

PDF Eraser Free

# PERIZIA ESTIMATIVA



Tribunale di Campobasso – Sez. Es. Immobiliari – Proc. Es.  
Imm. N. 31/2023 RGEI – G.E. Dott.ssa Rossella Casillo  
Debitore esecutato:

Creditore procedente:



13/01/2024

Geom. Massimo D'Andrea - PEC: massimo.dandrea@geopec.it – mobile 3479618016

Perito Estimatore – Accettazione e giuramento 13/11/2023



# PDF Eraser Free

## TRIBUNALE DI CAMPOBASSO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 31/2023 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rossella Casillo

Custode giudiziario: Avv. Mauro Luciani

Esperto Estimatore: Geom. Massimo D'Andrea

Debitore Esecutato:

Creditore

### PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

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

### AVENDO RICEVUTO

in data 13/11/2023 con atto di accettazione e giuramento, la nomina di Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso **G.E. Dott.ssa Rossella Casillo**, relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 31/2023 R.G.E.I., al fine di procedere, dopo aver esperito le verifiche e gli accertamenti previsti dall'art. 568, 2° comma c.p.c. e dell'art.173bis disp. att. c.p.c., come modificati dal D.L.83/2015 alla determinazione del valore dei seguenti immobili oggetto del pignoramento immobiliare trascritto in data 21/07/2023 Reg. Part. al n. 8238 e Reg. Gen.54 6807 presso l'Agenzia delle Entrate - S.P.I. di Campobasso:

- 1. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 38, particella 542 sub 33, cat. D/8, p. T, Contrada Colle delle Api Snc;**
- 2. Comune di Ripalimosani: NCEU – foglio 15, particella 369 sub 1, cat. F/3, Comune di Campobasso: NCEU –p. Contrada Covatta;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- A -



## PDF Eraser Free

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

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

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

**Allegato 1 – Certificazione notarile Dott. Marco Di Loreto, Atto precetto, Atto pignoramento, Nota trascrizione pignoramento**

#### STATO CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI:

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

- 1. Comune di Campobasso: NCEU – foglio 33, particella 542 sub 33, cat. D/8, piano terra, classe 2, Contrada Colle delle Api n. Snc, rendita € 1689,00 – FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI**

Il subalterno 33 è stato oggetto a VARIAZIONE del 26/09/2006 Pratica n. CB0075447 in atti dal 26/09/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3595.1/2006);

In data 14/02/2003 Pratica n. 28254 in atti dal 14/02/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1840.1/2003) - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

**Intestato**

**(1) Proprietà 1/1.**

- 2. Comune di Ripalimosani: NCEU – foglio 15, particella 369 sub 1 e 2, cat. F/3, (SULLA RELAZIONE NOTARILE PER MERO ERRORE VIENE RIPORTATO CATEGORIA F/6 IN ATTESA DI INTESTAZIONE) piano T, Contrada Covatta:**

COSTITUZIONE del 30/01/2015 Pratica n. CB0020478 in atti dal 30/01/2015 COSTITUZIONE (n. 86.1/2015) - COSTITUZIONE del 26/01/2015 Pratica n. CB0018366 in atti dal 26/01/2015, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CB0016727 DEL 22/01/2015 (n. 16727.1/2015) ex particella 369 NCT.

