SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

IMMOBILE IN LOCALITA CAMPITELLO MATESE COMUNE DI SAN MASSIMO (CB)

PARTICELLA 55/72 APPARTAMENTO IN CAMPITELLO MATESE



FOTO N. 01

VEDUTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO N. 02

P.LLA 491 VEDUTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO N. 03

VEDUTA DEL PROSPETTO POSTERIORE



FOTO N. 04

VEDUTA DELLE PISTE DAL BALCONE SUL PROPSETTO PRINCIPALE



FOTO N. 05

VEDUTA DEL CORNICIONE



FOTO N. 06

VEDUTA DELLA ZONA RECEPTION AL PIANO TERRA



FOTO N. 07

VEDUTA DELLA ZONA RECEPTION AL PIANO TERRA



FOTO N. 08

VEDUTA DALLA ZONA SCALE DEL CORRIDOIO DI INGRESSO ALL'IMMOBILE

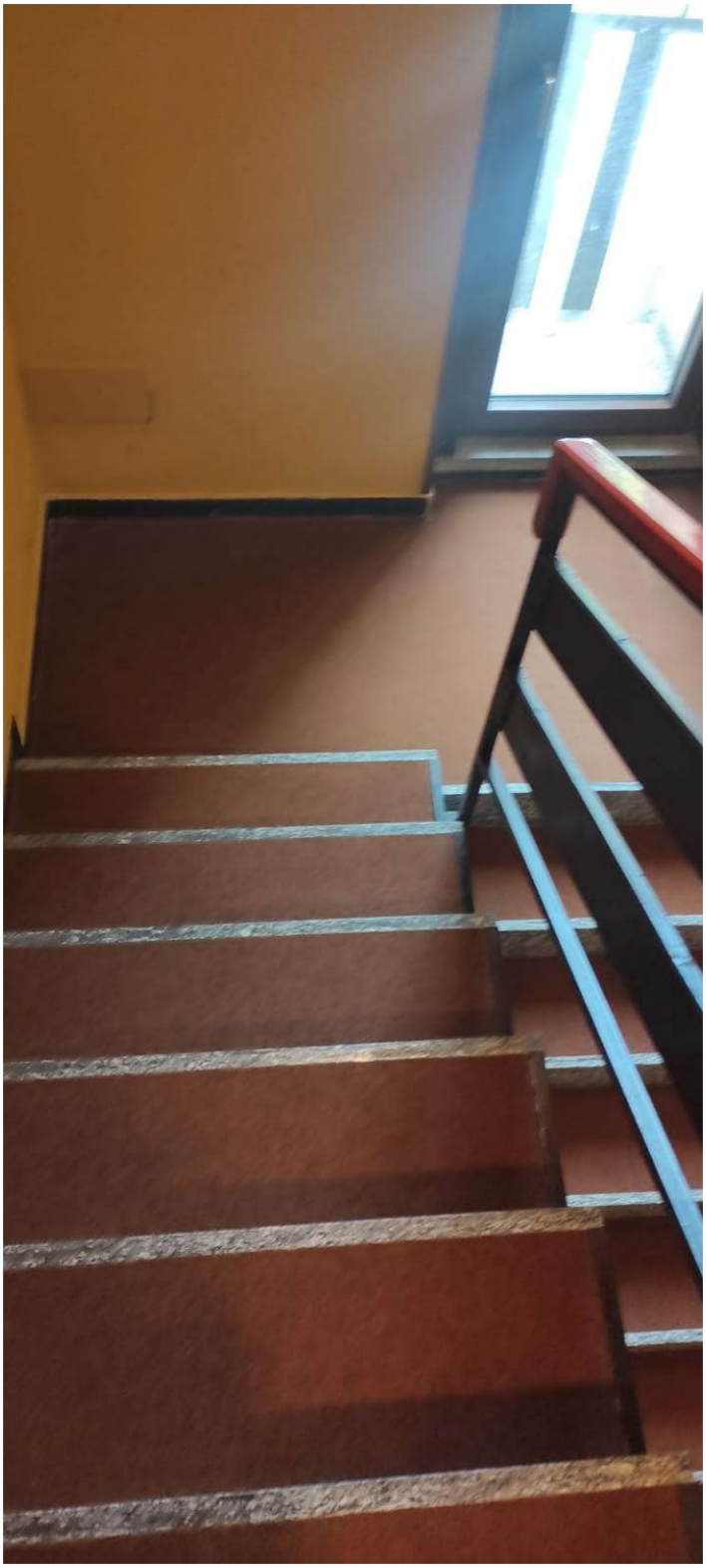


FOTO N. 09

VEDUTA DELLA SCALA “B” DI COLLEGAMENTO TRA IL PIANO TERRA E IL PIANO DOVE RISULTA UBICATO L’IMMOBILE

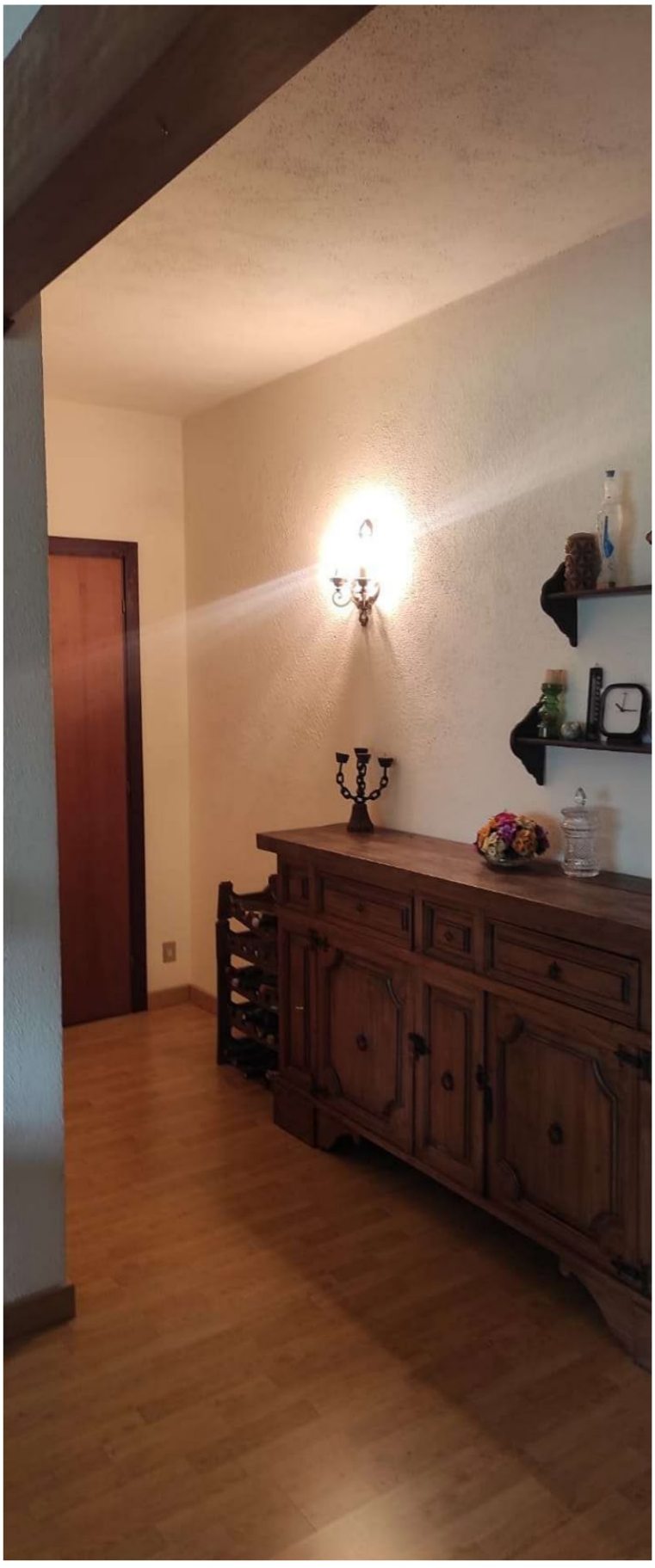


FOTO N. 10

VEDUTA DELLA ZONA DI INGRESSO



FOTO N. 11

VEDUTA DEL SOGGIORNO - PRANZO



