

FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S. R. L.

Società in liquidazione

Via Pascoli 68

86100 Campobasso

PERIZIA DI STIMA

**Immobile sito nel Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in Contrada Rampone,
in Catasto Urbano al Fg. 35, particella 297 sub 14 e 5**

1 PREMESSA

- 1.1 Oggetto dell'incarico
- 1.2 Immobile oggetto di stima
- 1.3 Situazione catastale
- 1.4 Situazione urbanistica
- 1.5 Descrizione e consistenza dell'immobile
- 1.6 Stato manutentivo dell'immobile

2 METODO DI STIMA APPLICABILE

- 2.1 Criteri
- 2.2 Articolazione della stima

3 STIMA DELL'IMMOBILE

- 3.1 Contesto socio-economico
- 3.2 Costo di costruzione
- 3.3 Prezzo corrente
- 3.4 Prezzo dell'immobile di riferimento
- 3.5 Stima per comparazione
- 3.6 Stima per costo di costruzione deprezzato
- 3.7 Valore di mercato

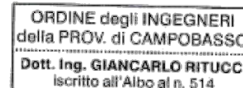
ALLEGATI:

- 1. Visura
- 2. Ispezione ipotecaria
- 3. Elaborato planimetrico
- 4. Planimetria
- 5. Risultato interrogazione Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 6. Documentazione fotografica

Campobasso 06-03-2024

IL TECNICO INCARICATO

ing. Giancarlo Ritucci



FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S. r. L.

Società in liquidazione

Via Pascoli 68

86100 Campobasso

PERIZIA DI STIMA

**Immobile sito nel Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in Contrada Rampone,
in Catasto Urbano al Fg. 35, particella 297 sub 14 e 5**