**Allegato 2 – Visure storiche catastali ed estratto di mappa.**

**ESAME delle PROVENIENZE in ordine cronologico crescente:**

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



## PDF Eraser Free

1. **Trascrizione Reg. Part. 5436 del 21.06.2007** – Atto di **COMPRAVENDITA**  
 Notaio Pilla Michele, rep. 43564/14765 del 19.06.2007, con il quale  
 acquistava dalla  
 la piena proprietà (1/1) di un  
 fabbricato, costruito per particolari esigenze commerciali, in contrada Colle delle  
 Api;
2. **Iscrizione Reg. Part. 1448 del 21.06.2007** – Atto pubblico Notaio Pilla  
 Michele, rep. 43565/14766 del 19.06.2007, **IPOTECA VOLONTARIA A  
 GARANZIA DI MUTUO** a favore della *Banca Toscana S.P.A.* con sede in Firenze,  
 sorte capitale € 115.000,00,00, totale iscritto € 230.000,00, durata anni 15 sul  
 fabbricato, costruito per particolari esigenze commerciali, in contrada colle delle  
 Api foglio 33 p.lla 542 sub. 33 ;
3. **Trascrizione Reg. Part. 3893 del 17.04.2012** – Atto di **COMPRAVENDITA**  
 Notaio Pilla Michele, rep. 48744/18506 del 02/04/2012, con il quale  
 del  
 terreno in contrada Crocelle per la proprietà 1/1 – foglio 15 p.lla 7 con  
 consistenza di 19 are e 90 centiare;
4. **Iscrizione Reg. Part. 422 del 08.05.2015** – Atto pubblico Notaio Pilla Michele,  
 rep. 51128/20280 del 06.05.2015, **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI  
 MUTUO** a favore della BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SOCIETA'  
 COOPERATIVA PER AZIONI, sorte capitale € 75.000,00,00, totale iscritto €  
 150.000,00, durata anni 15 sul fabbricato, costruito per particolari esigenze  
 commerciali, in contrada colle delle Api, censito al catasto fabbricati del comune  
 di Campobasso al foglio 33 p.lla 542 sub. 33 e al catasto fabbricati del comune  
 di Ripalimosani al foglio 15 p.lla 369 sub. 1-2 (*fabbricato in corso di costruzione*);

### Allegato 3 – Elenco Formalità **NOMINATIVI** Note di **Trascrizione e atti di provenienza.**

#### **ESAME delle OBBLIGHI EDILIZI in ordine cronologico decrescente:** **Agenzia delle Entrate - Servizio di P.I. di Campobasso**

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2012** – Reg. Part. 3194 Reg. Gen.  
 3893 Pubblico ufficiale PILLA MICHELE Repertorio 48745/18507 del  
 02/04/2012 ATTO TRA VIVI - **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
 Immobili siti in RIPALIMOSANI (CB);

### Allegato 4 – Note di trascrizione Reg. Part. 3193/2012

#### **ESAME delle GRAVAMI e Trascrizioni PREGIUDIZIEVOLI in ordine cronologico decrescente:**



## PDF Eraser Free

### 1. Trascrizione Reg. Part. 6807 del 21.07.2023 – Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, UNEP Corte di Appello Campobasso, Cron. 892 del 10.07.2023

per la quota di 1/1 della piena proprietà. Creditore: Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. Per Azioni (Campobasso – CF 01561760701). Atto di precetto in data 09.06.2023, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 57.503,37 oltre spese legali e quanto occorrente per tutte ed ulteriori spese tra cui anche gli interessi di mora come dovuti.

Compendio pignorato:

**Comune di Campobasso:** FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI in Campobasso al NCEU – foglio 33, particella 542 sub 33, cat. D/8, p. T, Contrada Colle delle Api Snc;

**Comune di Ripalimosani:** fabbricato in corso di costruzione in Ripalimosani al NCEU – foglio 15, particella 369 sub 1-2, cat. F/3, p. T, Contrada Covatta;