FOTO N. 12

VEDUTA DEL PICCOLO AMBIENTE CUCINA



FOTO N. 13
VEDUTA DELLA ZONA SOGGIORNO-PRANZO CON VISTA DELLA VERANDA



FOTO N. 14
VEDUTA DEL BALCONE



FOTO N. 15
VEDUTA DELLA VERANDA

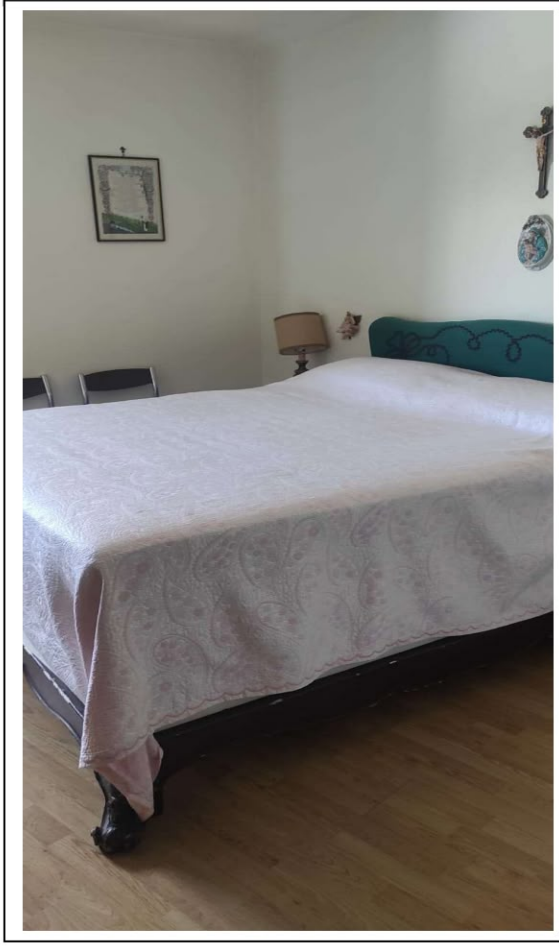


FOTO N. 16
VEDUTA DELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



FOTO N. 17

VEDUTA DELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



FOTO N. 18

VEDUTA DEL BAGNO



FOTO N. 19

VEDUTA DELLA SECONDA CAMERA DA LETTO



FOTO N. 20

VEDUTA DELLA SECONDA CAMERA DA LETTO



FOTO N. 21

VEDUTA DEL PAVIMENTO ROVINATO IN PROSSIMITA DELLA VERANDA

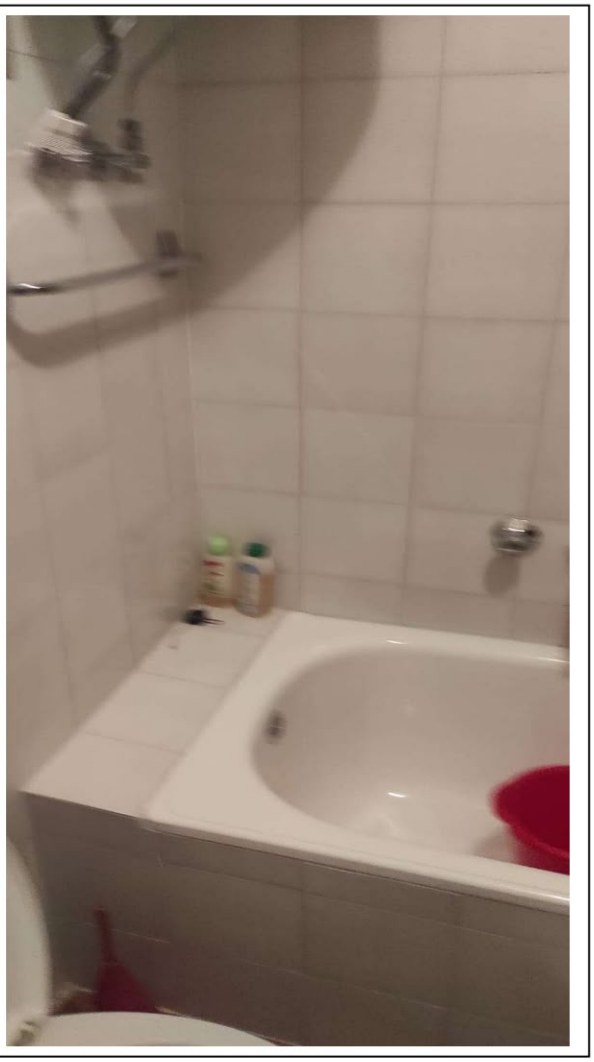


FOTO N. 22

VEDUTA DEL SECONDO BAGNO



FOTO N. 23

VEDUTA DEL
SECONDO BAGNO

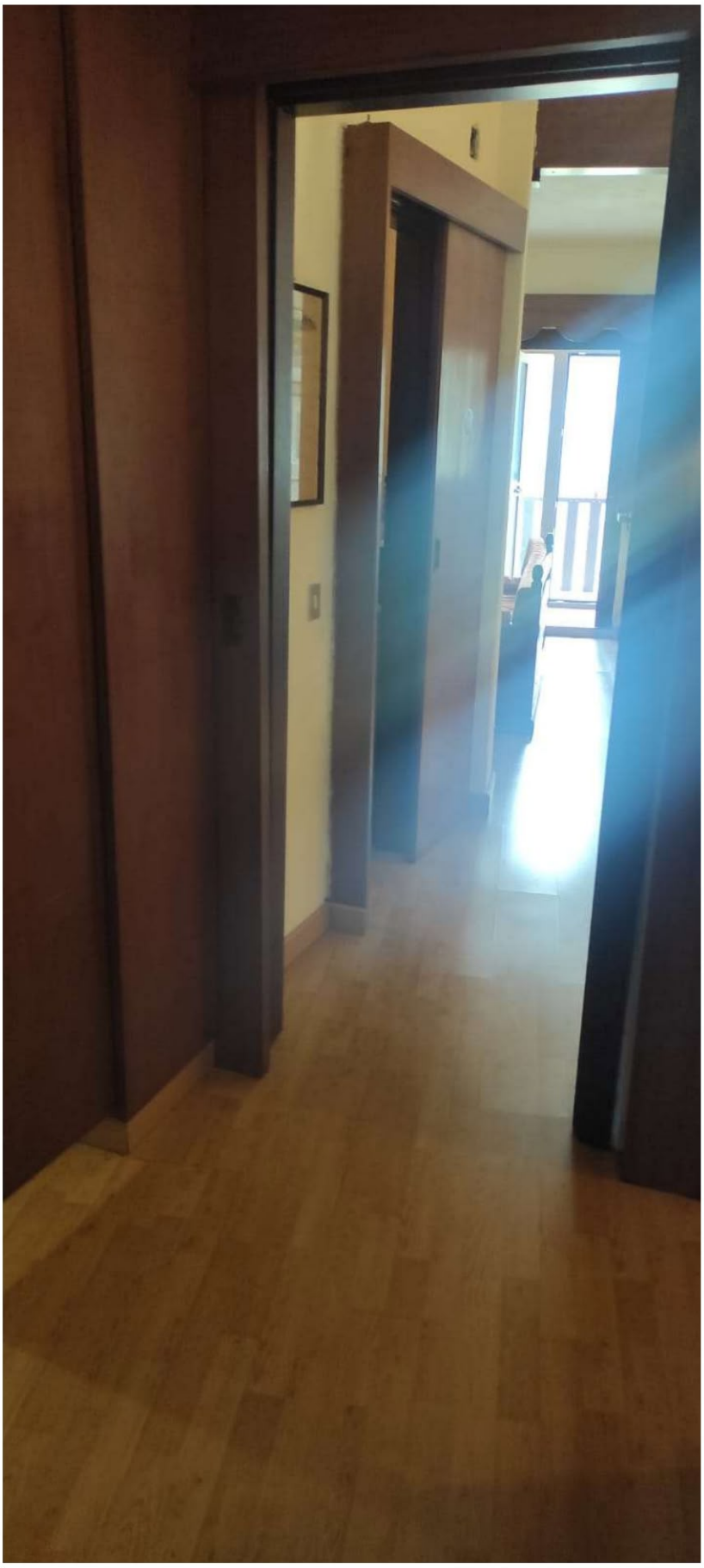


FOTO N. 24

VEDUTA DEL DISIMPEGNO



FOTO N. 25
VEDUTA DEL FABBRICATO

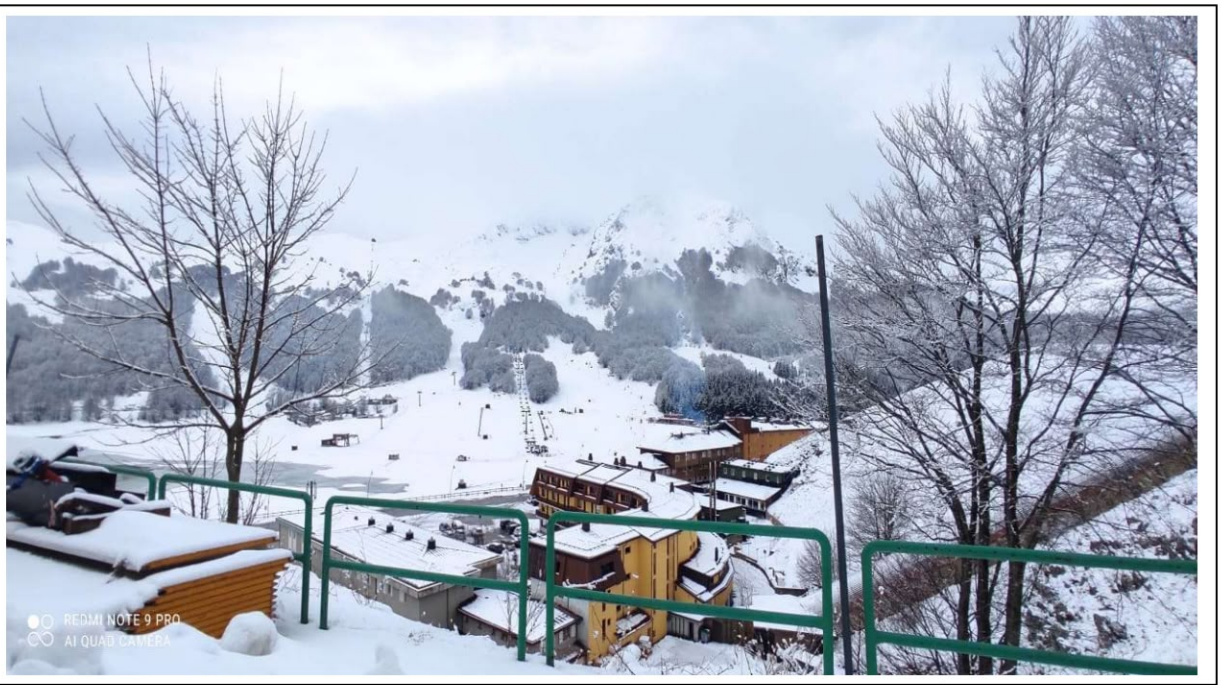


FOTO N. 26
VEDUTA DELLA PISTA DAL RESIDENCE