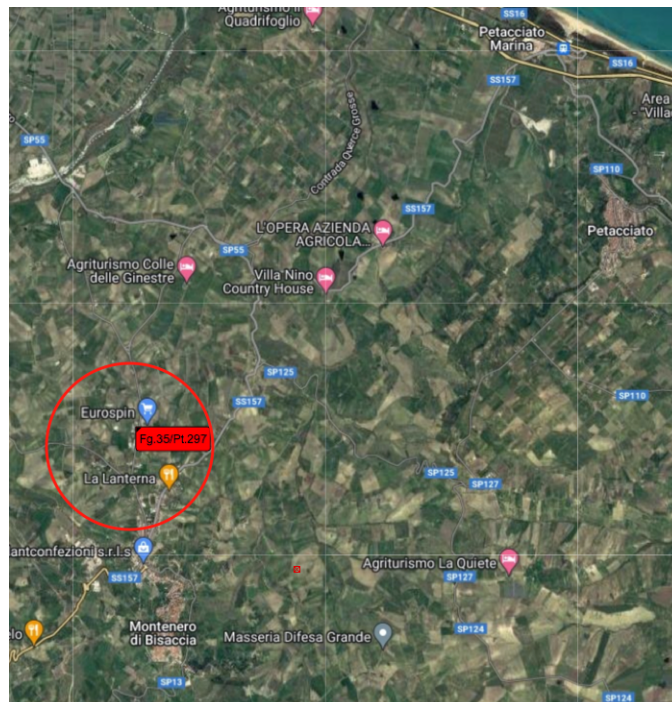
1 **PREMESSA**

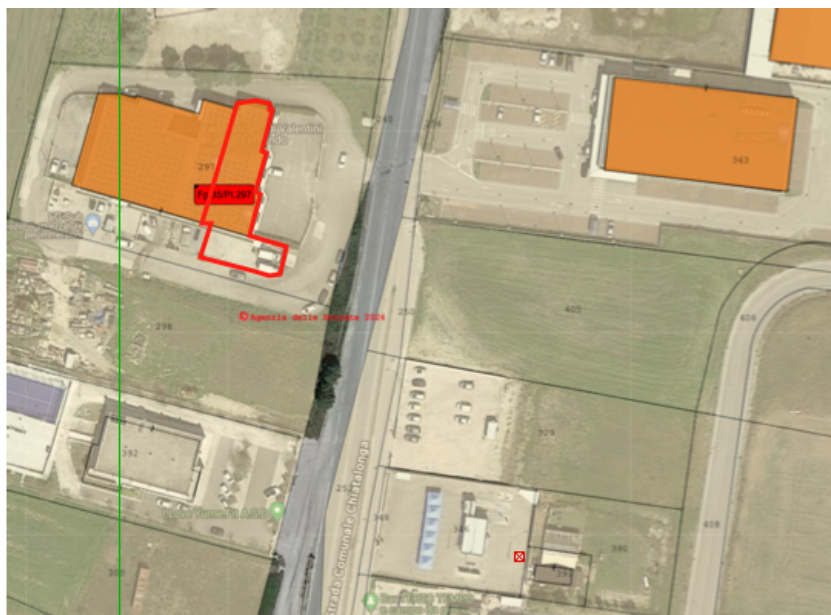
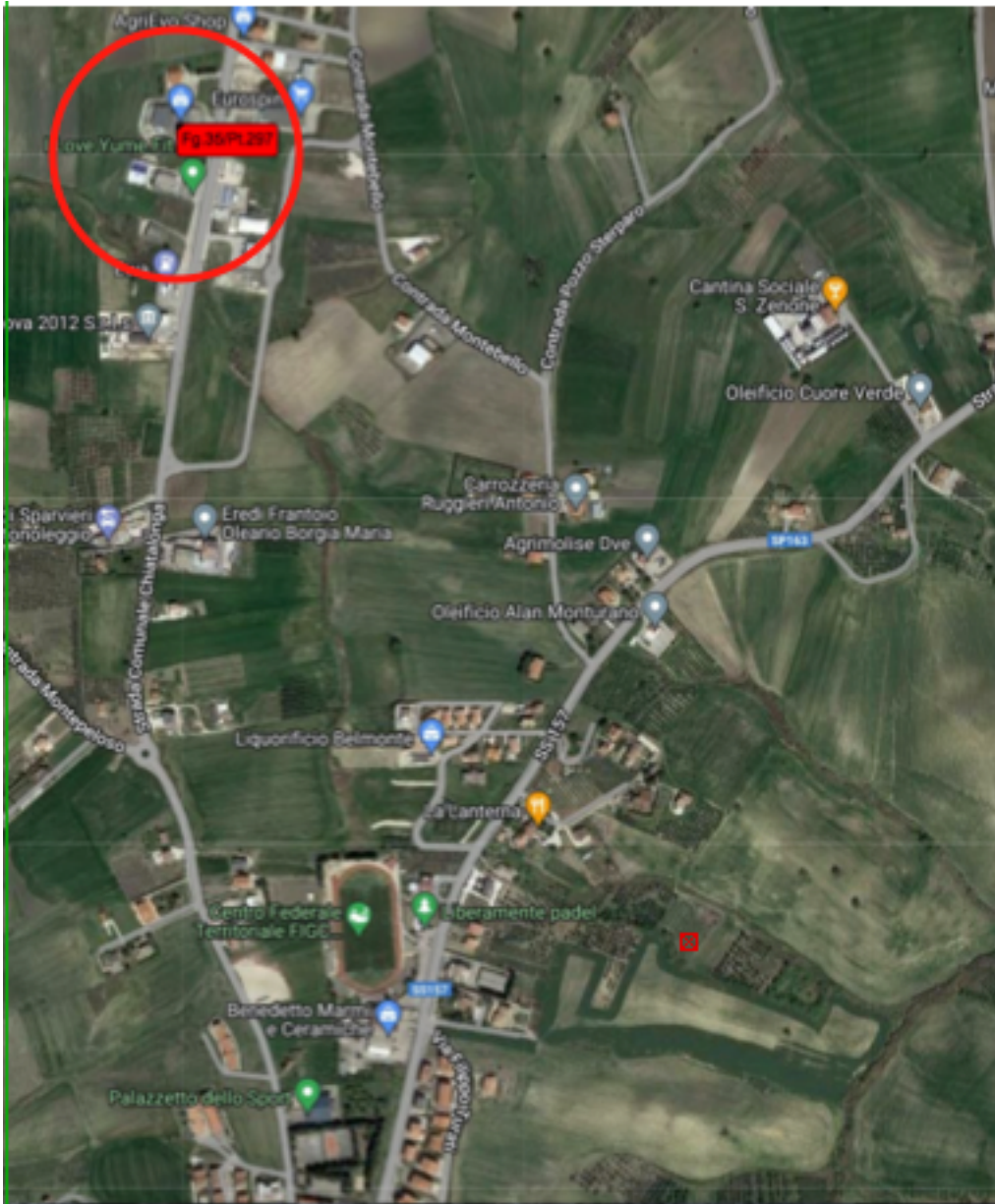
1.1 Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto ing. Giancarlo Ritucci, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 514 e con studio tecnico in via De Pretis 30 tel/fax 0874.1720657, incaricato dalla FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S. r. .L., Società in liquidazione, di redigere la stima per stabilire il probabile attuale valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Montenero di Bisaccia (CB) in Contrada Rampone, in Catasto Urbano al Fg. 35, particella 297 sub 14 e 5, dopo aver eseguito le necessarie indagini, relaziona quanto segue.