### Allegato 5 – Nota di iscrizione Reg. Part. 8238, Nota di trascrizione Reg. Part. 6807/2023

- B -

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

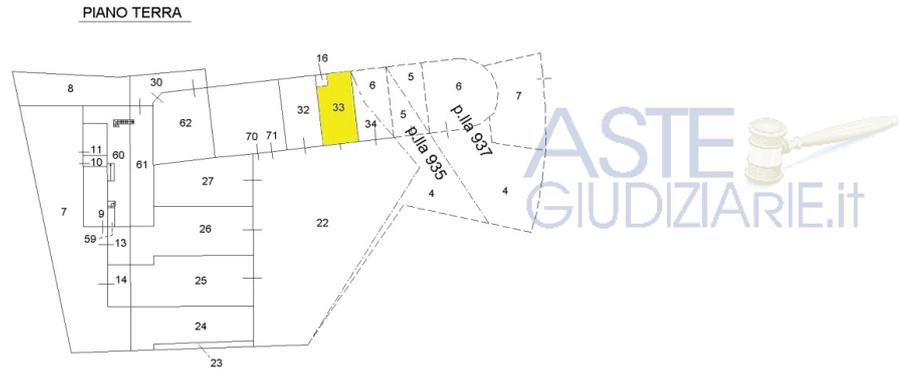
Previo accessi ai luoghi effettuati in data 22/02/2024, si è proceduto alla identificazione dei beni pignorati per la quota della piena proprietà dell'intero a come da titoli di provenienza sopra riportati, e alla constatazione della situazione di fatto da cui si può confermare quanto segue.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono catastalmente censiti uno al Catasto Urbano del Comune di Campobasso come edificio per esigenze commerciali 1.lotto foglio 33 p.lla 542 sub. 33 (D/8) Contrada Colle delle Api e gli altri e due nel catasto Urbano del Comune di Ripalimosani 2.lotto Foglio 15 p.lla 369 sub.1 e 2 (*fabbricato in corso di costruzione*), alla Contrada Covatta rispettivamente snc. Gli immobili pignorati corrispondono ai dati catastali censiti all'attualità. La nota di trascrizione del pignoramento n. 6807/2023 corrisponde a quanto prescritto nell'atto di pignoramento.

Confini: l'immobile in Campobasso, in contrada Colle delle Api, confina con il subalterno 32, 16, 6, 34 e 22 BCNC (*bene comune non censibile*);



## PDF Eraser Free



L'immobile fa parte di un complesso edilizio edificato (vedi concessione) per soddisfare una richiesta di locali commerciali all'epoca della sua realizzazione. La struttura è di buona fattezza se pur realizzata con modalità e tecnologie riferibili alle strutture prefabbricate in precompresso. La forma del locale è per lo più rettangolare e si sviluppa in senso longitudinale rispetto al volume edificato. Sono presenti ampie aperture sul lato piazzate di accesso (sub.22). Sul lato opposto sono ubicate due aperture, una a balcone e una a finestra, che sono prospicienti su un loggiato interno all'edificio. Gli infissi sono in alluminio TT (*taglio termico*) con vetro camera. All'interno del locale, come evidenziato dalle piante accluse (cfr. Planimetria catastale) è posizionato un locale antibagno ed a seguire il locale W.C.. E' presente per l'intera superficie del locale la controsoffittatura realizzata mediante pannellatura modulare 60cmX60cm e sorretta da apposita struttura in alluminio. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione con caratteristiche tipiche dei locali commerciali del periodo di realizzazione. E' presente altresì l'impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante l'utilizzo di n. 4 split a soffitto. Nella parte terminale lato DX è collocata una scala in ferro e legno che collega il locale commerciale con il sottostante locale (intestato ad altra ditta) e utilizzato come magazzino dalla sig.ra titolare dell'attività TOYS.

Gli immobili in C.da Covatta in Ripalimosani, Censiti al foglio 15 p.lla 369, confinano con le p.lle 6, 368,13 e strada comunale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PDF Eraser Free



Il fabbricato ha caratteristiche architettoniche di pregio e configura sotto l'aspetto estetico la tipica villetta unifamiliare. Esso si sviluppa su di unico piano ed è rialzato dal piano di campagna di circa 37 centimetri. In pianta l'edificio risulta articolato mediante la connessione di elementi geometrici regolari. L'intero volume è racchiuso da una copertura a due falde. Sono presenti due porticati sul lato d'ingresso e sul lato sinistro dell'ingresso stesso. Sotto il profilo costruttivo il manufatto risulta realizzato interamente con un sistema modulare di pilastri, travi, solaio di calpestio e solaio di copertura e tamponamento in legno lamellare di sezioni e consistenza riscontrabili dagli elaborati tecnici strutturali. Il manto di copertura è realizzato in tegole di laterizio e le opere di lattoneria presenti quali scossaline, gronde e pluviali sono in rame. L'edificio è munito di impianto elettrico, riscaldamento ed idrico di livello sufficiente. Sulle pareti esterne del fabbricato è stato applicato un pannello in polistirene con sovrastante strato di rasatura armata con rete in fibre. Tale lavorazione presenta fenomeni di sgretolamento e fessurazioni ascrivibili ad una non corretta esecuzione dei lavori di che trattasi. E' presente una pavimentazione in parquet per la zona notte ed in gres porcellanato per le restanti superfici pavimentate. Analogamente sono presenti i rivestimenti sia nel lato cucina che nel servizio igienico presente. Gli infissi sono in alluminio effetto legno a TT muniti di vetrocamera e sistema di oscuramento mediante persiane orientabili in alluminio effetto legno. Il riscaldamento e produzione dell'acqua sanitaria avviene mediante caldaia a biomassa a basamento (potenza nominale KW32,3). La caldaia è ubicata in un apposito locale destinato a centrale termica con accesso dall'esterno. Tutta l'area esterna si presenta non ultimata in quanto il piazzale esterno risulta brecciato per una parte e la restante risulta a verde spontaneo.