- **Procedura fallimentare della Società [redacted] con sede in Solofra (AV), alla via Consolazione n. 1, avente c.f. e P.iva [redacted]**

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

-Appartamento ubicato nel Comune di San Massimo, Loc. Campitello, (Campobasso), individuato al N.C.E.U. al foglio 17, con la particella 55/72, cat.A/2, cl. 3, vani 4,5, rendita euro 534,53.

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il seguente immobile oggetto di stima risulta ubicato alla loc. Campitello Matese nel Comune di San Massimo, Campobasso, si colloca in una località sciistica in un complesso denominato residence Kandahar, l'appartamento in questione risulta ubicato all'ultimo piano del complesso di residence, dal lato soggiorno - pranzo guarda direttamente sulle piste da sci.

- **Appartamento ubicato nel Comune di San Massimo, Loc. Campitello, (Campobasso), individuato al N.C.E.U. al foglio 17, con la particella 55/72.**

Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

-L'appartamento ubicato nel Comune di San Massimo località Campitello (CB), individuato al N.C.E.U. al foglio 17 con la particella 55/72,

si colloca in un condominio denominato [redacted] dove vi sono altre unità immobiliari dello stesso tipo. La zona in cui è ubicato l'immobile è una località sciistica. L'immobile si colloca al piano terzo del fabbricato condominiale. Al piano terra vi è una reception con annessa sala e poi tramite una scala posta a sinistra si sale al piano terzo, il tutto pavimentato con moquette, vi è anche un ascensore che al momento del sopralluogo non era in funzione. Il pavimento è in lamparquet flottante collocato sul pavimento originario ed in alcuni punti si e leggermente sollevato, in cucina e nei bagni vi sono vecchie mattonelle in gres, i termosifoni sono in ghisa, vi è un camino, gli infissi sono nuovi in Pvc, vi è uno scaldabagno elettrico nel bagno le porte sono in legno. La cucina e i bagni sono senza finestre. Nel Fabbricato condominiale vi è in atto un intervento di manutenzione straordinaria di cui non mi è stata rilasciata l'ultimazione dei lavori. Non viene riportata la veranda sulla piantina catastale.

5.3.c Stato conservativo del complesso immobiliare

L'appartamento si trova in uno stato di normale manutenzione seppur i materiali sono datati, all'esterno in uno stato di normale condizione visto che è in atto un intervento di manutenzione straordinaria.

3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il seguente immobile oggetto di stima, risulta ubicato alla loc. Campitello Matese nel Comune di San Massimo, Campobasso, si colloca in una località sciistica in un complesso denominato [redacted], l'appartamento in questione risulta ubicato all'ultimo piano del complesso di residence, dal lato soggiorno - pranzo guarda direttamente sulle piste da sci.

