia estimativa

infissi esterni in alluminio, porte interne in legno. L'immobile è dotato di tutti gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento), conformi alla normativa vigente.

### **Stima dell'immobile allo stato attuale.**

L'immobile ricade nella Zona industriale, artigianale e commerciale del Comune di Campobasso, che risulta essere ben infrastrutturata dal punto di vista dei servizi commerciali e dei servizi generali cittadini.

Il procedimento utilizzato volto a determinare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile, si è articolato sulla base del *metodo sintetico comparativo*, mediante la comparazione parametrica con valori unitari desunti da indagini di mercato della compravendita relativamente a beni simili o assimilabili.

La consistenza dell'immobile viene indicata in metri quadrati di superficie lorda vendibile per il calcolo del valore di mercato.

Si riporta, di seguito, l'indicazione delle superfici lorde dell'immobiliare:

### **Consistenza in mq di superficie lorda**

- **Locale artigianale** mq. 354,00
- **Locali uffici** mq. 50,00

Dalle indagini di mercato si è desunto che per immobili dalle caratteristiche simili o assimilabili a quelle dell'immobile da stimare, il valore si può stimare come di seguito indicato:

valore di mercato = valore unitario attribuito X consistenza:

<b>superficie locale artigianale</b>	<b>€ 600,00/mq.</b>	<b>x 354,00 mq.</b>	<b>= € 212.400,00</b>
<b>superficie locali uffici:</b>	<b>€ 900,00/mq.</b>	<b>x 50,00 mq.</b>	<b>= € 45.000,00</b>
		<b>sommano =</b>	<b>€ 257.400,00</b>

**In cifra tonda 260.000.000,00 euro ( duecentosessanta mila euro/00 )**

Perizia estimativa

L'immobile oggetto di perizia, può essere diviso in due unità immobiliare:

- 1) immobile distinto in Catasto Fabbricati, al foglio n° 32, particella 1251, **sub 27**,  
zona cens.1, categoria C/3, Classe U, consistenza 186 mq, rendita Euro 1.469,73

valore di mercato = valore unitario attribuito X consistenza

**superficie locale artigianale € 700,00/mq. x 182,00 mq. = € 127.400,00**

**superficie locali uffici: € 950,00/mq. x 20,00 mq. = € 19.000,00**

**sommano = € 146.400,00**

**In cifra tonda 147.000.000,00 euro ( centoquarantasette mila euro/00 )**

- 2) immobile distinto in Catasto Fabbricati, al foglio n° 32, particella 1251, **sub 28**,  
zona cens.1, categoria C/3, Classe U, consistenza 186 mq, rendita Euro 1.469,73

valore di mercato = valore unitario attribuito X consistenza

**superficie locale artigianale € 700,00/mq. x 172,00 mq. = € 120.400,00**

**superficie locali uffici: € 950,00/mq. x 30,00 mq. = € 28.500,00**

**sommano = € 148.900,00**

**In cifra tonda 149.000.000,00 euro ( centoquarantanove mila euro/00 )**

### **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Immobile sito nel Comune di Campobasso ubicato in C/da Calvario, di proprietà della società D.M.S. IMPIANTI S XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX de in Campobasso alla Via Colle delle Api, presente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Campobasso – Catasto Fabbricati:

Perizia estimativa

- Foglio n° 32, particella 1251, **sub 27**, zona cens.1, categoria C/3, Classe U, consistenza 186 mq, rendita Euro 1.469,73, è gravato dalle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE** del 20.12.2002 – Registro Particolare 10342 Registro Generale 13190 Pubblico Ufficiale Giordano Eliodoro Repertorio 6823 del 18.12.2002 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (rif. Allegato n.2);
- **ISCRIZIONE** del 12.05.2010 Registro Particolare 1106 Registro Generale 5502 Pubblico Ufficiale Giordano Eliodoro Repertorio 24929/12453 del 10.05.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La Banca Popolare di Puglia e Basilicata, ha concesso a titolo di Mutuo Fondiario, alla Società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. [REDACTED] [REDACTED] la somma di € 180.000,00. La durata del Mutuo è stata fissata in 15 anni, la parte mutuataria si è obbligata a rimborsare la somma di € 180.000,00 entro 15 anni a decorrere dal 1° Giugno 2010, mediante rate mensili posticipate (allegato n. 9);

- **ISCRIZIONE** del 31.08.2011 Registro Particolare 1261 Registro Generale 9007 Pubblico Ufficiale Tribunale di Mantova Repertorio 1420 del 28.07.2008 - IPOTECA GIUDUZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Specie dell'ipoteca - IPOTECA GIUDUZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale comprensivo di interessi: 25.000,00

A favore: [REDACTED] con sede in Castel D'Ario (MN);

Perizia estimativa

Contro: la Società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED]

[REDACTED];