1.2 Immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima, è parte di un fabbricato a destinazione artigianale ed è ubicato nel comune di Montenero di Bisaccia (CB) alla periferia della cittadina. Nella zona sono presenti attività commerciali e produttive in genere.







1.3 Situazione catastale

L'immobile in esame è iscritto al Nuovo Catasto Urbano di Montenero di Bisaccia al Fig. 31, particella 1533 sub 23 e sub 2 area urbana, ed è intestato a Finmolise Sviluppo e Servizi S.R.L. in liquidazione (Cf 01598840708), con sede in Campobasso (CB); il diritto proprietà per intero deriva dall'atto di compravendita del 16/02/2009, rogante Notaio GIORDANO con sede in Campobasso (CB) Repertorio n. 22973 - UU Sede Campobasso (CB) Registrazione n. 766 in data 26/02/2009.

I dati di classamento sono: Rendita: Euro 2.094,00 Categoria D/7.

Il locale non è gravato da servitù attive e passive, né da ipoteche.

1.4 Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti permessi di costruire: n° 07/05 del 2002 - n° 22/03 del 2003 n° 15/02/ del 2004, rilasciati tutti alla ditta Maroscia s.r.l.. Successivamente è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità (Cfr. perizia redatta dal geom. Magagnato nel 2006).

1.5 Descrizione e consistenza dell'immobile

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è costituito da un piano terra ed un piano seminterrato. La struttura portante è in cemento armato con travi, pilastri e solai.

L'area tra l'immobile oggetto di stima e la strada che circonda il fabbricato, recitata e dotata di cancello scorrevole, è costituita da un piazzale destinato a parcheggio a servizio esclusivo dell'unità immobiliare di cui si tratta ed ha una superficie di mq 200 circa.

L'unità immobiliare di cui si tratta è ubicata al piano seminterrato, in posizione terminale, ha una superficie di circa mq 410 ed un'altezza interna netta di circa 4.00 mt. Il locale è privo di divisori, salvo quelli relativi al bagno con antibagno e quelli destinati ad ufficio.

Le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è di tipo industriale e gli infissi sono in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario.

1.6 Stato manutentivo dell'immobile

L'immobile si presenta in normali condizioni manutentive, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato.

2 METODO DI STIMA APPLICABILE

2.1 Criteri

Il valore estimale di un immobile dipende dallo scopo per cui si richiede la stima; in particolare la più recente letteratura in materia distingue i principali criteri estimativi secondo l'aspetto economico da traguardare, per cui corrisponde:

- **al consumo:** il valore di mercato, quale espressione di una possibile futura compravendita, funzione di avvenute compravendite di beni similari realmente occorse, in epoca recente, sulla stessa piazza ed a parità di condizioni economiche al contorno;
- **alla produzione:** il valore di costo, quale espressione di un possibile futuro processo produttivo, funzione di avvenute produzioni di beni similari realmente occorse, in epoca recente, sulla stessa piazza ed a parità di condizioni economiche al contorno;
- **all'uso:** il valore sociale, quale apprezzamento (anche non monetario) di beni ambientali, di interesse storico-artistico, ecc., comunque non oggetto di compravendita.

Nel caso in esame è richiesto di stabilire il probabile valore di mercato.

2.2 Articolazione della stima

Considerando tutti gli aspetti suddetti si procede al calcolo di stima in base al più probabile valore di mercato, al mese di Marzo 2024, secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale valore non coincide, in genere, con il costo di costruzione di un nuovo fabbricato con caratteristiche simili a quello in esame, poichè è riferito ad un bene durevole, su cui incidono profondamente fattori estranei alla costruzione in quanto tale, quali ad esempio lo sviluppo socio-economico del territorio, la presenza di infrastrutture e servizi, la disponibilità di aree ecc..