Individuazione della zona in cui ricadono gli immobili

In base all'attestazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di San Massimo (CB), il [redacted] censito in catasto al f. 17, con la p.lla 55, ricade in zona "C", area per l'edilizia residenziale ricettiva e commerciale, i vincoli che gravano sono quello Paesaggistico (d.lgs 42/2004), Vincolo Idrogeologico (rdl 3267/1923), Vincolo Ambientale (Area Sic e ZPS), Vincolo Ente Parco Nazionale del Matese.

4) STATO DI POSSESSO CATASTALE

Dalla sola individuazione catastale dei beni effettuate, si evince che sono di proprietà della Società Fratelli Guarino Di Donato srl con sede in Solofra (AV) alla via Consolazione 1:

-L'appartamento ubicato nel Comune di San Massimo località Campitello (CB), individuato al N.C.E.U. al foglio 17 con la particella 55/72,

5) ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE E AUTORIZZAZIONI

Il fabbricato entro cui risulta ubicato l'appartamento di particella 55/72 e oggetto di una CILAS con lavori ancora non ultimati.

Va aggiornata la piantina catastale dell'appartamento di p.lla 55/72 sulla zona veranda balcone.

.

AUTORIZZAZIONI

Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di San Massimo (CB):
Per l'immobile di particella 55/72

Licenza edilizia n. 47 del 03/04/1969;

Certificato di abitabilità del 30/03/1971;

Concessione edilizia n. 161 del 23/09/1981;

CILAS prot. n. 8637 del 24/11/2022.

6) VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

La stima degli immobili è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica.

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

Nel nostro caso, per ogni singolo immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati).

Infine, sulla base delle considerazioni prima esposte ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, si è provveduto ad esperire un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare e dell'agenzia del territorio di Avellino, per la determinazione del valore di mercato di immobili simili.

6.1 Valore di mercato metodo diretto

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni similari

- ✓ prezzi

Per quanto riguarda la stima dell'Appartamento sito nel Comune di San Massimo (CB) – Località Campitello Matese, La zona omogenea, per l'appartamento in questione, di riferimento, è la zona suburbana località turistica di Campitello Matese dove, per immobili "Abitazioni civili", come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 400,00 e 600,00. Nel nostro caso, appare prudenziale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 600,00.

Pertanto, il probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

Procedimento di stima:

dove:

- ✓ **Vm_b** immobile particella 55/72 mq. 86,6*600,00 = €/mq. 51.960,00
- ✓ **Totale** **€uro 51.960,00**

Gentilissimi, **Giudice per le la sezione fallimentare dott. Gaetano Guglielmo, curatore fallimentare dott. Fausto Colarusso,** restando a sua disposizione per integrazioni o quant'altro ritenesse necessario che non risulta nel presente elaborato peritale, consegno la presente scheda sintetica per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 21 pagine.

.