- Foglio n° 32, particella 1251, **sub 28**, zona cens.1, categoria C/3, Classe U, consistenza 186 mq, rendita Euro 1.469,73, è gravato dalle seguenti formalità:
  - **TRASCRIZIONE** del 28.06.2003 – Registro Particolare 5174 Registro Generale 6604 Pubblico Ufficiale Puzone Fiorita Repertorio 72005 del 29.05.2003 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (rif. Allegato n.3);
  - **TRASCRIZIONE** del 12.05.2010 – Registro Particolare 3757 Registro Generale 5501 Pubblico Ufficiale Giordano Eliodoro Repertorio 24928/12452 del 10.05.2010 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (rif. Allegato n.4) ;
  - **ISCRIZIONE** del 12.05.2010 Registro Particolare 1106 Registro Generale 5502 Pubblico Ufficiale Giordano Eliodoro Repertorio 24929/12453 del 10.05.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
  
La Banca Popolare di Puglia e Basilicata, ha concesso a titolo di Mutuo Fondiario, alla Società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. di D [REDACTED] [REDACTED], la somma di € 180.000,00. La durata del Mutuo è stata fissata in 15 anni, la parte mutuataria si è obbligata a rimborsare la somma di € 180.000,00 entro 15 anni a decorrere dal 1° Giugno 2010, mediante rate mensili posticipate (allegato n. 9);
  - **ISCRIZIONE** del 31.08.2011 Registro Particolare 1261 Registro Generale 9007 Pubblico Ufficiale Tribunale di Mantova Repertorio 1420 del 28.07.2008 - IPOTECA GIUDUZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;  
  
Specie dell'ipoteca - IPOTECA GIUDUZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Capitale, comprensivo di interessi: € 25.000,00.

Perizia estimativa

A favore: [REDACTED] [REDACTED]. con sede in  
Castel D'Ario (MN);

Contro: la Società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. [REDACTED]  
[REDACTED].

Oltre alla valutazione dell'immobile, la perizia mira a valutare anche alcuni beni di proprietà della società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED] [REDACTED] messo che detti beni sono stati comprati tra gli anni 1999 e 2007 e sono stati utilizzati per le attività lavorative della società in questione, il procedimento utilizzato per determinare l'attuale più probabile valore di mercato del bene, si è articolato mediante la comparazione con beni simili o assimilabili.

Per facilità di lettura è stato associato ad ogni bene un numero di fotografia. Dalle indagini condotte si è desunto che il valore di ogni bene si può stimare come di seguito indicato:

Perizia estimativa

BENE	N. FOTO	VALORE
Elettrocopressore monofase	1	€ 700,00
Martello perforatore	2	€ 650,00
Trabattello e varie	3	€ 350,00
Attrezzature varie trapano, demolitore, ecc	4	€ 500,00
Smerigliatrice Angolare più trapano	5	€ 100,00
Gruppo elettrogeno SMART	6	€ 1.000,00
Tassellatore DW004K2	7	€ 200,00
Inchiadatrice a gas	8	€ 750,00
N.2 TA Media Tensione	9	€ 160,00
n.2 Interruttori Magnetotermici tripolari per impianti fotovoltaici (€ 600,00 cadauno)	10	€ 1.200,00
N. 32 Staffe di supporto perta TV Mod.264 Guarnieri (20,00 € cadauno)	11	€ 640,00
N. 4 Centraline ad incasso completo di porta 3x18 Pragma - PRA 26318 (10,00 € cadauno)	12	€ 40,00
N.8 Centraline ad incasso 4x24 Moduli - Pragma PRA 26424 (15,00 € cadauno)	13	€ 120,00
N.8 Portello Pragma PRA 15424 (per centralina)(10,00 € cadauno)	14	€ 80,00
N.1 Tavolo riunioni con 10 sedie	15	€ 800,00
Croma 1.9 MJ 150 DYN targa	16	€ 6.000,00
Autocarro Hyunday	17	€ 2.500,00
Fiat Ducato	18	€ 3.500,00
Sistema Spl	19	€ 400,00
Arredamento ufficio	20	€ 700,00
Computer con accessori e stampante	21	€ 450,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 20.840,00</b>

## Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Copia Visura Catastale particella n° 1251, sub n° 27 e sub 28
2. Copia Atto di Compravendita del 18.12.2002
3. Copia Atto di Compravendita del 29.05.2003
4. Copia Atto di Compravendita a seguito di riscatto anticipato del 10.05.2010
5. Copia contratto di locazione del 01.04.2016

Perizia estimativa

6. Copia Variante n° 50 del 23.03.2001
7. Copia Planimetria Catastale
8. Modifiche interne
9. Iscrizioni IPOTECA VOLONTARIA
10. Iscrizioni IPOTECA GIUDIZIALE

Documentazione fotografica

Campobasso 11.07.2016

Il Tecnico

( Arch. Elena Oriente )



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**

### **VERBALE ASSEVERAZIONE PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

L'anno 2016 il giorno..... del mese di Luglio alle ore.....in Campobasso e negli Uffici della Cancelleria Volontaria Giurisdizionale del Tribunale intestato, davanti al sottoscritto è personalmente comparso l'Arch. Elena Oriente identificato a mezzo di Carta di Identità n. AM7895576 valida fino al 11.05.2018, la quale chiede di asseverare la sua perizia redatta nell'interesse della società D.M.S. IMPIANTI S.N.C. [REDACTED]

All'uopo, presta il giuramento: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità"

L.C.S. Arch. Elena Oriente