In generale il costo di costruzione rappresenta il valore minimo di un immobile di nuova costruzione. Per quanto sopra si procederà ad individuare:

- **Il contesto socio-economico;**
- **Il costo di costruzione** riferito ad un metro quadro di un nuovo immobile avente caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, secondo i prezzi medi correnti in zona;
- **Il prezzo corrente di vendita** relativo ad immobili situati nella stessa area di quelli oggetto di stima;
- **Il prezzo ordinario** per un immobile di riferimento simile a quello del fabbricato in esame ed in ottimo stato di conservazione;
- **Stima dell'immobile** in questione attraverso opportune correzioni percentuali risultanti dal confronto tra le caratteristiche dell'immobile di riferimento e quelli in esame;
- **Individuazione del probabile valore di mercato** dell'immobile.

3 **STIMA DELL'IMMOBILE**

3.1 Contesto socio-economico

Il contesto socio-economico dell'area in cui è inserito il fabbricato è quello di un ambito in cui sono presenti attività di tipo produttivo e commerciale, prossimo alla via Chiatalonga che dall'abitato di Montenero di Bisaccia conduce alla provinciale N. 55 e da questa alla costa, all'autostrada A14 ed alla ferrovia.

3.2 Costo di costruzione

Il costo di costruzione per nuovi fabbricati per attività commerciali e/o produttive, comprensivo anche del costo del terreno e dei servizi necessari (spese tecniche, oneri

finanziari, urbanizzazioni, ecc.), differisce di poco all'interno della stessa zona e, in presenza di aree edificabili, è sostanzialmente indipendente dalla domanda di nuove strutture. Tale costo, relativo a fabbricati con dotazione impiantistica e grado di finitura medio, ha subito aumenti notevoli negli ultimi anni (Pandemia Covid 19 e crisi Ucraina-Russia) e si attesta intorno ai 500-600 euro per metro quadro, per un fabbricato avente caratteristiche di tipo artigianale con un normale grado di finiture.

3.3 Prezzo corrente

Il prezzo corrente per immobile a destinazione artigianale nella zona in cui insiste il fabbricato è indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 1° trimestre del 2023, in un ambito compreso tra 300 e 450 ed è riferito a "capannoni tipici". Per capannone tipico si intende: *"Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente."* (Cfr. Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare Ed. 2005, a cura dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) di Tecnoborsa). L'immobile di cui si tratta presenta caratteristiche di tipologia costruttiva più prossime al capannone industriale che al capannone tipico, in genere monopiano, con struttura in acciaio, infissi in ferro, tetto e pareti in lamiera coibentata.

3.4 Prezzo dell'immobile di riferimento

Accertate le predette caratteristiche significative del manufatto è possibile individuare il prezzo ordinario per l'immobile di riferimento, simile a quello del fabbricato in esame ed in ottimo stato di conservazione, in euro 500,00.

Rispetto all'immobile di riferimento, avente qualità al livello massimo, è possibile individuare l'incidenza di caratteristiche che si discostano dal livello massimo secondo la tabella che segue:

GRUPPO	SOTTOGRUPPO	VALORI	
		MASSIMI	SPECIFICI
Estrinseche posizionali		0,36	
	accessibilità	0,12	0,08
	servizi	0,12	0,08
	qualità al contorno	0,12	0,12

Intrinseche posizionali	0,08		
orientamento, soleggi., luminosità	0,04	0,04	
emergenza architettonica	0,04	0,02	
Produttive	0,20		
oneri manutentivi	0,06	0,06	
suscettività di vendita	0,07	0,03	
suscettività di locazione	0,07	0,03	
Tecnologiche	0,36		
costruttive	0,09	0,06	
finiture	0,09	0,06	
impianti	0,09	0,04	
degrado fisico e/o obsol. economica	0,09	0,06	
TOTALE	1,00	0,68	

3.5 Stima per comparazione

Tenuto conto del valore di base sopra determinato (500 euro/mq) e del parametro di deprezzamento sopra valutato, risulta che il probabile prezzo di mercato dell'immobile sopra descritto ammonta ad euro 500 euro/mq x 0,68 x 410 mq = 139.400,00 euro.