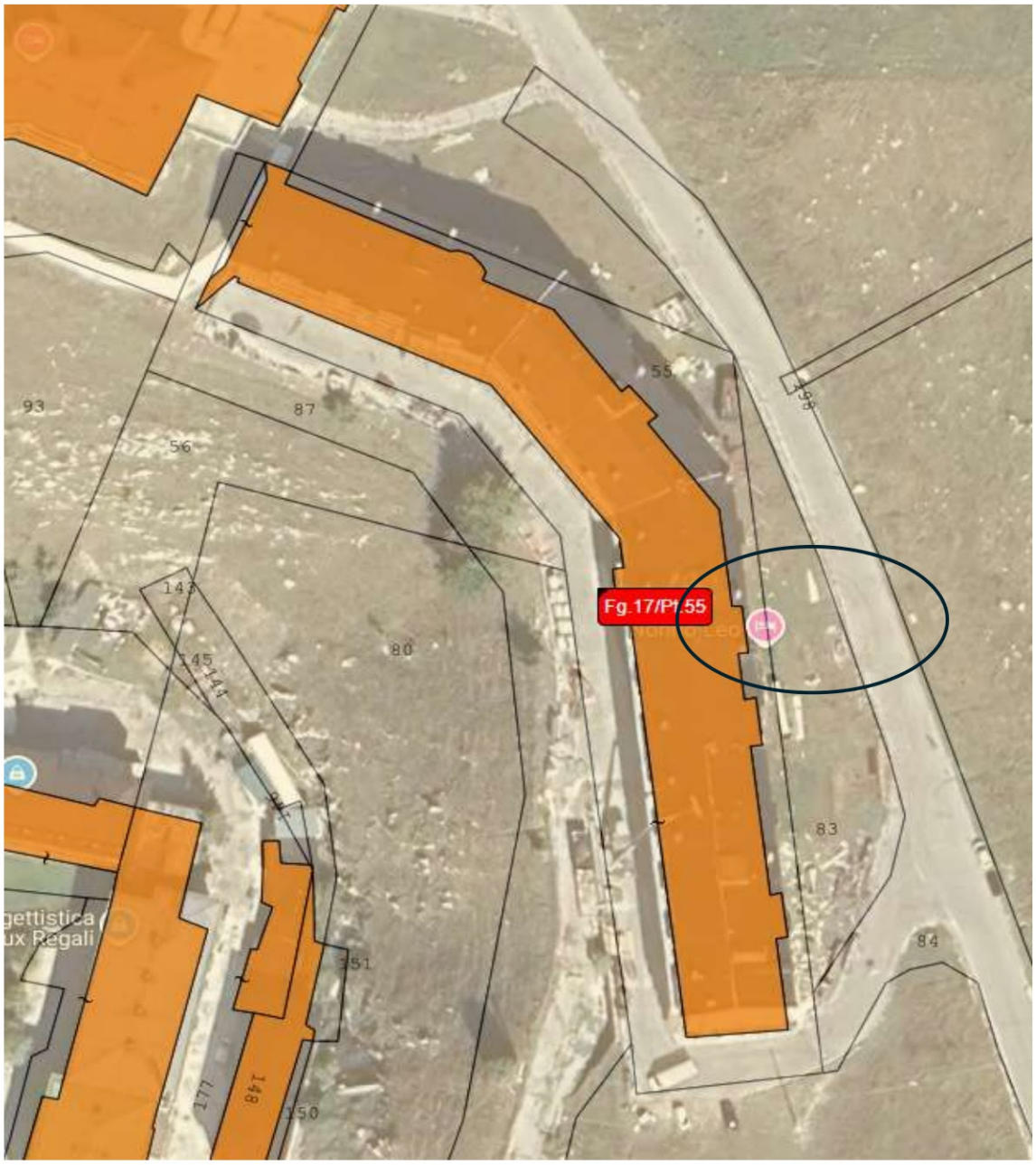
L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

