

## **Indice**

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di accertamento**
- 3. Identificazione dei beni oggetto della vendita**
- 4. Descrizione sommaria**
- 5. Stato di possesso**
- 6. Vincoli e oneri giuridici**
- 7. Attuali e precedenti proprietari**
- 8. Pratiche edilizie**
- 9. Creditori intervenuti**
- 10. Descrizione dei beni**  
**Caratteristiche, rifiniture ed impianti tecnologici**
- 11. Valutazione complessiva del bene**
- 12 Individuazione dei lotti di vendita**

### **Allegati:**

- Istanze di proroga, inizio operazioni peritali
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale reperita
- Documentazione urbanistico-edilizia
- Stralcio di piano di fabbricazione e NTA ed inquadramento territoriale
- Pianta stato di fatto e di progetto
- Attestazione d'invio perizia ai creditori precedenti

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI- DOTT. EMILIANO VASSALLO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 15/2016**

**Oggetto:** *Procedimento BPER CONTRO R.G.E N° 15/2016*

**1. Premessa**

In data 07/09/2016 il sottoscritto Arch [REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 230 prestava giuramento in qualità di Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare promosso dagli istanti: *BPER CONTR* [REDACTED] *n. 15/2016*. In data 24 ottobre presentavo richiesta di proroga della consegna dell'elaborato peritale, la stessa concessa e prorogata entro il giorno 12 Dicembre. Dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 Novembre 2016 presso il fabbricato oggetto di perizia ed identificato alla Via Fontana presso Conocchia, dandone comunicazione via Pec al legale rappresentante della part [REDACTED] comunicazioni consegnate e vistate a mano alle parti esegutate. Il giorno 11 Novembre pertanto, alla sola presenza della parte esegutata, ho dato inizio alle operazioni con accesso ai luoghi , ed espletato gli accertamenti successivi necessari al compimento dell'incarico affidatomi ed alla stesura della seguente perizia di stima.

## **2. Svolgimento delle operazioni di accertamento**

### **2.1 Operazioni di accertamento ed indagini sul bene oggetto di perizia.**

Il secondo passo, è stato quello del reperimento di tutte le informazioni utili di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c relativo alle indagini presso gli uffici dell'agenzia del Territorio di Isernia, dove mi sono recato e ottenuto le trascrizioni pregiudizievoli a favore e contro i soggetti esecutati (ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali, etc..) sull'immobile richiesto, mappe censuarie, elaborati planimetrici riportati in catasto, nonchè , previa richiesta ufficiale di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Isernia, la documentazione necessaria alla valutazione della corrispondenza tra situazione autorizzata mediante procedimenti edilizi (Dia, concessioni edilizie, scia o permessi a costruire etc..) e situazione allo stato di fatto. Tutte le informazioni sono state utili per riscontrare vizi o difformità rispetto alla documentazione ufficiale ad oggi in Catasto e Uffici Tecnici comunali.

### **2.2 Controllo degli estremi indicati nell'atto di pignoramento**

Alla luce delle indagine esperite presso L'agenzia del Territorio di Isernia, dalla documentazione allegata al procedimento e dal confronto di quanto riportato nell'atto di pignoramento è stata appurata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato, avendo verificato che la descrizione degli stessi, i riferimenti catastali sono conformi agli atti e permettono l'identificazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

L'elenco delle trascrizioni e iscrizioni e dei proprietari precedenti è riportato negli allegati riguardanti il ventennio anteriore alla data della sentenza .

### **2.3 Controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale in atti**

Per quel che concerne la verifica della completezza dei certificati, delle trascrizioni e delle iscrizioni e l'esatta individuazione del bene e l'elenco dei proprietari succedutisi nel trentennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si è svolta apposita indagine presso l' Agenzia del Territorio di Isernia e si rimanda rispettivamente al paragrafo 6 e 8 della presente relazione.

## **2.4 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio**

Come accennato in precedenza, si è provveduto al recupero di tutte le informazioni necessarie presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Isernia e dell' Ufficio tecnico del Comune

Per le risultanze di tale verifica si rimanda al paragrafo 6 dove è riportata la cronistoria delle evoluzioni delle pratiche urbanistiche succedutesi nel tempo.

## **3. Identificazione dei beni oggetto della vendita**

Tutti gli immobili si trovano nel comune di Isernia e per la precisione [REDACTED]  
(tratto dalla nota di deposito documentazione ipocatastale ex art. 567 [REDACTED])

### **Unità negoziale n° 1**

Fabbricato adibito ad abitazione con antistante piazzale

Foglio 25 p.lle 1479 e 1545 [REDACTED]

in località Conocchia.

nella proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED]

### **Unità negoziale n° 2**

Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 400 – Consistenza 26 are 80 centiare;

- Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 401 – Consistenza 21 are 30 centiare;

- Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 402 - Consistenza 9 are 30 centiare;

- Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 208 - Consistenza 1 are  
nella proprietà per la quota di 1/1 del Signor [REDACTED]