### Allegato 6 - rilievi fotografici



#### SEGNALAZIONE DIFFORMITA' EMERSE

#### IMMOBILE Comune di Campobasso:



## PDF Eraser Free

### La p.lla 542 subalterno 33

dai rilievi effettuati risulta realizzata una scala di collegamento con immobile sottostante (*sub.54 intestato a BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA*), mediate apertura del solaio di tipo prefabbricato da ripristinare per separare il subalterno 33 oggetto di esecuzione dall'immobile 54 intestato ad altra ditta.

### IMMOBILE Comune di Ripalimosani:

### La p.lla 369 sub. 1-2

dai rilievi effettuati sono emersi lievi scostamenti sulla lunghezza dei fronti dovuti alla presenza dei pannelli del cappotto esterno. Tale differenza è comunque ammissibile in quanto rientranti nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis c.2 del DPR 380/01. Inoltre all'interno del fabbricato non è stata ancora realizzata la tramezzatura che separa la parte residenziale con la parte non residenziale. Pertanto sembrerebbe che la destinazione attuale risulta interamente ad uso civile abitazione configurando una diversa destinazione d'uso dei locali a servizio del fabbricato rurale come appare evidente nella documentazione fotografica.

### **Allegato 7 – Planimetrie catastali**

- C -

#### **Stato di possesso**

Gl'immobile risultano totalmente occupati dalla *CONTRADA DELLE API* che ne è contestualmente proprietaria per l'intero.

Eventuali canoni di locazione in base alle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Osservatorio immobile si attestano in un "range" che per la zona di Contrada delle Api "**ZONA COMMERCIALE CAMPOBASSO**" – dai 3,5 € ai 5,2 € mq.

Il canone di affitto mensile praticabile, pertanto, per la p.lla 542 sub 33 D/8 con una superficie commerciale di circa 147 mq, ricade in un intervallo che va dai 514,50 euro ai 764,40 euro.

Il canone di affitto mensile praticabile per la p.lla 369 sub 1-2 F/3 con una superficie di circa 141,62 mq, in assenza di indicazioni nel merito da parte dell'Osservatorio immobiliare e l'assenza di vocazione RESIDENZIALE dell'immobile stesso, da contatti ripassati con Agenzie Immobiliari si attesta che il valore va dai 1.60€ ai 2.40€, facendo ricadere il costo di locazione in un intervallo dai 226,60 euro ai 339,00 euro.

- D -

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità. Sull'immobile in contrada delle api in Campobasso sussistono vincoli o oneri condominiali, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

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

1. Iscrizione Reg. Part. 1448 del 21.06.2007 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo = Costo cancellazione € 35,00 (tassa ipotecaria)
2. Iscrizione Reg. Part. 422 del 08.05.2015 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo = Costo cancellazione € 35,00 (tassa ipotecaria)
3. Trascrizione Reg. Part. 6807 del 21.07.2023 – Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili = Costo Cancellazione € 294,00 (imposta e tassa ipotecaria e imposta di bollo)



## PDF Eraser Free

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

- E -

### Regolarità edilizia ed urbanistica

Effettuati istanze/accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del **Comune di Campobasso** in data 01/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024.