A questi deve essere sommato il valore della porzione di piazzale (Sub. 5) pari ad euro/mq 50 x 200 mq = euro 10.000.

Complessivamente il valore dei beni stimati al mese di marzo del 2024 ammonta ad euro 139.400,00 + euro 10.000,00 = euro 149.400,00

3.6 Stima per costo di costruzione deprezzato

Tenuto conto del costo di costruzione sopra indicato, un fabbricato di nuova costruzione, avente dimensioni pari a quello oggetto di stima, avrebbe un costo variabile tra 500 euro/mq x 410 mq = 205.000,00 euro e 600 euro/mq x 410 mq = 246.000,00 euro.

Tenuto conto della formula: $VA = VN - \sum_i \{ [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times VN$

dove per ogni categoria di componenti edilizi è:

$A_i = (T_i/N_i) \times 100$ e T_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione);

N_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato;

Y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;

VN = Valore a nuovo dell'edificio

VA=Valore attuale dell'edificio

Si pone N1 vita delle opere edili 100 anni, T1 20 anni con incidenza percentuale del 90% e N2 vita gli impianti 50 anni, T2 20 anni con incidenza percentuale del 10%.

Il valore attuale può essere individuato tra euro 184.500 ed euro 221.400 come risulta dalla tabella allegata:

Opere	Edili	Impianti	Edili	Impianti
N	100	50	100	50
T	20	20	20	20
A	20	40	20	40
Y	90%	10%	90%	10%
VN	205.000		246.000	
Deprezzamento	20.500		24.600	
Valore attuale	184.500		221.400	

3.7 Valore di mercato

Il probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, al mese di marzo del 2024, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad euro 149.400 (Centoquarantanovemilaquattrocento/00), notevolmente inferiore a quello rinvenuto tramite valutazione per costo di costruzione deprezzato per vetustà. Tale circostanza è giustificata dal mercato attuale, che presenta un'ampia offerta di fabbricati artigianali anche in zone meglio collegate alle principali infrastrutture viarie presenti in zona. Risultando il costo di costruzione connesso all'ubicazione solo in relazione al valore del suolo, esso risulta tanto più prossimo al valore di mercato, quanto questo è in equilibrio tra domanda ed offerta.

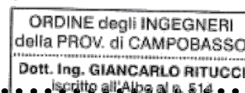
ALLEGATI:

1. Visura
2. Ispezione ipotecaria
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria
5. Risultato interrogazione Banca dati delle quotazioni immobiliari
6. Documentazione fotografica

Campobasso 06-03-2024

IL TECNICO INCARICATO

ing. Giancarlo Ritucci

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/02/2024

Dati identificativi: Comune di **MONTENERO DI BISACCIA (F576) (CB)**

Foglio **35** Particella **297** Subalterno **5**

Foglio **35** Particella **297** Subalterno **14**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.094,00**

Categoria **D/7^a**

Indirizzo: CONTRADA COLLE RAMPONE n. MC Piano S1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2005 Pratica n. CB0074349 in atti dal 17/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4081.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTENERO DI BISACCIA (F576) (CB)**

Foglio **35** Particella **297** Subalterno **5**

Foglio **35** Particella **297** Subalterno **14**

COSTITUZIONE del 13/12/2004 Pratica n. CB0239274 in atti dal 13/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5552.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTENERO DI BISACCIA (F576) (CB)**

Foglio **35** Particella **297**

> **Indirizzo**

CONTRADA COLLE RAMPONE n. MC Piano S1

COSTITUZIONE del 13/12/2004 Pratica n. CB0239274 in atti dal 13/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5552.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 2.094,00
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2005
Pratica n. CB0074349 in atti dal 17/08/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4081.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L.**
(CF 01598840708)
sede in CAMPOBASSO (CB)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/02/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO
GIORDANO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n.
22973 - UU Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione
n. 766 registrato in data 26/02/2009 - ATTO DI
PRECISAZIONE Voltura n. 2393.1/2009 - Pratica n.
CB0061096 in atti dal 24/03/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Ispezione telematica

n. T1 123756 del 07/03/2024
Inizio ispezione 07/03/2024 11:01:45
Richiedente RTCGCR Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 54
Registro particolare n. 37 Presentazione n. 29 del 03/01/2007