### **Unità negoziale n° 3**

- nella proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [REDACTED]
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 7 - Consistenza 6 are 50 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 8 - Consistenza 1 are 20 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 13 - Consistenza 1 are 70 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 14 - Consistenza 26 are 70 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 15 - Consistenza 7 are 40 centiare;
- -Terreno sito in Isernia (S) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 20 - Consistenza 2 are 90 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 24 - Consistenza 8 are;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 30 - Consistenza 6 are 30 centiare ;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 31 - Consistenza 2 are 90 centiare ;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 32 - Consistenza 4 are 70 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 38 - Consistenza 7 are 20 centiare;
- -Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 39 Sub - Consistenza 2 are;

- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 40 Sub - Consistenza 6 are 50 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 45 sub - Consistenza 9 are 90 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 46 Sub - Consistenza 21 are 70 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 53 Sub - Consistenza 32 are;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 55 Sub - Consistenza 2 are 70 centiare;
- Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 60 Sub - Consistenza 12 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 61 Sub - Consistenza 42 are 50 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 63 Sub - Consistenza 34 are 10 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 68 Sub - Consistenza 29 are 20 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 69 Sub - Consistenza 2 are 80 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 70 Sub - Consistenza 9 are 50 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 72 Sub - Consistenza 5 are 80 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 153 Sub - Consistenza 1 are 40 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 157 Sub - Consistenza 86 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 159 Sub - Consistenza 4 are 40 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 162 Sub - Consistenza 6 are 20 centiare;

- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 164 Sub - Consistenza 12 are 70 centiare;
- - Terreno sito Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 170 Sub - Consistenza 1 ettari 38 are 20 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 171 Sub - Consistenza 33 are 90 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 185 Sub - Consistenza 27 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 186 Sub - Consistenza 85 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 187 Sub - Consistenza 2 ettari 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 191 Sub - Consistenza 33 are 70 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 192 Sub - Consistenza 28 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 193 Sub - Consistenza 8 are 80 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 194 Sub - Consistenza 1 are 80 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 198 Sub - Consistenza 16 are 80 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 199 Sub - Consistenza 34 are 70 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 200 Sub - Consistenza 3 are 20 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 201 Sub - Consistenza 2 are;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 4 particella 79 sub - Consistenza 20 are 30 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 4 particella 80 Sub - Consistenza 2 are 30 centiare;

- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 82 Sub - Consistenza 1 ettari 31 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 83 Sub - Consistenza 10 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 84 Sub - Consistenza 52 are 40 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 85 Sub - Consistenza 12 are 80 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 86 Sub - Consistenza 3 are;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 87 Sub - Consistenza 10 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 98 Sub - Consistenza 11 are 60 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 99 Sub - Consistenza 14 are 10 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 32 particella 226 Sub - Consistenza 34 are 25 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 21 Sub - Consistenza 2 are 10 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 56 Sub - Consistenza 2 are 20 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 82 Sub - Consistenza 5 are 70 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 168 Sub - Consistenza 16 are;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 6 particella 97 Sub - Consistenza 3 are 40 centiare;
- - Fabbricato rurale sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 20 particella 248 Sub - 6 Nat R-Fabbricato Rurale, Consistenza-;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 30 particella 154 Sub - Consistenza 2 are 40 centiare;



- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto al Foglio 30 particella 165 Sub - Consistenza 3 are 80 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 50 particella 703 Sub - Consistenza 21 are 60 centiare;
- **Unità Negoziale n. 4** [REDACTED]
- nella proprietà di 1/4 del Sig [REDACTED]
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 142 Sub - Consistenza 4 are 40 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 143 Sub - Consistenza 10 are 30 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 190 Sub - Consistenza 50 are 20 centiare;
  
- **Unità Negoziale n. 5** [REDACTED]
- nella proprietà per la quota di 1/6 del Sign [REDACTED]
- Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 98 - Consistenza 15 are 40 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 1 particella 99 Sub - Consistenza 2 ettari 21 are 10 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 4 particella 81 Sub - Consistenza 19 are 90 centiare;
- - Terreno sito in Isernia (IS) e censito al Catasto terreni al Foglio 4 particella 82 Sub - Consistenza 14 are 90 centiare.

#### 4. Descrizione sommaria

Gli immobili di perizia si trovano tutti nel territorio comunale di Isernia, per la precisione [REDACTED]

##### **l'unità negoziale n° 1:**

consta di un fabbricato in località Conocchia (frazione di Isernia) a piano terra e del piazzale antistante condiviso su cui affacciano altre unità immobiliari. Ricadente in una zona di Prg C4, a

marginale del borgo storico della frazione di Conocchia, e servita dalla strada provinciale per Castel Romano

**L'unità negoziale n° 2 :**

Trattasi di 3 particelle di terreno censite al foglio n° 9 del catasto terreno del comune di Isernia e precisamente in località Colle Martino. Su un pendio aperto sui lati nord e ovest. Ricadenti in zona di Prg di categoria E4 (zone improduttive)

La particella n° 208 al foglio n° 25 si trova nelle vicinanze degli immobili nell'unità negoziale n°1, e precisamente alla strada Fontana a Conocchia. Una piccola particella di terreno di 100 mq situata in lotto intercluso e ricadente in zona di Prg C4.

**L'unità negoziale n° 3 :**

Trattasi di una serie di particelle molte delle quali contigue e come già enunciato nel paragrafo precedente , appartenenti al foglio n° 1 di natura agricola ma in terreno boschivo nei pressi del limite comunale con il comune di Forlì del Sannio (località Vandra). Di difficile accesso e raggiungimento in quanto separate dal fiume Vandra e pertanto alcune di esse cadono in zona con vincolo idrogeologico. ricadenti in zone di Prg E3 (zone agricole boscate).