Documentazioni e titoli abilitativi/autorizzativi reperiti:

- **Permesso a costruire n. 44 del 23/03/2005** rilasciato alla società "Eurogestioni S.r.l." con sede in Campobasso alla C.da Colle delle Api n. 108 ex ditta proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione;
- **Attestazione di conformità del 11/10/2006** del direttore dei lavori arch. Antonio Gianfelice;
- **Collaudo strutturale redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 20/96** - CB/R/7375 depositato in data 01/08/2006

Effettuati istanze/accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del **Comune di Ripalimosani** in data 09/02/2024, 15/02/2024 e 01/03/2024.

Documentazioni e titoli abilitativi/autorizzativi reperiti:

- **Permesso a costruire n. 34 del 11/09/2014** rilasciato a Ruggi Antonella;
- **Collaudo strutturale redatto ai sensi dell'art. 8 della L.R. 20/96** - CB/R/13790 depositato in data 31/03/2015

### Allegato 8 - Titoli abilitativi/autorizzativi

**Si riscontra l'esistenza di opere abusive su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione;**

#### Campobasso:

1. Realizzazione di una scala di collegamento con immobile sottostante (sub.35 intestato a BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, la data di esecuzione dell'abuso non è accertabile ma sicuramente successivo all'ultimo titolo (PERMESSO DI COSTRUIRE 44/2005); il segnalato abuso è sanabile sotto il profilo tecnico-amministrativo a seguito di presentazione SCIA ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 - sanzione amministrativa di € 516,00, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ma non è condonabile in quanto l'abuso si è concretizzato dopo il 2003;

#### Ripalimosani:

2. Nel fabbricato non è stata ancora realizzata la tramezzatura che separa la parte residenziale con la parte non residenziale. Pertanto la destinazione attuale risulta interamente ad uso civile abitazione configurando una diversa destinazione d'uso dei locali a servizio del fabbricato rurale. Il segnalato abuso è sanabile sotto il profilo tecnico-amministrativo a seguito di presentazione SCIA ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 - sanzione amministrativa di € 516,00, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ma non è condonabile in quanto l'abuso si è concretizzato dopo il 2003.



# PDF Eraser Free

- F -

## Formazione dei lotti

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione costituiti da una unità adibita ad Commerciale in Campobasso, e una adibita ad uso residenziale in Ripalimosani si stabilisce la vendita in **DUE LOTTI** separati.

-G-

## Valore del bene e costi

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

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia Immobiliari, sono stati rilevati dati per la zona in questione coadiuvati da indagini di mercato presso un'agenzia immobiliare della zona per individuare un probabile canone di fitto e procedere quindi alla stima analitica. Di seguito si presenta la tabella di calcolo da cui ne scaturisce il valore attribuito all'immobile:

### STIMA IMMOBILE CENSITO NEL NCEU DEL COMUNE DI CAMPOBASSO FOGLIO 33 PART. 542 SUB.33 - CAT. D/8

CANONE MENSILE MEDIO STIMATO DALLA CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: <a href="https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php">https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php</a>		VALORE MIN. m <sup>2</sup>	VALORE MAX m <sup>2</sup>		
		Euro 3,5	Euro 5,2	€ 639,40	
MENSILITA' PER ANNO:				12	
REDDITO LORDO DETRAIBILE:				€ 7 672,80	
TALE REDDITO VA ORA DEPURATO DA TUTTE LE SPESE E ONERI A CARICO DELL'IPOTETICO PROPRIETARIO GLASSIFICABILI IN MODO SEGUENTE:					
			MIN %	VAL.ATT. %	MAX %
SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA			3,00%	3,00%	6,00%
SPESE DI SERVIZIO ED AMMINISTRAZIONE			2,00%	2,00%	3,50%
ALEE PER SFITTI E INESIGIBILITA'			-----	1,00%	2,00%
ALIQUOTA ANNUA DI AMMORTAMENTO			0,50%	0,50%	5,00%
SPESE DI ASSICURAZIONE			1,00%	1,00%	2,50%
ALIQUOTA PER IMPOSTE E TASSE			10,00%	20,00%	30,00%
SOMMATORIA DEL VALORE ATTRIBUITO				27,50%	
27,50%		=			
SOTTRAENDO IL REDDITO LORDO AL COEFFICIENTE DEPURATIVO AVREMO IL REDDITO NETTO DETRAIBILE DAL BENE OGGETTO DI STIMA.					
REDDITO LORDO =				€ 7 672,80	
REDDITO NETTO =				€ 5 562,78	
CALCOLO DELLE AGGIUNTE E DELLE DETRAZIONI AL SAGGIO DI ZONA					



## PDF Eraser Free

1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti.					
2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ect.) a distanza pedonale.					
3) Qualificazione ambiente esterno, idoneità insediativi. Previsioni peggioramento o miglioramento ambientale.					
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.					
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.					
0,70%					-0,70%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,50%
6) Caratteristiche di panoramicità.					
7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.					
8) Quota rispetto al piano stradale.					
9) Dimensioni subordinarie o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti.					
0,70%					-0,50%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,30%
Dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:					
10) Grado di rifinitura interno ed esterno. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.					
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.					
12) Età dell'edificio.					
0,40%					-0,40%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,40%
Dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:					
13) Possibilità di dilatazione dei pagamenti (ANCHE PER LA PRESENZA DI MUTUI AGEVOLATI).					
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.					
0,20%					-0,20%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore					0,20%
Partendo da un saggio del					
		3,50%	Andiamo ad aggiungere o sottrarre i valori citati ottenendo		
Il saggio di capitalizzazione.					
	S (saggio)=	4,90%	Vmerc=	€ 113 526,12	

### STIMA IMMOBILE CENSITO NEL NCEU DEL COMUNE DI RIPALIMOSANI FOGLIO 15 PART. 369 SUB.1-2 - CAT. F/3 – IMMOBILE DA ACCATASTARE COME A/7

CANONE MENSILE MEDIO STIMATO DALLA CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: <a href="https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php">https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php</a>	VALORE MIN. m <sup>2</sup>	VALORE MAX m <sup>2</sup>	€ 282,80
	Euro 1,6	Euro 2,4	12
MENSILITA' PER ANNO:			€ 3 393,60
REDDITO LORDO DETRAIBILE:			
TALE REDDITO VA ORA DEPURATO DA TUTTE LE SPESE E ONERI A CARICO DELL'IPOTETICO PROPRIETARIO GLASSIFICABILI IN MODO SEGUENTE:			
		MIN %	VAL.ATT. %
SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA		3,00%	3,00%
SPESE DI SERVIZIO ED AMMINISTRAZIONE		2,00%	2,00%
ALEE PER SFITTI E INESIGIBILITA'		-----	1,00%
ALIQUOTA ANNUA DI AMMORTAMENTO		0,50%	0,50%
SPESE DI ASSICURAZIONE		1,00%	1,00%
ALIQUOTA PER IMPOSTE E TASSE		10,00%	20,00%
SOMMATORIA DEL VALORE ATTRIBUITO			27,50%
27,50%	=		



# PDF Eraser Free

SOTTRAENDO IL REDDITO LORDO AL COEFFICIENTE DEPURATIVO AVREMO IL REDDITO NETTO DETRAIBILE DAL BENE OGGETTO DI STIMA.						
REDDITO LORDO =						€ 3 393,60
REDDITO NETTO =						€ 2 460,36
<b>CALCOLO DELLE AGGIUNTE E DELLE DETRAZIONI AL SAGGIO DI ZONA</b>						
1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio trasporti.						
2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ect.) a distanza pedonale.						
3) Qualificazione ambiente esterno, idoneità insediativi. Previsioni peggioramento o miglioramento ambientale.						
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.						
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.						
	0,70%					-0,70%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore						0,00%
6) Caratteristiche di panoramicità.						
7) Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.						
8) Quota rispetto al piano stradale.						
9) Dimensioni subordinarie o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti.						
	0,70%					-0,50%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore						-0,30%
Dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
10) Grado di rifinitura interno ed esterno. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.						
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.						
12) Età dell'edificio.						
	0,40%					-0,40%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore						-0,25%
Dall'analisi dei valori SOPRA riportati si stabilisce un valore PERCENTUALE di:						
13) Possibilità di dilatazione dei pagamenti (ANCHE PER LA PRESENZA DI MUTUI AGEVOLATI).						
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.						
	0,20%					-0,20%
Valore attribuito dal tecnico Estimatore						0,10%
Partendo da un saggio del		3,50%	Andiamo ad aggiungere o sottrarre i valori citati ottenendo			
Il saggio di capitalizzazione.						
	S (saggio)=	3,05%	Vmerc=	€ 80 667,54		



## PDF Eraser Free

## RIEPILOGO

## “PRIMO LOTTO”:

- Piena ed esclusiva proprietà su locale costruito per esigenze commerciali ubicato in Campobasso, alla Contrada Colle delle Api snc, piano T, e consistenza di circa m<sup>2</sup> 147 Riportato nel NCEU al foglio 33, p.lla 542, sub. 33, cat. D/8, rend. € 1689,00;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde allo stato assentito in quanto è stata creata una scala di collegamento con il locale sottostante identificato al sub. 54 appartenente ad altra ditta catastale, giusta relazione peritale del Perito estimatore depositata in atti il 06/03/2024, risulta esservi permesso di costruire n. 44 del 2005, collaudo strutturale e agibilità. La difformità rilevata rispetto al titolo autorizzativo comporta al futuro acquirente il ripristino dello stato assentito (*rimozione della scala, delle balaustre e di tutte le opere non pertinenti, di collegamento e ricostruzione della porzione di solaio rimosso*). Al valore stimato del valore di mercato vanno decurtati € 8.500,00 a corpo per pratica edilizia in sanatoria, sanzione amministrativa, e spese per la rimozione, smaltimento e le opere di ripristino del solaio.

**PREZZO-BASE: euro 105.026,00**

Pervenuto all'esecutato in virtù di atti di:

-

## “SECONDO LOTTO”:

- Piena ed esclusiva proprietà fabbricato rurale per civile abitazione ubicato in Ripalimosani, alla Contrada Covatta, piano T, avente una consistenza pari a circa m<sup>2</sup> 141,62 comprensivo di locale tecnico pari.

Riportato nel NCEU al foglio 15, p.lla 369, sub. 1-2, cat. F/3, rend. € 0,00 (in corso di costruzione) pertanto l'immobile andrebbe accatastato con l'effettiva destinazione d'uso (*cat. A/7 per la zona residenziale e cat. C/2 per il locale termico*);

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde allo stato assentito in quanto non risulta realizzata una tramezzatura rivolta alla divisione tra la parte abitativa con l'altra porzione di fabbricato a destinazione non residenziale, giusta relazione peritale del Perito estimatore depositata in atti il 06/03/2024, risulta esservi Permesso di Costruire n. 34 del 2014 avente ad oggetto “*lavori di realizzazione di un fabbricato rurale in località Crocelle*”, allo stato attuale non è presente nessuna Segnalazione Certificata di Agibilità. La difformità rilevata rispetto al titolo autorizzativo comporta al futuro acquirente una sanatoria redatta ai sensi dell'art. 37 del DPR. 380/01 finalizzata alla regolarizzazione degli indici di zona da attrezzature e servizi a residenziale nei limiti e nelle modalità delle norme riportate nello strumento urbanistico vigente. Al valore stimato del valore di mercato vanno decurtati i seguenti importi:

- Superficie necessaria per sanare la porzione di edificio da servizi a residenziale m<sup>2</sup> 8351 tale superficie va asservita per un costo parametrico medio di € 1,5 = 12.526,50
- Per la pratica edilizia in sanatoria, € 2.000,00
- Sanzione amministrativa art. 37 DPR 380/01 € 516,00
- Spese per accatastamento € 1.300,00

**PREZZO-BASE: euro 64.325,04**

Pervenuti all'esecutato in virtù di atti di:

-

in atti dal