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/12/2006 Numero di repertorio 43022/14367
Notaio PILLA MICHELE Codice fiscale PLL MHL 41H02 D550 I
Sede CAMPOBASSO (CB)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffati 1
Comune F576 - MONTENERO DI BISACCIA (CB)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 35 Particella 297 Subalterno 5
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
Indirizzo PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Piano S1 CONTRADA COLLE RAMPONE N. civico SNC

Immobile n. 2 Gruppo graffati 1
Comune F576 - MONTENERO DI BISACCIA (CB)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 35 Particella 297 Subalterno 14
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Ispezione telematica

n. T1 123756 del 07/03/2024

Inizio ispezione 07/03/2024 11:01:45

Richiedente RTCGCR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 54

Registro particolare n. 37

Presentazione n. 29 del 03/01/2007

Indirizzo CONTRADA COLLE RAMPONE
Piano S1

N. civico SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE -
FINMOLISE S.P.A.

Sede CAMPOBASSO (CB)

Codice fiscale 00365540707

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

MAROSCIA - S.R.L.

Sede MONTENERO DI BISACCIA (CB)

Codice fiscale 01473140703

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

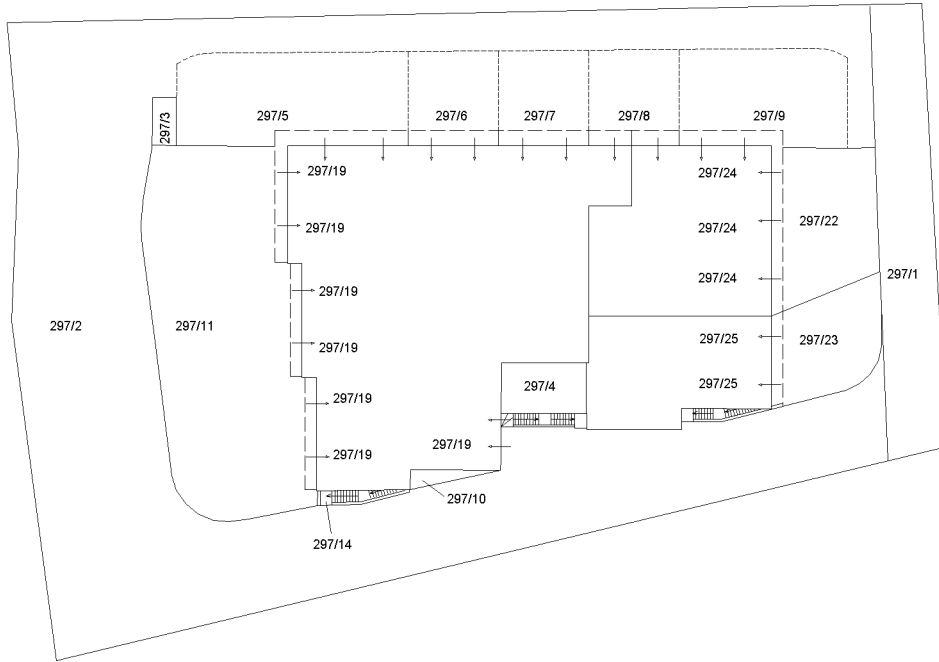
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Potalivo Guido	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Campobasso	N. 567
	Comune di Montenero Di Bisaccia	Foglio: 35	Particella: 297	Pr. 0000000002 n. 04/08/2006 del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		

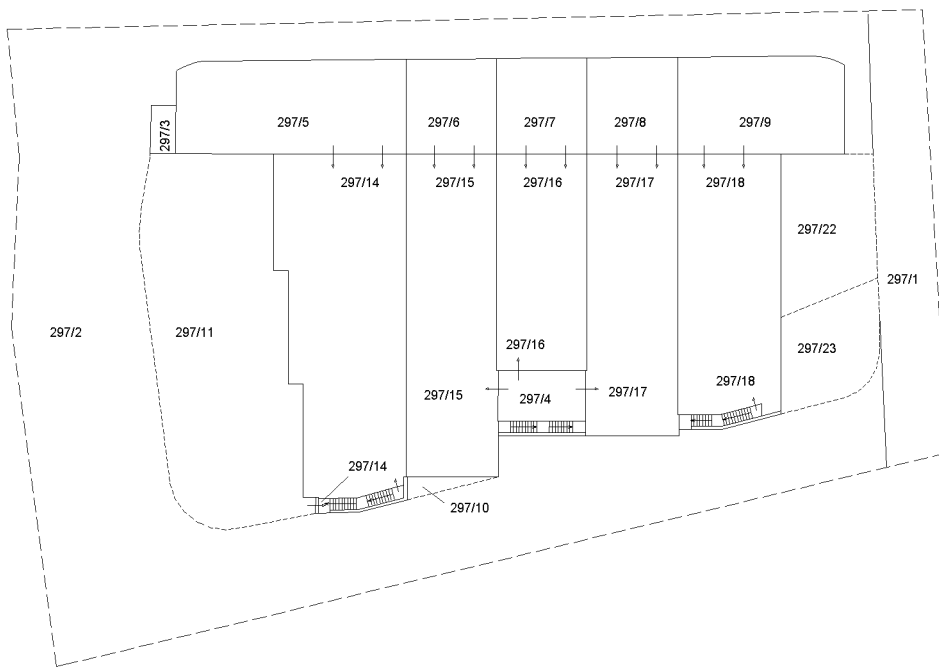
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Campobasso

Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Campobasso

Dichiarazione protocollo n. CB0050361 del 03/06/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montenero Di Bisaccia
Contrada Colle Rampone civ. MC

Compilata da:
Potallivo Guido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Campobasso N. 567

Identificativi Catastali:
Sezione: 35
Foglio: 35
Particella: 297
Subalterno: 14

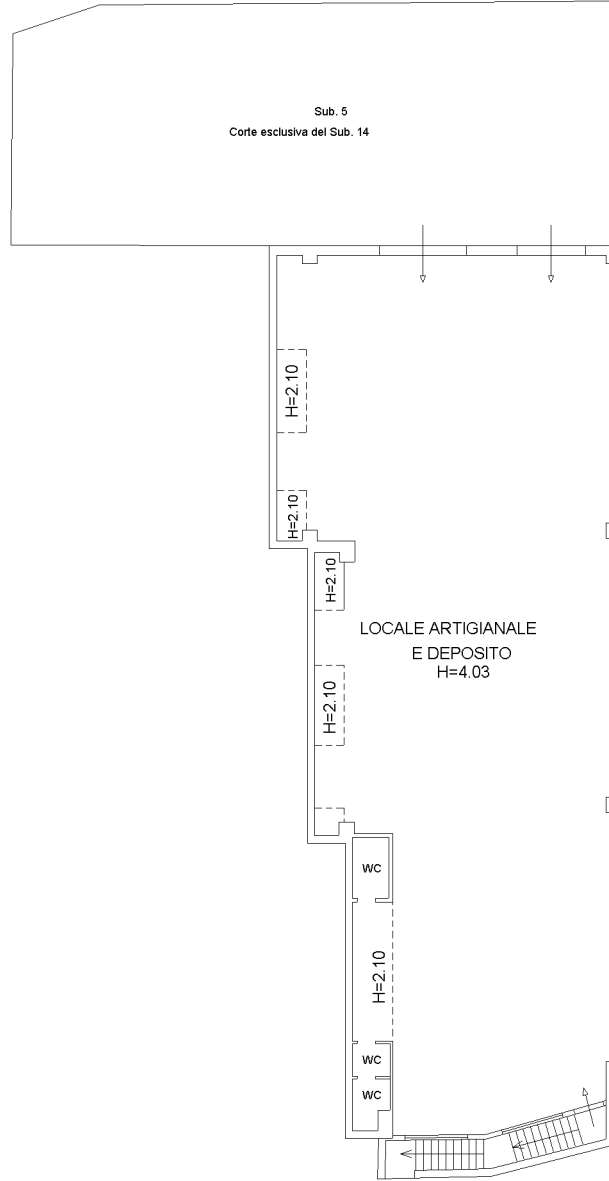
Scheda n. 1
Scala 1: 200

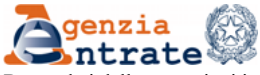
Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2024 - n. T54714 - Richiedente: RTCGCR54M21B519D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO SEMINTERRATO





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: MONTENERO DI BISACCIA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	300	450	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)