Le particelle al foglio n° 4 (79-80) ricadono anch'esse in zona di piano E3, ed hanno la stessa natura delle precedenti. Non sussistono piantagioni o coltivazioni di pregio.

Ci sono n° 9 particelle che ricadono nel foglio di mappa n° 6 e in zona E1 di pr [REDACTED]

Al foglio n° 20 P.lla 248 sub 6 cade un fabbricato rurale in località Colle Cr [REDACTED]

gruppo di case nel piccolo borgo storico della frazione e ricadenti in area di piano A2 (nuclei storici)

Al foglio n° 50 la p.lla n° 703 in località Castagna, zona residenziale del comune di Isernia, totalmente in piano ed esposta a sud-est e ricadente in area di prg C4.

Al foglio n° 30 le p.lle n° 154 e 165

Al foglio n° 32 in località Colle Pagano, la p.lla n° 226. Di facile raggiungimento ,esposta a sud est, a taglio strada con la strada comunale per Colle Pagano. La stessa ricade in un'area di prg C4, in quanto a margine dei borghi storici. Situata in una zona boschiva con piantagioni di modesta rilevanza. Il terreno è collocato su un pendio e non è pianeggiante.

**L'unità negoziale n° 4 :**

E' costituita da altre particelle di terreno contigue o nelle vicinanze delle particelle approfondite precedentemente e collocate nel foglio di mappa n° 1. Collocate in zone boschive del comune di Isernia, su terreni improduttivi e di scarso pregio urbanistico.

**L'unità negoziale n° 5 :**

Costituito da particelle di terreno situate al foglio n°1 e n° 4 della stessa natura di quelle trattate in precedenza

**5 Stato di possesso**

I beni costituenti le unità negoziali oggetto della seguente stima risultano liberi ed occupati, per quanto riguarda i fabbricati, dalla proprietà [REDACTED] impedimento e non occupati o in concessione a terzi.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**6. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente o che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.**

Dalle spezioni ipotecarie eseguite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre le già enunciate nella relazione notarile.

**Atti di asservimento urbanistico:**

In merito all'immobile identificato nell'unità negoziale n° 3 al Foglio 50 p.lla 703 sussiste un atto di asservimento regolarmente registrato dinanzi al notaio [REDACTED]

Isernia e depositato in conservatoria al Registro particolare ° 103 Registro generale

Per tale atto è stato previsto un vincolo di inedificabilità sulle particelle riportate in atto Reg. Part. 103 (vedi par. 10) e viene consentito l'utilizzo della cubatura in favore della particella 703 al F. 50  
Altre limitazioni d'uso: Nessuna

## **6.1 Oneri derivanti da difformità urbanistico -catastali a carico dell'acquirente.**

Come si vedrà in seguito nel paragrafo 8, sussistono difformità urbanistico-catastali derivanti da opere edilizie non denunciate negli ultimi anni (lo scrivente ha ragione di asserire dal periodo successivo alla data di presentazione e chiusura dei lavori dell'ultima Scia n° 3694 del 20/12/2013). Si tratta della particella n° 1479 foglio 25 che insiste sulla particella 1545 (proprietà in comune con altre utenze, ma indivisa secondo quote pertinenziali). Come si vedrà si rende necessario sanare gli abusi edilizi consistenti in una scala esterna di accesso al terrazzo non riportato in catasto, una rimessa per attrezzi agricoli ed una finestra sul lato nord del fabbricato. Tali vizi possono essere sanati mediante pratica edilizia da presentare agli uffici tecnici del comune di Isernia a firma di un tecnico professionista che ne assevera la compatibilità urbanistica con annessa sanzione amministrativa (500 € oltre diritti amministrativi e spese tecniche), nonché presso gli uffici della Regione Molise per la richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica secondo **l'art. 167 del d.m 42/2004**. Va altresì aggiunto che, il volume tecnico (corpo scala esterno) seppur sanabile insiste su un terreno di proprietà della società enel (vedi visura catastale allegata p.lla 913) pertanto è necessario un accordo preventivo con le parti interessate. Si rende necessaria inoltre la rettifica catastale presso gli uffici del catasto.

Sul fabbricato in questione inoltre, a chiusura della SCIA n° 3694 del 20/12/2013 entro 15 giorni dalla chiusura dei lavori era necessario richiedere agibilità per le opere denunciate alla luce anche del cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale. Il fabbricato ad oggi non possiede il certificato di agibilità pertanto è necessaria una richiesta ai sensi di quanto previsto dall'art. 24 comma 1 del dpr 380/2001. Per tutte le spese annesse si rimanda ai paragrafi successivi.

## **6.2 Altre informazioni per l'acquirente**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberata ma Non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Non sussistono gestioni condominiali per il fabbricato alla p.lla 1479 F.25 sul terreno alla p.lla 1545 in quanto per anni proprietà di una singola famiglia.

Giova precisare che il piazzale antistante il fabbricato (p.lla 1545) su cui affacciano gli ingressi alle abitazioni non ha una suddivisione millesimale che ne stabilisca le quote proprietarie e partecipative, pertanto in caso di diversi acquirenti si dovrà necessariamente procedere ad una variazione castale nonchè ad una redazione di tabelle millesimali; resta inteso che le servitù di passaggio sono a favore di tutti i distinti proprietari.

## **7. Attuali e precedenti proprietari**

Dalle ispezioni ipotecarie non sussistono atti di compravendita o cessione dei beni oggetto di esecuzione a favore e contro nel periodo che segue l'atto di pignoramento e le trascrizioni depositate in conservatoria, pertanto si rimanda agli allegati ed alla documentazione ipocatastale nonchè al certificato notarile.

## **8. Pratiche edilizie susseguitesi negli anni.**

Dall'analisi dello stato di fatto ad oggi e dalle pratiche urbanistiche reperite presso gli uffici dell'Edilizia del Comune di Isernia, è stato possibile appurare la cronistoria dei procedimenti edilizi susseguitisi ai fabbricati e che hanno interessato le particelle di terreno oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli immobili che hanno risentito di procedimenti edilizi sono quelli inseriti nell'unità negoziale n° 1 ed identificati al F. 25 p.lla 1479 e 1545. In particolare si sono succeduti due condoni edilizi, l'ultimo, la concessione edilizia in sanatoria :

n° 6093/1027E del 3/3/98

In questo questo procedimento è stato sanato l'intero complesso di case inserite nella pratica edilizia tra cui quelli oggetto di perizia. Allo stato attuale difatti la p.lla 1479 era un porticato adibito a

rimessa ad uso commerciale a servizio delle attività familiari, e la particella 1545 era un terreno antistante la casa e i locali commerciali.

Successivamente nel 2013 e 2014 si sono succedute due SCIA per Piano Casa (L.R. n° 30/2009 e s.m.i) La prima è stata redatta per trasformare il porticato ad uso commerciale in Deposito, aumentando pertanto la volumetria, operazione consentita ai sensi della citata L.R Piano Casa. A tale procedimento edilizio faceva seguito una pratica catastale in data 27/06/2013 prot. IS0040097.

Successivamente con **Scia n° 3694 del 20-12-13** e ai sensi della L.R. Piano casa, veniva effettuato un cambio di destinazione d'uso per trasformare il fabbricato da deposito commerciale in residenziale. A questo faceva seguito in data 5/05/2014 con prot. n° IS0026217 la relativa variazione catastale in A/2 (situazione assentita ad oggi) .Come accennato in precedenza non emergono dagli archivi del comune certificati di agibilità con relativa abitabilità del fabbricato. Pertanto si necessita di pratica edilizia ( richiesta) per l'ottenimento della stessa.

Per gli altri immobili oggetto di perizia non sussistono pratiche edilizie agli archivi degli uffici tecnici comunali.

## 9. Creditori intervenuti

Dall'esame degli atti del procedimento depositati e dalla recente ispezione ipotecaria da me eseguita presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e dalle trascrizioni a favore e contro i soggetti eseguiti sull'immobile richiesto, non risultano soggetti terzi intervenuti oltre i già enunciati nella relazione notarile e cioè:

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota di 1/2 sul mappale 226 F.32

La stessa domanda giudiziale risulta doppia in quanto riproposta a seguito della sentenza in Corte di Appello di Campobasso:

n° 5589/4499 del 16/10/2008

Equitalia Sud Spa creditrice nei confronti del debitore [REDACTED]  
complessiva pari a € 195.733,50 a garanzia di capitale di € 97866,75

Reg. Part. 175 Reg. Gen 2719 del 26/07/2012

Inoltre altro atto di Equitalia Sud spa del 25/07/201  
Rep. 24/5312

## **10. Descrizione dei beni**

### **Caratteristiche, rifiniture ed impianti tecnologici**

I due immobili si trovano all'interno di una proprietà da sempre ad uso esclusivo della famiglia; dapprima utilizzata per fini commerciali, nel corso degli ultimi anni destinata a piazzale antistante le diverse unità abitative tra cui il fabbricato oggetto di perizia. Delimitato da una recinzione ed un ingresso in pietra, e collocato sulla sinistra a confine con la strada provinciale, e con una torretta per l'energia elettrica di proprietà della società Enel s.pa. Il fabbricato ad uso residenziale è stato oggetto di una serie di pratiche edilizie (già enunciate nel par. 8). La struttura portante è in c.a e la tompagnatura in laterizio. Non è stato possibile individuare una stratigrafia muraria o di copertura per capirne la capacità di trasmittanza termica ma da un'analisi approssimativa non risulta essere in grado di garantire una efficiente coibentazione ed alti parametri energetici tenuto anche conto degli infissi (con persiana esterna) con un taglio termico di vecchia generazione. La copertura è in latero cemento piana a terrazzo.

Dallo stato di fatto si evincono i segni chiari dei lavori eseguiti negli ultimi anni; l'ingresso è collocato sulla stanza principale soggiorno-cucina, ed un corridoio disimpegno retrostante della larghezza di 1m serve un bagno ed una stanza da letto. L'appartamento nel complesso si trova in buono stato, le finiture sono discrete, ed i materiali di rivestimento sono in laminato di parquet a terra, e il marmo nei bagni. All'interno delle stanze, cucina e bagno, cadono i pilastri, che non sono addossati al perimetro murario esterno a seguito dell'intervento edilizio citato al par. 8 dove si è ricavato un aumento di volumetria, il tutto conformemente a quanto disposto dalle normative vigenti. Le stanze sono tutte illuminate da finestre sul lato sud-est; dallo stato di fatto emerge una finestra nel bagnetto della stanza matrimoniale. La stessa, come già accennato in precedenza, risulta essere in difformità rispetto a quanto denunciato presso gli uffici tecnici del Comune di Isernia,

pertanto trattasi di opere realizzate successivamente senza richiesta di parere o senza procedimento edilizio. Va altresì aggiunto che si configurano gli estremi per un abuso edilizio in quanto vengono meno i criteri stabiliti dall'articolo 9 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. La facciata laterale del fabbricato oggetto di perizia difatti si trova a meno di 10mt dal confinante.

Tale aspetto si va ad aggiungere ad altri fattori importanti ed emersi dalla perizia estimativa:

Il terrazzo praticabile, a cui si accede mediante una scala esterna, di realizzazione recente, e non presente nelle opere denunciate nell'ultima SCIA in possesso agli archivi comunali. La scala inoltre insiste parzialmente su una particella di terreno di proprietà della società Enel. Sul retro una cabina di trasformazione dell'energia elettrica con smistamento interrato.

Una rimessa in metallo per deposito attrezzi agricoli a confine con la p.lla 1233, non denunciata.

Tutte le succitate opere edilizie, insieme alla richiesta del rilascio dell'agibilità sul fabbricato, necessitano di procedimento edilizio con annessi assenti da parte degli enti preposti, oltre al pagamento di sanzioni amministrative.

**La particella 1545** è rappresentata dal piazzale antistante l'abitazione descritta di circa 445mq. Su di essa affacciano le diverse unità abitative, tutte riconducibili allo stesso ambito familiare. La pavimentazione è in lastricato di pietra (verdello). Si dà accesso alla proprietà mediante un cancello automatizzato ed un porticato con ingresso ad arco, rivestito in pietra. Dello stesso, situato sotto il vano scala di cui si è parlato in precedenza, non risulta pratica urbanistica. La p.lla 1545, necessita inoltre di una pratica catastale Docfa con tipo mappale per una suddivisione particellare per ripartire le quote pertinenziali rispetto ad ogni unità abitativa creando tante quante sono le pertinenze che vi gravano; pertanto, si procederà con la stima della particella di terreno essendo la stessa di proprietà della sola ditta debitrice, pur sollevando in questa sede l'aspetto che si andrebbe a generare nel caso di vendita in quanto si andrebbe a precludere il diritto di passaggio e possesso della pertinenza alle altre ditte, le quali, col tempo hanno provveduto a eseguire interventi edilizi esterni, recinzioni, ingressi e piscina.

**Foglio 9 particella 400-401-402**

**Foglio 25 p.lla 208**

Trattasi di 3 particelle di terreno agricolo in zona improduttiva, situate nel comune di Isernia e precisamente in località Colle Martino. Su un pendio aperto sui lati nord e ovest. Ricadenti in zona



di Prg di categoria E4 (zone improduttive) . I terreni non sono coltivati e non hanno piante o specie arboree di pregio.

La particella n° 208 al foglio n° 25 si trova nelle vicinanze degli immobili nell'unità negoziale n°1, e precisamente alla strada Fontana a Conocchia. Una piccola particella di terreno di 100 mq situata in lotto intercluso e ricadente in zona di Prg C4, confinante con altre particelle di stessa categoria. La zona di Prg in cui si identifica è una zona di completamento delle frazioni , dove cioè è consentita un'edificazione diretta. Purtroppo però non raggiunge le dimensioni di lotto minimo che da NTA (norme tecniche di attuazione del Prg) sono pari a 300mq.

Parametri urbanistici di piano:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq

- H = altezza massima = 7,50 ml

- Np = numero dei piani = 2 p [REDACTED]

## Foglio [REDACTED]

**7,8,13,14,15,20,24,30,31,32,38,39,40,45,46,53,55,56,60,61,63,68,69,70,72,153,157,159,162,164,170,171,185,186,187,191,192,193,194,198,199,200,201**

Trattasi di **43** particelle molte delle quali contigue appartenenti al foglio n° 1 di natura agricola ma in terreno boschivo nei pressi del limite comunale con il comune di Forlì del Sannio (località Vandra). Di difficile accesso e raggiungimento in quanto separate dal fiume Vandra e pertanto alcune di esse cadono in zona con vincolo idrogeologico. ricadenti in zone di Prg E3 (zone agricole boscate). Situate nelle vicinanze di un'area adibita a discarica. Tutte le 43 particelle ricadenti al foglio n°1 sono state utilizzate mediante atto di asservimento registrato dinanzi al notaio Sannino e depositato in Conservatoria al **Registro particolare n° 103** (vedi nota di trascrizione allegata), a questa aggiungasi l'immobile 44 n°44 la particella al foglio 6 p.lla 82; con tale atto è stato posto un vincolo di inedificabilità sui terreni predetti a favore del Comune di Isernia per consentire lo sfruttamento della cubatura utile e derivante dalle stesse sulla particella n° 703 al F.50, resta la possibilità (si legge dall'atto) *di alienare il bene o di compiere qualunque ulteriore atto dispositivo sullo stesso fermo restando il vincolo in favore del comune di Isernia.*

Pertanto ne resta e ne verrà quantificata la mera proprietà del terreno senza il diritto di edificazione derivante da esso e previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

Le particelle al foglio n° 4 (79-80-81-82) ricadono anch'esse in zona di piano E3, ed hanno la stessa natura delle precedenti. Non sussistono piantagioni o coltivazioni di pregio. Per i parametri urbanistici dell'area in questione si rimanda alla scheda allegata.

Ci sono n° 9 particelle che ricadono nel foglio di mappa n° 6 e in zona E1 di pr [REDACTED]

**La particella n° 82**

è la più vasta, di circa 1 ettaro 31 are, è l'ultima (immobile n° 44) particella inserita nell'atto di asservimento citato in precedenza; situato in area di difficile accesso (vedi aerofotogrammetrico allegato).

[REDACTED]

Ricadenti in zona di prg alla zona E1: zone agricole normali che comprendono le parti del territorio di rilevante o discreto interesse per la produzione agricola con colture prevalentemente estensive.

Per tale area di piano sono previsti i parametri urbanistici nella scheda allegata.

.....omissis

[REDACTED]

**Foglio n° 1 p.lle:**

21,82,98,99,168, 142,143,190

Sono situate nello stesso ambito di tutte le particelle viste al foglio 1 in precedenza con la differenza che per queste non è stato posto un vincolo di inedificabilità urbanistico, pertanto conservano i parametri edificatori previsti dalle NTA del Prg vigente.

**Foglio 30 p.lle 154,165**

Si tratta di due particelle di terreno contigue, in buona esposizione parzialmente adibite a coltivazione con alcune piante di ulivo. Totalmente esposta a sud est, e più a valle della frazione di Conocchia. La zona ricade in area C4 (zona di completamento delle frazioni) secondo il nuovo PRG, pertanto è possibile un intervento di edilizia diretta previa convenzione con il Comune per l'esecuzione di opere di urbanizzazione o cessione delle aree. Le due particelle hanno una superficie di 620mq, ed una forma che non consente alcuna edificazione in quanto il lotto di forma rettangolare ha una lunghezza, per quanto attiene il lato più corto di circa 9 mt. Per tale aspetto e per i parametri urbanistici applicati si rimanda alle Nta allegate ed associate alla zona C4. La zona non è provvista di opere di urbanizzazione.

**Foglio 32 p.la 226**

Situata nella frazione di Colle Pagano, su una collina che guarda verso il centro abitato di Isernia ed esposta a Sud-est. Il lotto di terreno è di circa 3400 mq e ricade in un'area di PRG C4, pertanto come visto in precedenza sussistono le condizioni per un'edificazione diretta. Il terreno si colloca in una esposizione ottimale ma in pendenza, pertanto in una possibile edificazione (Superficie edificabile 340mq/residenziale) necessita di opere di sbancamento che andrebbero ad inficiare sui costi di costruzione. Servito su due lati dalla strada comunale per Colle Pagano. Attualmente sono presenti arbusti e alberi a piccolo fusto. La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione a valle, mentre a monte è dotata reti fognarie

**Foglio 50 particella 703**

Questo immobile si inserisce nel lotto di terreni su cui sussiste l'atto notarile di asservimento (vedi paragrafi precedenti) e sul quale è stata trasferita la cubatura proveniente dalle particelle al foglio 1. Situato in una zona di Isernia, Castagna, contraddistinta da abitazione a villini e residenze unifamiliari e plurifamiliari. L'esposizione è a sud-est, ed è perfettamente in piano. L'area è totalmente urbanizzata e si inserisce in un contesto abitato e consolidato di case molte delle quali risalenti ai primi del '900. Come già trattato in precedenza, il terreno, della Sup. di 2160mq ricade in zona di Prg C4, e possiede tutti i requisiti per una edificazione ottimale. Secondo quanto disposto dalle norme tecniche di attuazione del PRG per l'area in questione, difatti, è possibile realizzare una sup. residenziale di 216 mq; a questa aggiungasi il premio derivante dall'atto di asservimento suddetto nel rispetto dei parametri urbanistici. Ne deriva che sul lotto in questione è possibile una edificazione di più unità abitative uni o plurifamiliari. Per approfondimenti si rimanda alle scelte progettuali e a consulenze tecniche specifiche.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq

H = altezza massima = 7,50 ml

Np = numero dei piani = 2 piani fuori terra oltre il seminterrato o interrato

rapporto di copertura = 40%

## 11 Valutazione complessiva del bene

E' stata applicata una quotazione media unitaria per mq residenziale, o per superficie edificabile ed agricola per i terreni, sulla base del metodo comparativo procedendo mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima con immobili simili oggetto di compravendita, secondo le indicazioni fornite dalle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio degli ultimi semestri. E' stata pertanto effettuata un'indagine nella zona consultando gli operatori locali, ricavandone i seguenti valori:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA

Comune: ISERNIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE CASTEL ROMANO, COLLE CIOFFI, SALIETTO, ACQUAZOLFA, TIEGNO, S. LORENZO, FRAGNETE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	1000	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	315	485	L			

Il borsino delle quotazioni immobiliari, basato su una stima degli importi delle ultime compravendite riferite al primo semestre 2016, afferma che per la zona in questione il valore, per un'abitazione di tipo civile, in normale stato di conservazione, varia da un minimo di 670€ ad un massimo di 1000€ per mq. Successivamente in sede di calcolo verranno applicati coefficienti di plusvalenza o minus valenza in base allo stato di manutenzione e conservazione.

Per i terreni agricoli non essendo in grado di reperire materiale relativo a compravendite degli ultimi anni dall'archivio delle quotazioni immobiliari Agenzia del territorio, e non potendo equiparare il valore agricolo medio (di cui si è a conoscenza con le relative tabelle) in quanto diversa cosa dal valore di vendita, è stato considerato un valore pari ad un massimo di 40€ /mq per terreni ricadenti in zone di Prg C4, nell'ipotesi di condizioni espositive ideali, lotto pianeggiante, vicinanza a taglio stradale, e presenza di opere urbanizzazione nelle dirette vicinanze.

Per i terreni agricoli ricadenti in area E1 ed E3 di Prg, sono stati considerati valori medi di mercato. A tutte le categorie di terreno (agricolo e residenziale) è stato poi applicato un coefficiente maggiorativo o riduttivo a seconda della posizione geografica, se lo stesso è adibito a coltivazioni estensive o presenze di piantagioni di pregio o specie arboree se sullo stesso insistono condizioni sfavorevoli legate a atti di asservimento vincolanti e che ne precludono il pieno diritto di godimento. Tali valori sono risultati da un'indagine nella zona consultando gli operatori locali.

Si ritiene opportuno non procedere ad una quantificazione dei terreni al fine di destinarne la vendita in lotti separati o a se stanti, in quanto tali terreni sono a uso esclusivo delle attività

produttive. Resta però inteso che in caso di vendita a più acquirenti sarà indispensabile procedere ad una suddivisione millesimale per stabilirne le quote partecipative e di proprietà.

## **Dimensionamento e superfici dei vani comprendenti l'immobile al foglio 25 p.lla 1479 (LOTTO 1)**

<u>Descrizione</u>	<u>Incidenza</u>	<u>Annotazioni</u>
Superficie lorda	100%	Considerando incluse le murature interne e esterne (fino a 50cm)
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Box (collegato ai vani principali) 2,5mt*5,00	60%	Dimensionamento tipo di posto auto

Superficie lorda residenziale = 90 mq

Superficie di terrazzo = 115 mq;  $115 * 25\% = 28,75$

Sup. totale commerciale: **118,75mq**

Valore:

Sup.comm. \*Valore medio di vendita;

Il valore medio di vendita è stato identificato come la media tra il minimo e massimo riportato in tabella (par. 11) A ciò è stato applicato il coefficiente di minus valenza C1 scaturito dalla presenza di pilastri nei vani abitati e non sul perimetro murario (par. 10) ; il coefficiente C2 scaturito da un deprezzamento dovuto ad infissi non a taglio termico e da una scarsa coibentazione termica delle mura e pavimento.

118,75\*800\*C1\*C2

C1= 0,95

C2=0,90

=81.225 €

**Oneri derivanti da difformità urbanistiche e catastali (di cui al Par. 6.1 e 10)0**

Spese tecniche

Sanzioni amministrative e diritti di segreteria

Oneri pratiche Catastali

Rilascio del certificato di agibilità

**12000 €** (*omnicomprensive di Iva e Cassa previdenziale  
per la quota relative alle spese tecniche*)

81.225€-12000€=

**69.225€**

**foglio 25 p.lla 1545**

Vedi par. 10 p.lla 1545

Area urbana mq: 445

Area C4 di PRG.

445\*40€/mq=

**17.800€**

**87.025 € VALORE DELLA STIMA LOTTO 1**

**Foglio n° 1 p.lle:**

**7,8,13,14,15,20,24,30,31,32,38,39,40,45,46,53,55,56,60,61,63,68,69,70,72,153,157,159,162,164,17**

**0,171,185,186,187,191,192,193,194,198,199,200,201**

**Foglio n° 6 p.lla 82**

**Foglio n° 50 p.lla 703**

Trattasi di particelle inserite nell'atto di asservimento di cui ai paragrafi precedenti. Si ritiene opportuno inserire tutte le particelle interessate in unico lotto di vendita e procedere con unica valutazione del bene, in quanto da sole le particelle su cui cade ad oggi un vincolo di inedificabilità e ricadenti al foglio 1, non godono di nessun valore di pregio o stimabile, vistosi privato il diritto di edificazione. Per ogni chiarimento sulla validità e i termini dell'asservimento, nonchè su tutti gli aspetti urbanistici si invita a prendere visione dell'atto notarile.

Si procederà pertanto alla valutazione della particella 703 , per il suo potenziale edificatorio proveniente dai parametri della sua zona di appartenenza a Prg (si parte dai 216 mq di Fabbricato residenziale da poter realizzare a fronte del coefficiente 0,10mq/mq) , la sua posizione a taglio strada e perfettamente assoluta nonchè situata in una zona perfettamente urbanizzata. A ciò aggiungasi il valore derivante dal trasferimento di superficie dei terreni su cui è stato posto il vincolo di inedificabilità. La superficie residenziale realizzabile riproporzionata sul lotto in questione, viene pertanto equiparata ad un lotto situato in zona di Prg definita di espansione C1/C2 dove, sebbene differenti per indici di copertura, altezze massime, numero di piani realizzabili, etc..etc, la Superficie edificabile è maggiore (0,4/0,5 mq/mq). Va altresì aggiunto che nell'area C4 non sussiste l'obbligo di una pianificazione attuativa (come invece per i C1/C2 e C3) non è necessario realizzare opere di urbanizzazione in quanto la zona ne risulta già provvista.

Da un'indagine di mercato, sebbene si sia registrato un forte calo di compravendite di terreni negli ultimi anni, è emerso che il valore di un terreno C1/C2 oscilla dai 50 ai 70 €/mq

Valore:

P.703 foglio 50 :2160mq

Valore /mq terreno=60€/mq

2160mq\*60=

**129.600€ (IMPORTO TOTALE DELLA STIMA LOTTO 2)**

**Proprietà per 1/2 del Sig [REDACTED]**

Quota parte:

**64.800€ VALORE DELLA STIMA LOTTO 2 PER QUOTA PARTE**

### **LOTTO 3**

1. **FOGLIO 4 p.IIe (79-80-81-82)**



2. **FOGLIO 1 p.lle n° 21,82,98,99,168, 142,143,190**
3. **FOGLIO 6 p.lle n° 83, 84, 85, 86, 87, 97,98, 99**
4. **FOGLIO 9 p.lle 400-401-402**
5. **FOGLIO 25 p.lla 208**
6. **FOGLIO 30 p.lle 154,165**
7. **FOGLIO 32 p.lla 226**

**1. FOGLIO 4 p.lle (79-80-81-82)**

Sommatoria della Sup. di lotto:

$$2030 \text{ mq} + 230 \text{ mq} = 2260 \text{ mq} * 0,80 \text{ €/mq} = 1808 \text{ €}$$

quota parte per 1/2 [REDACTED]

**904€**

$$1990 \text{ mq} + 1490 \text{ mq} =$$

3480 mq

$$3480 * 0,80 \text{ €/mq} =$$

2784 €

quota parte per 1/6 d [REDACTED] lle 81 e 82)

**458€**

**2. FOGLIO 1 p.lle n° 21,82,98,99,168, 142,143,190**

Sommatoria della Sup. di lotto:

$$210 + 570 + 1600 =$$

$$2380 \text{ mq} * 0,80 \text{ €} =$$

1904 €

Quota parte 1 [REDACTED]

**952 €**

**3. FOGLIO 6 p.lle n° 83, 84, 85, 86, 87, 97,98, 99**

Sommatoria delle superfici:

$$1060+5240+1280+300+1060+1160+1410+340=$$

$$11850mq*2€/mq=$$

23700€

**Quota parte 1/2 [REDACTED]**

**11850€**

**4.FOGLIO 9 p.lle 400-401-402**

Sommatoria delle superfici:

$$2680mq+2130+930mq=$$

$$5740mq*0,50=2870€$$

quota parte 1/ [REDACTED]

**2870€**

**5.FOGLIO 25 p.lla 208**

$$100mq*5€=$$

500€

Quota parte 1/1 [REDACTED]

**500€**

**6. FOGLIO 30 p.lle 154,165**

Sommatoria delle aree:

$$240mq+380mq=620mq$$

$$620*10€ = 6200€$$

l'area cade in zona C4, e per i motivi legati al paragr. precedente, per cui è impossibile una edificazione viste le condizioni penalizzanti del lotto ██████████

Quota part ██████████

**3100€**

#### **7. FOGLIO 32 p.lla 226**

La particella in questione viene valutata in base a quanto già descritto nel paragrafo precedente. Considerato l'andamento delle compravendite per terreni di pari categoria, ad esso vengono attribuiti coefficienti di svalutazione dovuti all'andamento orografico del terreno e alla non presenza di reti di urbanizzazione, che dovranno essere realizzate.

$3425\text{mq} \times 15\text{€} = 51375\text{€}$

Quota part ██████████

**25687,50€**

#### **VALUTAZIONE LOTTO 3 :**

$1808\text{€} + 2748\text{€} + 1904\text{€} + 5192\text{€} + 18.920\text{€} + 23700\text{€} + 2870\text{€} + 500\text{€} + 6200\text{€} + 51375\text{€} =$

**115.217€ (IMPORTO TOTALE DELLA STIMA LOTTO 3 )**

$904\text{€} + 458\text{€} + 952\text{€} + 1298\text{€} + 3153,33\text{€} + 11850\text{€} + 2870\text{€} + 500\text{€} + 3100\text{€} + 25687,50 =$

**50.772,83 € VALORE DELLA STIMA LOTTO 3 PER QUOTA PARTE**

#### **LOTTO 4**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

QUADRO RIEPILOGATIVO:

**87.025 € VALORE DELLA STIMA LOTTO 1**

**64.800 € VALORE DELLA STIMA LOTTO 2**

**50.772,83 € VALORE DELLA STIMA LOTTO 3**

Isernia li, 02/12/2016 Arch.

Fabio La Posta