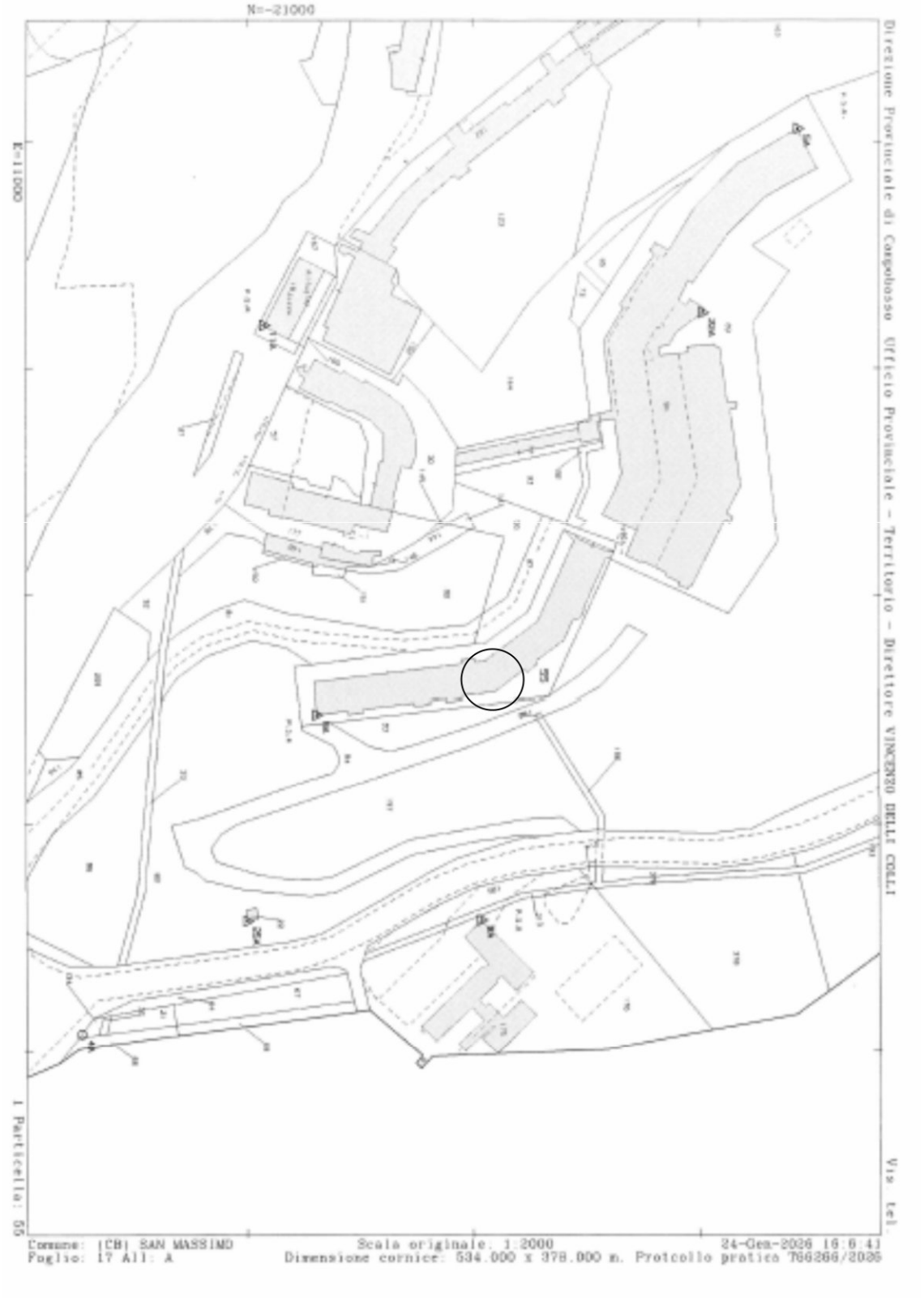
Avellino lì 08/02/2026

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

APPARTAMENTO NEL RESIDENCE KANDAHAR AL PIANO 3°, LOC. CAMPITELLO MATESE COMUNE DI SAN MASSIMO (CB), P.LLA 55/72.



MAPPA CATASTALE IMMOBILE IN LOC. CAMPITELLO MATESE COMUNE DI SAN MASSIMO (CB) PARTICELLA 55/72 PIANO TERZO DEL RESIDENCE KANDAHAR



PIANTINA IMMOBILE IN LOC. CAMPITELLO MATESE COMUNE DI SAN MASSIMO (CB)
PARTICELLA 55/72 PIANO TERZO DEL RESIDENCE KANDAHAR

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Massimo *Via* Campitello Matese

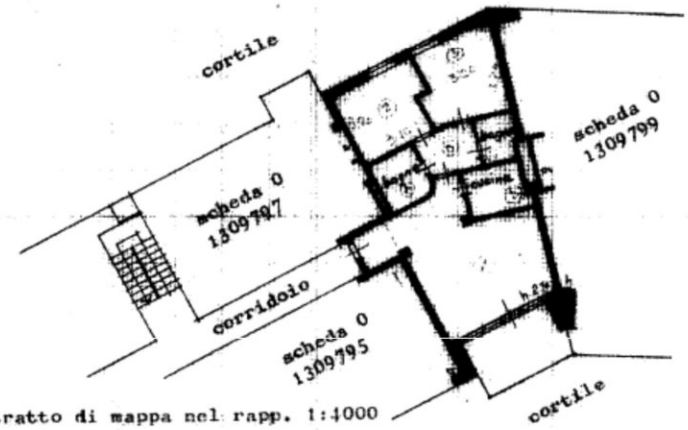
Ditta s.a.s. "Montemiletto" di Guglielmo Guidi con sede in Milano Via Brera n° 21

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Campobasso

Unita alla scheda 0 n° 1309796

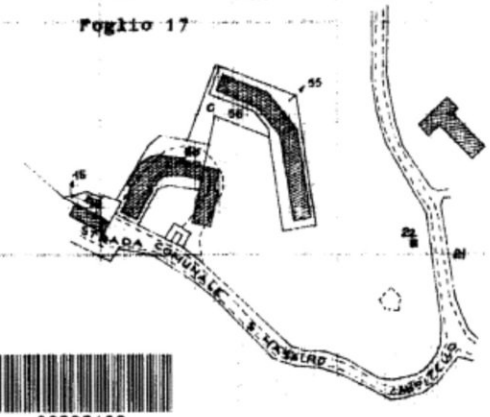
PIANO TERZO

734



Estratto di mappa nel rapp. 1:4000

Foglio 17



02882108

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Otello Spagliardi

Iscritto all'Albo de geometri n° 1472

della Provincia di Milano

DATA 27 gennaio 1971

Firma: