CONSULENZA TECNICA

Io Filippo IAFANTI, geometra, residente in Campobasso alla via Italo Svevo, 7 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso con il n.1015, in qualità di tecnico incaricato – Consulente Tecnico – dai comproprietari:

1)

residente a C.F.

2) IL

residente in

C.F.

in qualità di proprietari per la rispettiva quota pari a 1/2 (in regime di comunione dei beni) e nello specifico degli immobili ubicati nel Comune di Campobasso (CB) in via Nicola Scarano n.4 piano S.1 e 1°, censiti All'Agenzia delle Entrate di Campobasso Ufficio Provinciale per il Territorio al Foglio n.132 particelle 45, sub.5 , oltre ai diritti di proprietà pari a 1/8 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni) dell'immobile censito al Foglio n.132 particella 45, sub.4, ricevo il mandato di cui appresso:

MANDATO

IL C.T., DESCRIVA L'INTERO IMMOBILE DI CUI ALL'INCARICO NEL SUO INSIEME E STIMI IL VALORE DI MERCATO AD OGGI.

RELAZIONE

In data 20.11.2024 alle ore 9.30 si è dato inizio alle operazioni di ispezione dei luoghi per cui è oggetto.

RISPOSTE AL QUESITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO N.1 : IL C.T., DESCRIVA L'INTERO IMMOBILE DI CUI ALL'INCARICO NEL SUO INSIEME E STIMI IL VALORE DI MERCATO AD OGGI.

PROPRIETA':

Gli Immobili di cui all'oggetto risultano di proprietà dei sig.ri:

1) nata in il C.F. proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni);

2) nato a IL C.F. proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni);

catastalmente distinti nel seguente modo:

1) Comune di Campobasso (CB) Foglio n.132 p.lla n.45 sub.5 cat. A/3 cl.3 vani 5,5 Sup. Cat. 126mq. rendita € 355,06, via Nicola Scarano n.4 piano S1-1°;

Proprietà dell'immobile:

2) nata in il C.F. proprietà per 1/8 (in regime di comunione dei beni);

3) nato a IL C.F. proprietà per 1/8 (in regime di comunione dei beni);

catastalmente distinti nel seguente modo:

4) Comune di Campobasso (CB) Foglio n.132 p.lla n.45 sub.4 cat.C/2 di cl.3 di 95mq. rendita € 145.43 via Nicola Scarano, 4 piano S.1.;

PROVENIENZE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Atto del 01/09/2006 Pubblico ufficiale PUZONE FIORITA Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 87313 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8156.1/2006 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 03/10/2006

PROPRIETA':

- Come indicato in precedenza e da quanto edotto dagli estratti catastali in visura si è accertata la proprietà del bene da parte di tutti gli aventi diritto come indicato nell'atto per Notaio PUZONE Fiorita del 03/10/2006.

DESCRIZIONE:

Dal sopraluogo effettuato i beni oggetto di stima sono un appartamento, un locale adibito a cantina e un locale condominiale adibito a deposito siti nel Comune di Campobasso (CB) in via Nicola Scarano realizzati nel 1964. All'intera palazzina composta di n.4 piani fuori terra e uno seminterrato, si accede dall'area condominiale su via Nicola Scarano, e ingresso condominiale al piano Terra. Tramite l'ingresso condominiale posto al piano Terra si accede al vano scale, privo da ascensore che permette il raggiungimento delle singole unità immobiliari per piano, e all'appartamento oggetto di stima sito al piano 1° (ammezzato) e suddiviso nei seguenti ambienti:

1) Ingresso con disimpegno delle dimensioni nette pari a mt.1.35xmt.4.45 per una superficie calpestabile pari a mq. 6.00;
2) Soggiorno - Cucina delle dimensioni nette pari a mt.4.35x4.45 e mt.3.35x4.25 , con accesso su balcone, per una superficie calpestabile pari a mq. 33.60;
3) Disimpegno delle dimensioni nette pari a mt. 1.10 x mt. 4.20 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mt.2.35x.45 per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.5.68;

4) Bagno delle dimensioni nette pari a mt.2.45xmt.1.00, mt.1.50x mt.1.95 e mt.1.40xmt.1.90 con accesso su balcone per una superficie calpestabile complessiva pari a mq.6.64;

5) W.C. delle dimensioni nette pari a mt.2.50xmt.1.15 mt..50xmt.1.00 per una superficie calpestabile pari a mq.3.38;

6) Camera delle dimensioni nette pari a mt.3.30xmt.4.25, per una superficie calpestabile pari a mq.14.03;

7) Camera delle dimensioni nette pari a mt.4.45xmt.4.30, per una superficie calpestabile pari a mq.19.14;

Il tutto nel suo insieme ben tenuto pavimentato e tinteggiato con altezza media pari a mt.3.00, necessita di lavori ordinari di modesta entità, servito da impianto idrico elettrico e gas-metano.

La tipologia dei materiali risulta in buono stato, come gli infissi in pvc con doppio vetro. Dal punto di vista energetico come tutti gli edifici dell'epoca risulta discarsa qualità necessitando di interventi di riqualificazione energetica.

Dal vano scala condominiale si accede al piano s.1 dello stabile dove è presente anche un locale adibito a deposito avente le dimensioni nette pari a mt..90xmt.4.40 e altezza media pari a 2.20mt. e superficie complessiva calpestabile pari a mq.12.16 oltre al locale condominiale adibito a deposito inutilizzo comune con gli atri condomini della superficie complessiva calpestabile pari a mq.70.97.

Unità censita presso l'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale del territorio della provincia di Comune di Campobasso (CB) Foglio n.132 p.lla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.45 sub.5 cat. A/3 cl.3 vani 5,5 Sup. Cat. 122mq. rendita € 355,06, locale condominiale censito al Fg.132 p.lla 45 sub.4 cat. C/2 cl.3 Sup. Cat. 95mq. rendita € 145.43.

TUTTO CIO' PREMESSO SI ASSEVERA

SITUAZIONE URBANISTICA:

- L'intera palazzina condominiale risulta costruita antecedentemente al 1° settembre 1967;

SITUAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari adibite ad abitazione e autorimessa sono regolarmente censite presso l'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale del territorio della provincia di Campobasso nel Comune di Campobasso (CB)

- Foglio n.132 p.lla n.45 sub.5 cat. A/3 cl.3 vani 5,5 Sup. Cat. 122mq. rendita € 355,06.
- Fg.132 p.lla 45 sub.4 cat. C/2 cl.3 Sup. Cat. 95mq. rendita € 145.43.
- **Le planimetrie catastali in atti non sono conformi allo stato dei luoghi.**

DIFFORMITA' STATO DEI LUOGHI:

Dal sopralluogo effettuato tenendo per riferimento a verifica le planimetrie catastali presentate il 26/01/1966, si sono riscontrate delle differenze nella distribuzione interna solo nell'appartamento al piano 1° (ammezzato) e più nello specifico:

- Rimozione del tramezzo che separava la camera originaria per creare un unico ambiente Soggiorno-Cucina;
- Trasformazione della cucina originaria in bagno;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- L'immobile adibito ad abitazione in oggetto non è fornito di **A.P.E. (Attestato di prestazione Energetica), necessità nel suo insieme di miglioramenti dal punto di vista del risparmio energetico**

STIMA FABBRICATO:

1.2 **DATI :**

Agenzia delle Entrate presso Agenzia del Territorio area Fabbricati;

- Intestatari:

1) C.F. proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni);

2) IL C.F. proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni);

Immobili:

- Abitazione in Appartamento sito al Piano S.1-1° in via Nicola Scarano, 4 a Campobasso (CB) Foglio n.132 p.lla n.45 sub.5 cat. A/3 cl.3 vani 5,5 Sup. Cat. 126mq. rendita € 355,06;

- Intestatari:

1) C.F. proprietà per 1/8 (in regime di comunione dei beni);

2) IL proprietà per 1/8 (in regime

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di comunione dei beni);

Immobili:

1) Locale Condominiale adibito a deposito sito al Piano S.1 in via Nicola Scarano a Campobasso (CB), Foglio n.132 p.lla n.45 sub.4 cat.C/2 di cl.3 di 95mq. rendita € 145.43;

2) 1.3 **STIMA:**

1.4) CRITERI DI STIMA

– Per la stima di tale unità immobiliare, considerata la possibilità di riferimento di dati di mercato necessari, è stata acquisita la conoscenza di alcuni prezzi di mercato di unità paragonabili a quelle da stimare, riferiti successivamente ad un parametro unitario che per il caso in esame è il metro quadrato di superficie lorda. All'unità parametrica caratterizzata da tutte le condizioni più favorevoli è stato attribuito il più probabile valore.

Quindi è stato determinato il coefficiente specifico relativo a tutte le caratteristiche del bene stesso.

Il valore infine si è ottenuto con la relazione – **V1 = Ks x Up x Vo** –

Da cui:

(1) **Ks** corrisponde alla media delle singole caratteristiche dell'unità immobiliare;

(2) **Up** corrisponde ai metri quadrati lordi di superficie;

(3) **Vo** corrisponde al valore a metro quadro stabilito per le singole unità;

Le principali caratteristiche considerate sono le seguenti:

a) Caratteristiche di posizione: esse sono relative alla distanza dal centro della città, alla facilità di collegamenti ed alle infrastrutture.

I relativi fattori, vengono indicati con "A" e variano da 0,75 a 1,10;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Cartteristiche di posizione intrinseche: esse sono determinate dal soleggiamento, dalla panoramicità e dall'orientamento.

I relativi fattori, vengono indicati con "I" per il soleggiamento e variano da 0,80 a ,1,10 e con "V" per l'orientamento variando da 0,80 a 1,10;

c) Caratteristiche tecniche: esse sono determinate dal grado di finitura e di conservazione delle strutture di fabbrica, e dell'unità immobiliare con riguardo anche all'agibilità ed al piano nel quale l'unità immobiliare è ubicata. I relativi fattori, vengono indicati con "C" per il fabbricato e variano da 0,90 a 1,10 e con "P" per l'unità immobiliare variando da 0,90 a 1,10.

d) Prestazione Energetica: essa tiene conto delle caratteristiche tecniche rispetto al risparmio energetico dell'unità immobiliare, quali isolamento pareti, infissi, impianti e fonti di riscaldamento al quale viene richiesto l'A.P.E.(Attestato di Prestazione Energetica) se allegato in atti dal proprietario o in mancanza di esso viene fatta una simulazione dello stesso in funzione delle caratteristiche specifiche in merito all'unità immobiliare. I relativi fattori vengono indicati con la lettera "E" per l'unità immobiliare e variano da 0.50 a 1,10;

Quale unità parametrica, si è assunto il metro quadrato di superficie lorda. I valori iniziali dell'unità parametrica, relativa come già osservato, ad immobili aventi tutte le caratteristiche considerate presenti in modo ottimale, sono fissati, dopo numerose ricerche a:

- €/mq. 400,00 (euro quattrocentocinquanta) per l'abitazione al piano 1°,
- €/mq. 70,00 deposito al piano S.1.;
- €/mq. 70,00 Locale Condominiale adibito a deposito al piano S.1.;

2.2) DETERMINAZIONE DEI VALORI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Abitazione in appartamento in Campobasso (CB) al Foglio n.132 p.lla 45 sub. 5 appartamento, un locale adibito a cantina e un locale condominiale adibito a deposito siti nel Comune di Campobasso (CB) in via Nicola Scarano realizzati nel 1964. All'intera palazzina composta di n.4 piani fuori terra e uno seminterrato, si accede dall'area condominiale su via Nicola Scarano, e ingresso condominiale al piano Terra, il tutto in buono stato di conservazione, ha una superficie lorda di circa mq.133.42 comprensivo di balconi, oltre deposito-cantina della superficie lorda di circa mq.16.25 e locale condominiale al piano S.1 della superficie lorda di circa mq.96.24. L'intero stabile è stato costruito nel 1964 adibito ad uso abitativo e deposito, le unità oggetto di stima risultano ben tenute così come meglio descritto nei paragrafi precedenti e dalla documentazione fotografica e elaborati grafici allegati. Relativamente al consumo Energetico si è provveduto alla verifica tecnica dell'immobile in mancanza dell' **A.P.E.** e dalla simulazione eseguita si può attestare la classe energetica **"F"** svantaggiosa.

Ciò premesso, con riferimento già riportato circa il metodo di stima si trova:

A= 0,87 – I = 0.85 – V = 0.87 – C = 0.93 – P = 0.95 – E = 0.55 da cui Ks = 0.84

pertanto:

VALORE UNITA'ABITATIVA AL PIANO 1° (ammezzato):

V1 = Ks x Up x Vo

V1 = 0.87 x 133.42 x € 400,00 = € 46.430,00

VALORE DEPOSITO-CANTINA PIANO S.1:

Superficie mq.16.25 h=2.20mt.

V1 = 16.25x € 70,00 = € 1.137,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE LOCALE CONDOMINIALE "DEPOSITO" AL PIANO S.1 :

Superficie mq.96.24 h=2.20mt.

V1 = 96.24x € 70.00 = € 6.737.80

Valore quota di proprietà per 2/8 = € 6737.80x0.25 =€ 1.684,00

IL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E' DI **€ 49.251,00**

VALORE COMPLESSIVO STIMATO QUOTA DI PROPRIETA':

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE E' DI **€ 49.251,00**

Tanto doveva il sottoscritto in merito all'incarico ricevuto.

Allegati:

1) Visura Catastale;
2) Planimetrica Catastale;
3) Planimetria quotata;
4) Documentazione Fotografica;

Campobasso lì 20/11/2024

Il Tecnico

Geom. Filippo IAFANTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009