

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. Valutazione complessiva del bene**
- 11. Individuazione dei lotti di vendita**

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale reperita
- Stralcio di piano di fabbricazione e NTA ed inquadramento territoriale
- Attestazione d'invio perizia ai creditori precedenti



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

TRIBUNALE DI ISERNIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI- DOTT. V. Cobianchi Bellisari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 11/2018

Oggetto: *Procedimento R.g.e n° 11/2018 Monte dei Paschi di Siena contro [REDACTED]*

1.Premessa

In data 14/11/2018 il sottoscritto Arch. Fabio La Posta iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 230 prestava giuramento in qualità di Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dagli istanti: *Monte dei Paschi di Siena contro [REDACTED]*

[REDACTED] Dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 Gennaio 2019 presso il l'ingresso del fabbricato oggetto di stima, e lo facevo via Pec al legale rappresentante della parte eseguita Avv. Pierluigi De Bellis. Il giorno 28 Settembre pertanto, alla presenza anche del custode nominato avv. Mariagrazia Bove e della parte eseguita, 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.

1. Svolgimento delle operazioni di accertamento



1.1 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, nonché , 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.

1.2 Controllo degli estremi indicati nell'atto di pignoramento

Alla luce delle indagini 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 ai debitori esecutati, 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 trentennio anteriore alla data della sentenza.

1.3 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



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

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.

1.4 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.

2. Identificazione dei beni oggetto della vendita

Tutti gli immobili si trovano nel comune di Frosolone in Via Teste n° 2 e S.n.c Di seguito l'elenco degli immobili.

Immobilabile n° 1

Via Teste piano 1 , vani 6,5

Foglio 69 , p.lla 512 sub 3 cat A2 ,classe 2 rendita

453,19€

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED]

Immobilabile n° 2

Unità in corso di costruzione Via Teste piano 2° foglio 69, p.lla 512 sub 4 senza

rendita catastale

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED]

Immobilabile n° 3

Locale commerciale sito Frosolone VIA Teste n° 2 P. S1-S2 mq 207

Foglio 69 , p512 sub 5 cat. C1, classe 3 rendita 3.7020,35 €

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED]



PROCEDIMENTO MPS CONTRO

Perizia Tecnica estimativa

Immobile n° 4

Fabbricato commerciale in Frosolone Via Teste piano T-S1

foglio 69, p. 512 sub 7 e part. 927 sub. 3 graffate Rendita

catastale 10.342 € cat. D8

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 5

lastrico solare Via Teste p. 1° mq 185 Foglio

69 p.512 sub. 9 e p.927 sub. 5 graffate

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 6

unità in corso di costruzione via Teste S1

F. 69 p. 927 sub 2

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 7

Unità in corso di costruzione Via Teste piano 1

F. 69, p. 512 sub. 8 e part. 927 sub. 4 graffate

Proprietà per la quota di 1/1

Tali immobili (Imm.4,5,6 e 7) risultano essere stati generati dalla soppressione dei seguenti catastali

:

F.69 p. 512 sub 6, p. 777, p. 738, p. 700

4. Descrizione degli immobili

Gli immobili di perizia si trovano al di fuori del centro abitato di Frosolone, in particolar modo lungo la strada Sp 42 che conduce a Campobasso in zona Artigianale; qui difatti sorgono insediamenti produttivi, nonchè attività ristorative e turistico ricettive. E' proprio qui che infatti si colloca l'attività commerciale ristorante e pizzeria. Il complesso oggetto di perizia è derivato nel corso



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

degli anni da un ampliamento del fabbricato principale, adibito a pizzeria ristorante, e ad abitazione (ai piani superiori). Nel corso degli anni si è proceduto alla presentazione di un progetto di ampliamento per la costruzione di un locale da adibire a celebrazione di eventi e cerimonie, implementando i servizi e le cucine. E' dotato esternamente di un ampio piazzale a cui si accede dalla strada provinciale. Una scalinata consente di accedere al piano rialzato del ristorante.

Dal primo sopralluogo è stato possibile risalire, previa indagine misurativa degli ambienti, alle dimensioni dei fabbricati. In via del tutto sommaria è già stato possibile riscontrare la rispondenza tra ciò che è stato recuperato presso gli uffici catastali e la realtà dei luoghi.

4.1 Descrizione ,caratteristiche e rifiniture degli immobili

Immobile n° 1

piano 1 , vani 6,5

Foglio 69, p.lla 512 sub 3

Appartamento destinato ad abitazione.

Occupato dai proprietari ed intestatari.

Superficie lorda: 130 mq

Sup. utile 119mq

Sup. terrazzi e balconi 22,5 mq

inclusa detrazione corpo scala (sub/1): 29mq vano balcone/veranda: 12mq

L'immobile si trova al primo piano del fabbricato alla via Teste, destinato ad abitazione principale dei soggetti eseguiti (di cui al precedente paragrafo). L'accesso alla casa è consentito da un vialetto esterno e dalla strada principale a mezzo di un cancello in ferro. Sussiste un ingresso secondario dalla sala ristorante della pizzeria al sub/2 mediante parete a scomparsa in falegnameria. Direttamente dalle scale (sub/1) si arriva a quota pianerottolo +3,00mt . Il portoncino di accesso conduce alla casa in questione. La scala è illuminata da finestre inserite sottofalda è rivestita di marmo granito rosso; i muri sono in pietra a vista di ottima fattura. Essa è costituita da 3 camere da letto (una matrimoniale, una singola ed una doppia) due bagni, un soggiorno pranzo, e la cucina/ pranzo. Su tre lati ha



PROCEDIMENTO MPS CONTRO

Perizia Tecnica estimativa

balconcini e terrazzi. Il primo terrazzo quello che dalla cucina/pranzo affaccia sull'immobile al sub/9 (il terrazzo ne è parte di essa) e sede delle servitù del locale ristorante di cui alla proprietà [REDACTED]. Qui difatti insistono servitù a utilizzo dell'attività di ristorazione, canne fumarie e tubazioni delle pompe di calore, UTA (unità di trattamento aria) macchine frigorifere ed un locale termico, delimitato perimetralmente da partizioni leggere a pannelli isolanti. Per quest'ultimo non sussiste una conformità e regolarità urbanistico catastale. All'interno dell'appartamento, la pavimentazione è in piastrelle di cotto 33*33, le finiture sono in buono stato di conservazione, i serramenti interni ed esterni sono in legno (internamente) ed alluminio esternamente. Dalla stanza soggiorno, una finestra balcone porta al terrazzo/balcone esterno; quest'ultimo è stato chiuso con una vetrata scandita da pilastri in mattoncini (i pilastri sono decorativi e non strutturali). Di quest'ultimo non risultano regolarità catastali ed urbanistiche nonché conformi alle normative in materia sismica trandosi di aumento di carico strutturale su solaio, inizialmente progettato come balcone. E' stato pertanto generato un ambiente di circa 16mq adibito a veranda ripostiglio e locale stireria; gli infissi sono in legno di ottima fattura. L'abitazione è dotata di tutti i servizi elettrici ed idraulici perfettamente funzionanti. Non sussistono spazi condominiali e dunque canoni di gestione periodica degli spazi comuni. Gli unici spazi comuni sono rappresentati dall'unità terrazzo insistente sull'immobile identificato al sub 9 graffato con il sub/5 e di proprietà dell'altro soggetto esecutato. Qui i terrazzi sono comunicanti e non separati da recinzioni, fatta eccezione per il terrazzo a tasca di una delle camere da letto indipendente e ad uso esclusivo della camera. La pavimentazione è in piastrelle di cotto per esterno e sono in buono stato di conservazione. La superficie dei terrazzi è 48,8mq. In caso di vendita separata o eventuale aggiudicazione separata si renderà necessaria la regolamentazione di tale servitù o diritto di passaggio e godimento.

L'altezza all'interno dell'appartamento è di 270cm. Le superfici intonacate non presentano segni di umidità.

Immobile n° 2

Unità in corso di costruzione Via Teste

piano 2° foglio 69, p.lla 512 sub 4

Sup. lorda: 136 mq

Sup. utile netta 123mq

L'immobile al momento è occupato e costituisce l'abitazione principale del soggetto esecutato. Si trova al secondo piano del fabbricato principale in Via Teste, e servito dalla stessa scala d'ingresso;



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

al di sopra dell'unità descritta all'immobile 1 e dunque al sub.3. L'appartamento si colloca all'ultimo piano nonché sottotetto del fabbricato principale. Di ottime finiture edilizie interne è composto da 3 camere da letto, una matrimoniale, una singola ed una doppia, due bagni, uno di servizio l'altro principale, la cucina pranzo, ed il soggiorno. L'abitazione gode di un'ottima esposizione assolata ed una buona coibentazione delle pareti che conferisce salubrità agli ambienti ed assenza di umidità. Il pavimento è in gres porcellanato di colore marrone scuro formato 60*60. L'altezza degli ambienti interni è variabile in quanto trattasi di sottotetto, e dunque varia da un minimo di h: 250cm ad un massimo di 430cm (nella mezzeria della falda. Dal lato delle camere da letto la falda ha una h. minima di 210cm. Nella camera da letto sul lato in questione la h minima è di 120cm. I bagni sono funzionanti e rivestiti con buoni materiali di rivestimento. All'interno del soggiorno nel punto più alto è stato installato un soppalco in legno utilizzato come ballatoio e vano di svago, ad oggi come stireria. Da qui una piccola porticina conduce ad un vano tecnico sottotetto adibito a deposito (nella parte più alta del sottotetto. Va precisato che tale abitazione risulta , da verifiche catastali aggiornate alla data del 14/07/95 , con ambienti in corso di costruzione. Risulta evidente pertanto come non si sia mai proceduto al deposito ed alla variazione catastale aggiornata e pertanto alla definizione di una classe residenziale. Tale immobile risulta non censito e pertanto non abitabile. Gli infissi sono in legno e di recente installazione pertanto a taglio termico.

Immobilie n° 3

Locale commerciale sito Frosolone Via Teste n° 2

P. S1-S2

Foglio 69, p512 sub 5 cat. C1,

Piano terra: Sup. lorda: 194mq/ Sup. utile: 155mq

Interrato: Sup.lorda: 240mq circa; Sup. utile: 170mq

L'immobile in questione è il locale pizzeria ristorante al pian terreno, a cui si accede dalla strada principale in via Teste (ex via casino Don Pasquale). Si accede direttamente alla sala da pranzo e sulla sinistra il bancone bar/cassa. Gli ambienti all'interno sono scanditi dalle campate dei pilastri decorate



da arcate. Nel complesso è in buono stato di conservazione e sono visibili i segni degli interventi di manutenzione ordinaria (pittura delle pareti ed opere di falegnameria). La caratteristica principale è il camino ed una parete entrambi in pietra. Il locale può ospitare circa 80 posti a sedere. Il forno a legna per la pizzeria è collocato all'angolo di ingresso ed è a vista. Al soffitto sono presenti giochi di controsoffittature che ospitano le luci. A terra la pavimentazione è una piastrella di cotto 33*33cm posata a 45°. Le pareti sono stuccate con lavorazioni decorative (tipo '800) di colore rosso pompeiano. Le due cucine sono comunicanti e di una superficie utile totale di 14mq e 19mq.

Dalla sala è possibile scendere al locale interrato al piano inferiore che ospita i servizi igienici mediante una scala rivestita in granito rosso. I servizi igienici non prevedono i bagni disabili non esistendo l'eliminazione della barriera architettonica (la scala). Per tale servizio difatti si deve provvedere diversamente negli altri bagni del locale cerimonie di più recente costruzione. L'altezza interna del locale è 3mt.

Il piano interrato è dedicato a deposito e servizi igienici. Gli ambienti sono salubri e non presentano umidità, trattandosi di pareti controterreno. Tuttavia sussistono problemi in un angolo dove sono presenti perdite ed infiltrazioni lungo la colonna. Le stesse provengono dal terrazzo di copertura. Il locale rispetta tutte le normative vigenti in materia sanitaria e dunque conforme ai requisiti previsti. Dal piano terra è possibile accedere al locale cucine al sub/7 (ex sub/6). Qui risulta un'anomalia rispetto a quanto riportato dagli elaborati planimetrici catastali ed urbanistici. L'apertura difatti non è denunciata e non riportata in mappa. Il collegamento con il sub/7 e dunque con la sala cerimonie è garantito da un'altra apertura (regolarmente riportata in planimetria).

Immobile n° 4

p. 512 sub 7 e part. 927 sub. 3 graffate

Cat. D8

1) 512 sub/7: Sup. lorda piano terra: 128mq; Sup. lorda piano S1: 80 mq

I locali in questione sono gli spazi a diretto contatto con il fabbricato esistente ed oggetto di ampliamento. Costituiscono il collegamento tra la sala cerimonie ed il locale pizzeria ristorante. Nel Sub/7 (ex sub 6) infatti sono ospitate le cucine per le cerimonie da tenere nella sala grande realizzata nel 2012 ed un locale filtro utilizzato come disimpegno tra i due fabbricati (il vecchio ed il nuovo), che accoglie gli ascensori, i montacarichi ed il corpo scala per salire ai piani superiori. Il locale cucina,



come anticipato in precedenza, a diretto contatto con la sala ristorazione al sub. 5, è predisposto di cucina industriale; l'altezza dei locali interni è 270cm, ed ha una Sup. netta di circa 86mq. La cucina, trovandosi al di sotto del terrazzo visto nell'immobile 1 presenta problemi di infiltrazioni da acqua piovana, evidentemente non regimata in copertura con le dovute pendenze o per una inefficiente coibentazione del solaio. Questo disagio causa perdite vistose in corrispondenza delle attrezzature della cucina, generando peraltro un pericolo per la sicurezza e l'incolumità del personale addetto. Il resto del locale è adibito ad area filtro e spazi di manovra per il lavoro, dove sono installati montacarichi (più a contatto con gli spazi di lavoro) ed ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche, questi ultimi più a contatto con il corpo scala che collega il piano inferiore con il primo piano ed a servizio della clientela. La pavimentazione nei locali di lavoro è di piastrelle di gres porcellanato a vari formati e di colore bianco; nei locali filtro a contatto con la sala cerimonie la pavimentazione è di marmo pregiato levigato a formato variabile e di due diverse tipologie. Quello scuro è un marmo nero marquinia, quello chiaro, di colore bianco e di più vasta applicazione è un bainco Marfil. Nei locali cucina, il rivestimento è, conformemente alla normativa, ad altezza 200cm, in piastrelle di gres porcellanato, dunque con materiale liscio e lavabile. Dalla cucina è stata ricavata un'apertura per il carico/scarico con l'esterno; difatti una stradina laterale (identificata in catasto come terrazzo), conduce alla porta laterale a due ante apribili ed infisso in legno. Una scala interna di servizio, conduce al piano seminterrato (identificato anch'esso al 512 sub/7). Questi locali sono adibiti a servizi spogliatoi e bagni del personale, zone filtro (di disimpegno dalle scale e montacarichi) e locali deposito. Sono locali esistenti annessi al fabbricato vecchio a cui successivamente è stato affiancato il più recente ampliamento. La sup.lorda è pari a circa 300mq quella utile netta di circa 210mq. Essendo un piano totalmente interrato, gli ambienti non godono di illuminazione naturale e pareti finestrate. Tuttavia sono discretamente areati grazie alla ventilazione meccanica. Non vi sono presenti tracce di muffa e gli ambienti sono salubri. I servizi igienici del personale sono distinti per uomini e donne. Dalla scala principale esaminata in precedenza, ed a servizio degli ospiti, si scende ai bagni. La superficie lorda di tali spazi comprensiva di zone filtro e corpi scala/ascensori è di circa 140mq. I bagni per gli ospiti sono molto curati e di finiture di pregio. Tutti realizzati su misura con opere di falegnameria. Sono distinti per sesso oltre quello per disabili. L'altezza dei locali interni è di 2,85mt. Non sono aeroilluminati ma dotati di aerazione meccanica. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato ed il piano lavabi che ospita circa 4 punti è in pietra onice levigata e lucidata.

2) p.la 927 sub/3



Terrazzo esterno Sup.140mq

Porticato / accesso struttura: Sup lorda: 64mq

Locale cerimonie 400mq

Locali filro e deposito piano S1: Sup. comm.le 302mq

Corpo scala

L'immobile identificato a tale particella è rappresentato dal locale cerimonie, il salone di rappresentanza dell'intero edificio. Come accennato in precedenza, a questo immobile si accede dalla scala esterna principale, interamente in marmo. Esternamente alla quota di accesso più elevata rispetto al piazzale esterno (di cui al 927 sub/1) c'è un terrazzo esterno con Superficie di circa: 140mq, interamente pavimentato in lastre di pietra (bianche) con giochi di rosoni centrali ottenuti mediante tozzetti dello stesso materiale. A delimitare lo spazio esterno una ringhiera in ferro battuto non decorativa. Mediante una porta in alluminio (effetto ferro battuto), si accede all'ingresso della sala. Il porticato esterno, è stato oggetto di sanatoria con pratica edilizia PDC n°18 del 18/07/2010 ed ultimato nel 2012; è stato sostituito con un'ambientazione con propria destinazione d'uso, divenendo pertanto già parte del locale cerimonie. Qui difatti vengono celebrati cocktail di benvenuto, e locale sigari o bomboniere. Il locale è ben fatto con ottime rifiniture, il valore architettonico aggiunto è rappresentato dalla copertura a vista ed a falde in legno lamellare a verniciatura di colore bianco. Da questo spazio poi si può accedere al corpo scala che conduce al piano inferiore e superiore, oppure accedere alla sala ristorante mediante porte vetrate. Il salone da pranzo è vasto e libero da campate di pilastri. Essendo la struttura del più recente corpo di fabbrica interamente in cemento armato, si è prestato attenzione a liberare il vano centrale ad uso dei banchetti e cerimonie da ogni pilastratura che potesse ingombrarne gli spazi centrali. Quest'ultimi sono difatti posti sulla muratura esterna e sui laterali, a scandire altri ambienti che mediante separé scorrevoli a pacchetto consentono l'ampliamento con salottini ed una visuale più ampia dell'intero salone. Il solaio presenta giochi architettonici di controsoffittature, quest'ultime utilizzate sia per una funzione decorativa (velette a scandire giochi di chiaroscuri e sede di alloggio faretti a led) che per un aspetto funzionale pratico in quanto a nascondere le tubature impiantistiche, le areazioni meccanico-ventilate e l'accessoristica antiincendio (essendo il locale conforme a tutte le norme antiincendio ed agli aspetti inerenti le vie di fuga e piani di evacuazione). A soffitto sono anche fissati i condizionatori inverter a 4 vie da incasso per il riscaldamento ed il raffreddamento mediante pompe di calore e UTA (unità trattamento area). A soffitto sono anche fissati 6 lampadari in vetro *tipo di murano* colore giallo. Il salone è illuminato



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

da ampie vetrate dai serramenti in legno che consentono un'ottima illuminazione degli ambienti interni. L'altezza interna è di 3,50mt, il materiale utilizzato per la pavimentazione è il marmo Marfil di colore bianco unitamente a decori di marmo nero Marquinia. Nel locale di ingresso una boiserie a parete di marmo dona eleganza e decoro al punto di accettazione della struttura ricettiva. Le pareti sono stuccate con lavorazioni decorative (effetti spatolati di pregio). Nel complesso l'ambiente descritto è in ottimo stato di conservazione e porta evidenti e chiari i segni delle opere di recente rinnovamento dell'intera struttura ricettiva.

Immobile n° 5

lastrico solare Via Teste p.1°

Foglio 69 p.512 sub. 9 e p.927 sub. 5 graffate Sup.:

185mq

Si tratta del terrazzo di copertura visto e descritto nell'immobile 1, sede delle servitù del locale ristorante di cui alla proprietà [REDACTED] dunque del ristorante e delle sottostanti cucine. Qui difatti insistono servitù a utilizzo dell'attività di ristorazione, canne fumarie e tubazioni delle pompe di calore, UTA (unità di trattamento aria), macchine frigorifere ed un locale termico, delimitato perimetralmente da partizioni leggere e pannelli isolanti. Per quest' ultimo non sussiste una conformità e regolarità urbanistico catastale. Da qui derivano le infiltrazioni nel locale sottostante le cucine. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di gres porcellanato di formato e colore diverso rispetto alla pavimentazione meno recente dei terrazzi pertinenti l'immobile 1. Da una più approfondita analisi si ritiene complicato stabilire l'origine delle infiltrazioni, trattandosi di una superficie abbastanza estesa e dunque risalire alla sua provenienza comporterebbe una più accurata verifica con l'ausilio anche di imprese specializzate. Tuttavia resta un adempimento, oltretutto una necessità in primis della ditta occupante di arrivare ad una rapida soluzione del problema per consentire un regolare svolgimento delle attività lavorative fino ad interruzione (ove mai se ne verificassero i presupposti) della stessa.

Immobile n° 6



F. 69 p. 927 sub 2

Piano S1

Sup. lorda: 570mq

L'unità in questione è rappresentata dal piano interrato del locale cerimonie di cui all'immobile 5 Utilizzato come deposito e locali pompe, locali celle frigorifere, ci si arriva dagli spazi di cui alla p.lla 927 sub 3 i servizi e locali filtro descritti in precedenza, dai due corpi scala 927 sub/1 e 512 sub/7, oppure con una rampa diretta per il carico e scarico merci dall'esterno. Una serranda a rullo consente di scaricare e caricare le merci.

Lo spazio è impegnato da tramezzature per cui ad oggi non è stata comunicata alcun inizio di attività; non risultano segnalati e dunque in regola sotto gli aspetti urbanistico-catastali. Il pavimento è in cemento industriale di colore rosso, regolarmente giuntato e dunque ben eseguito. Non presenta particolari spaccature o dilatazioni dei giunti. Gli ambienti sono asciutti e assenti da umidità. Risultano tuttavia grezzi sotto l'aspetto delle finiture (porte, pitture murarie etc..). I vani sono controsoffittati ad altezza 3mt per consentire e mascherare il passaggio delle tubature impiantistiche. La sup. lorda è di 600mq.

Immobile n° 7

p. 512 sub. 8 e part. 927 sub. 4 graffate

Sup. lorda =360mq

I beni individuati in tale immobile sono quelli che si trovano al piano terrazzo dell'edificio di recente costruzione, al di sopra del locale cerimonie. Tali immobili, risultano ancora in corso di costruzione, pertanto non ultimati, sebbene avvenuta dichiarazione di variazione catastale ma senza attribuzione della destinazione e categoria d'uso. Sul piano in questione infatti, ad oggi risultano realizzati i lavori alla copertura con struttura in legno lamellare, le partizioni e gli infissi esterni. Internamente è rifinito con pavimentazione a terra in gres porcellanato, le mura divisorie a delimitazione delle cucine e del bar. Sul lato maggiore il terrazzo è diviso con un telo in pvc amovibile e presenta una forma arrotondata ad esedra ad identificare un terrazzo aggettante; il tutto è delimitato da una ringhiera in ferro battuto e da decori su muretti in mattoncini h:90cm Gli spazi ad oggi sono allestiti come spazi ricettivi e di ristoro, circa 168 mq. Tuttavia catastalmente non risulta attribuita alcuna destinazione d'uso, (perciò ancora in corso di costruzione). I locali cucina, perfettamente funzionanti, sono serviti dal montacarichi dai piani inferiori. Tale porzione di fabbricato è stata oggetto di sanatoria con PDC



PROCEDIMENTO MPS CONTRO

va

n°18 del 18/7/10. Si necessita una pratica urbanistica con cambio di destinazione d'uso e regolarizzazione catastale.

Le finiture esterne del fabbricato e le aree comuni

Il fabbricato come già ampiamente spiegato insiste su un lotto di terreno identificato al 512 sub/1 per la parte più storica e datata dell'intero complesso, il locale ristorante e le abitazioni esaminate agli immobili 1-2-3. Mentre la parte di più recente costruzione, e per la quale è stato aperto un mutuo a finanziamento dell'intero intervento edilizio, insiste sulla p.lla 912 sub/1. Tali beni, seppur non comparsi nella nomenclatura degli immobili sin qui enunciati e descritti, fanno parte della procedura in quanto beni comuni non censibili, pertanto verranno valutati ed in quota parte proporzionati secondo i lotti distinti. Resta inteso che nell'ipotesi di vendita separata a più proprietari sarà compito delle stesse procedere alla separazione o suddivisione secondo quote partecipative.

Il piazzale esterno al locale cerimonie (912 sub/1) è totalmente in ghiaietto ed è delimitato da una siepe confinante con la strada provinciale. Tutto il fabbricato di recente costruzione è delimitato da aiuole e fioriere, alcune di esse fisse con muretti in muratura o pietre, altre con vasi di arredo. Le facciate dell'edificio sono totalmente rivestite di marmo Marfil di formato rettangolare, interrotti da giochi orizzontali di colore marrone. Le ornate delle finestre sono in marmo di colore scuro. L'intera facciata è scandita da arcate di marmo con modanatura, ci determina un ritmo neoclassico di particolare pregio ed effetto. All'interno delle arcate giochi decorativi di marmi. Tutte le ornate delle finestre e delle vetrate, come già detto sono adornate di modanature di marmo (torelli e golette). Particolare menzione merita anche la cura dedicata al trattamento dei dettagli di scolo delle acque piovane dalle coperture e dai terrazzi. Tutta la faldaleria è in rame ivi inclusi i discendenti verticali e le mensole a sostegno delle canale di gronda.

Il fabbricato esterno identificato alla particella 512, come già accennato è servito da uno spazio di passaggio laterale identificato al sub/1. Come già spiegato è separato dalla strada e dal piazzale antistante da un cancello in ferro battuto. L'intero piano terra e parte della casa al primo piano è in pietra faccia a vista, dalle fughe ben stilate e delineate. La restante facciata è intonacata di colore rosa pastello. La copertura è a falde su due quote. Esternamente è possibile notare anche la loggia a copertura realizzata sul balconcino all'immobile n° 1. Il portoncino è in legno e adornato da portale trilitico (3 pezzi) con chiave di volta in pietra.



5 Stato di possesso

I beni costituenti i lotti di vendita risultano occupati dalle famiglie oggetto della presente esecuzione immobiliare; tutti i locali distinti al paragrafo 3 sono regolarmente utilizzati e funzionanti per l'attività ricettiva familiare.

6. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Si riportano tra gli allegati l'elenco per immobili delle trascrizioni a favore e contro i soggetti debitori, e l'elenco sintetico delle formalità nel ventennio anteriore sino alla data antecedente all'atto di pignoramento e aggiornata al 28/01/2019, ispezioni eseguite a seguito della ctu.

Sono state eseguite ispezioni sui 3 soggetti:



Dall'elenco emerge che non sussistono **nuove** formalità pregiudizievoli, seguenti la data dell'atto di pignoramento, a favore e contro i soggetti e gli immobili eseguiti nel periodo successivo all'atto di pignoramento reso esecutivo con Verbale di pignoramento immobili; pertanto l'ispezione ipotecaria sui 3 soggetti ha confermato quanto riportato nel certificato notarile alla data del 4/04/2018. Si riporta pertanto l'ultima trascrizione contro

Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento immobili

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno 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, per alcuni dei locali oggetto di perizia la situazione planimetrica è restata invariata nel tempo pertanto è conforme agli elaborati planimetrici presenti presso l'agenzia del Territorio, per altri, risultano lievi difformità nei termini di divisori o tramezzature non rispondenti con la planimetria catastale. Per tale aspetto verrà tenuta in considerazione in sede di stima una spesa forfettaria omnicomprensiva di oneri accessori e spese tecniche.

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 in quanto per anni proprietà della stessa famiglia.

Giova precisare che il piazzale antistante il fabbricato su cui affacciano i locali commerciali e le abitazioni non ha una suddivisione millesimale che ne stabilisca le quote proprietarie e partecipative; risulta difatti da visura catastale che il 512 sub/1 sia bene comune non censibile pertanto in caso di diversi acquirenti si dovrà necessariamente procedere ad una variazione castale nonché ad una redazione di tabelle millesimali; resta inteso che le servitù di passaggio sono a favore di tutti i distinti proprietari; ivi inclusi i passaggi condominiali all'interno delle abitazioni.

7. Attuali e precedenti proprietari

Per tale aspetto si rimanda all'allegato relativo alla storia ipotecaria da cui si evincono i nuovi e vecchi proprietari succedutisi negli anni. Ci sono state infatti allegate le visure catastali storiche da dove è possibile risalire alle precedenti variazioni di intestazione.



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 Frosolone, è stato possibile appurare la cronistoria dei lavori susseguitesi al fabbricato nel corso degli anni.

Un procedimento edilizio datato 1991, e per la precisione il num° 1830, riguarda una concessione edilizia per la ristrutturazione e la parziale sopraelevazione del fabbricato esistente costituito da un vecchio mulino, da qui prese forma il fabbricato che oggi ne conserva le forme e gli interventi del suddetto procedimento edilizio. Contestualmente fu eseguito anche il deposito sismico ai sensi della Legge n° 64 del 1974, costruzioni in zone sismiche.

Il 20/12/04 fu presentata una richiesta di permesso di costruire a nome di [REDACTED] per la realizzazione di una sala ristorante in adiacenza alla esistente. Fu pertanto rilasciato il **permesso di costruire n° 7 del 8/02/06**.

Successivamente è stato eseguito un trasferimento di intestazione dello stesso a favore [REDACTED]

Di tale procedimento edilizio è stato richiesto anche il parere sanitario (e rilasciato con prot. n° 260/IS del 2/03/05).

Viene successivamente richiesta una variante al permesso di costruire (allora ancora vigente n° 7 del 8/02/06) e rilasciato con n° **6 del 3/6/09 a nome [REDACTED]** e P.D.C risulta anche richiesto il **parere ambientale rilasciato dalla Regione Molise in data 26/11/08** (parere positivo Soprintendenza in data 3/10/08). I lavori vengono cominciati e realizzati conformemente a quanto dichiarato nel progetto autorizzato.

Il **18/12/09 prot. n° 8714** viene presentata una D.I.A (denuncia di inizio attività) per segnalare variazioni e modifiche interne.

La fine dei lavori di tale procedimento edilizio viene effettuata in data 29/06/10.

Tuttavia in data **18/7/10** viene rilasciato **permesso di costruire n° 18** in sanatoria per opere realizzate in parziale difformità rispetto al P.D.C. precedente. Di tale procedimento sussistono anche le attestazioni di deposito sismico In° IS-T-323. Inizio lavori 26-04-2012, Fine dei lavori 7/05/12.

Risulta anche l'autorizzazione paesaggistica.

Viene pertanto redatto ed approvato un nuovo progetto, con modifiche inerenti:

La diversa forma e dimensione della scala di accesso alla sala ristorante posta verso sud;



PROCEDIMENTO MPS CONTR

Perizia Tecnica estimativa

Diversa forma della scala posta verso Est per consentire l'accesso alle persone diversamente abili mediante la realizzazione di una rampa con relativo parcheggio dedicato;

Copertura con tettuccio in legno con sovrapposti coppi della scala esterna posta sul lato prospetto ovest;

Ampliamento della copertura alla sala con realizzazione di un porticato in legno, avente sup. di circa 68mq ed h:2,8mt

Accesso carrabile al piano terra difforme rispetto al precedente approvato.

Difformità delle aperture in facciata sul vano scala, realizzazione di nuove aperture.

Nel presente procedimento edilizio Si è ritenuto di omettere la verifica degli indici urbanistici in quanto non vi è stato nessun aumento di volumetrie e superficie.

A seguito di tale procedimento edilizio segue anche rettifica catastale per le opere oggetto di sanatoria.

La stessa variazione catastale viene fatta in data antecedente alla fine dei lavori. Dalle ispezioni eseguite presso gli uffici dell'agenzia del territorio risulta essere stata eseguita in data 20/02/2012 con prot. n° IS0013949.

Alla luce della cronistoria dei procedimenti edilizi in possesso presso gli archivi comunali, è possibile sostenere che gli immobili oggetto di perizia della presente CTU risultano conformi e regolari secondo tutti i permessi e le autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti. Non risultano pertanto difformità di carattere urbanistico o ambientale **insanabili**.

Tuttavia risultano alcune difformità di carattere catastale a seguito di alcune partizioni interne non aggiornate presso gli uffici delle agenzie del territorio.

Le difformità di carattere urbanistico catastale riguardano gli immobili trattati nel paragrafo 4.1 e per le stesse, verranno rivenunciate e quantificati gli oneri di sanatoria nel paragrafo successivo inerente la valutazione dei singoli immobili.

9. Creditori intervenuti

Dall'esame degli atti del procedimento depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e dalle trascrizioni a favore e contro i soggetti eseguiti sull'immobile richiesto, risulta:

Creditori intervenuti nella procedura:



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

Da ciò si può capire anche le ragioni della mancanza di compravendite di attività commerciali o inerenti la ristorazione.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: RICCIA

Fascia/zone: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: H2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (l/m) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Magazzini | NORMALE | 180 | 210 | I | | |

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: RICCIA

Fascia/zone: Centre/CENTRO URBANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (l/m) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Magazzini | NORMALE | 240 | 360 | L | 1,1 | 1,6 |
| Negozi | NORMALE | 600 | 1000 | L | 3,3 | 5,8 |

Per la parte inerente i locali residenziali, invece è stato possibile reperire i seguenti valori di compravendita registrati dall'agenzia del territorio (OMI) per il comune di Frosolone.



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**Provincia:** ISERNIA**Comune:** FROSOLONE**Fascia/zona:** Extraurbana/INTERO TERRITORIO**Codice di zona:** R1**Microzona catastale n.:** 1**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | NORMALE | 450 | 690 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 295 | 440 |

Si sono così definiti i seguenti parametri di riferimento:

Residenziale= 650 €/mq

Commerciale = 1000 €/mq

Magazzini e depositi= 360 €/mq

Successivamente in sede di calcolo verranno applicati coefficienti di plusvalenza o minus valenza in base allo stato di manutenzione e conservazione.

11.1 Dimensionamento e superfici dei vani comprendenti l'immobile in oggetto

| <u>Descrizione</u> | <u>Incidenza</u> | <u>Annotazioni</u> |
|--|------------------|---|
| Superficie lorda murature interne | 100% Sup./comm | Considerando incluse le e esterne (fino a 50cm) |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" | 10% Sup./comm | |
| Mansarde | 75% Sup./comm | altezza media minima mt |



2,40

Taverne e Locali seminterrati abitabili
(collegati ai vani principali) 60% Sup./comm

Balconi, terrazzi e similari va
computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Box (collegato ai vani principali) 60% Sup./comm auto
2,5mt*5,00

tratto dal Manuale Banca dati OMI

Immobile n° 1

piano 1 , vani 6,5

Foglio 69 , p.lla 512 sub 3

Appartamento destinato ad abitazione.

Occupato dai proprietari ed intestatari.

Superficie lorda: 130 mq

Sup. utile 119mq

Sup. terrazzi e balconi 22,5 mq

Prezzo di riferimento Sup.comm /mq: 650€mq

Superficie lorda: 130 mq*650= 84.500 €

Balconi : 22,5mq* 30%= 6,75 mq *650€= 4.387 € Balcone

veranda (da sanare) = 12mq*400€= 4.800 €

Incidenza spazi condominiali:

Corpo scala e viale di ingresso:

29mq+32mq=61mq (25%)

15,25mq*650=9.912 €

Valore Immobile 1:



103.599 €

a detrarre spese di procedura per sanatoria “*balcone verandato*” mediante SCIA edilizia a sanatoria per piano casa. Richiesta di nullaosta paesaggistico. Nuovo accatastamento, oltre oneri di sanatoria, diritti di istruttoria, oneri urbanistica, oneri catastali.

Totale pratica edilizia 4000€ + cnpaia + Iva= 5.075 € a carico dell'acquirente

TOTALE STIMA:**98.524€****immobile n°2**

piano 2° foglio 69, p.lla 512 sub 4

Sup. lorda: 136 mq

Sup. utile netta 123mq

$136 * 700 \text{€} / \text{mq} = 95.200 \text{€}$

Incidenza spazi condominiali

$29 \text{mq} + 32 \text{mq} = 61 \text{mq}$ (25%)

$15,25 \text{mq} * 650 = 9.912 \text{€}$

TOTALE STIMA:**105.112 €**

(da quantificare le spese per la demolizione e rimozione del soppalco in legno non sanabile perchè non conforme alle normative sismiche)

Immobilie n° 3

Locale commerciale sito in Frosolone Via Teste n° 2 P. S1-S2 mq 207

Foglio 69, p512 sub 5

Piano terra: Sup. lorda: 194mq/ Sup. utile: 155mq Interrato:

Sup.lorda: 240mq circa; Sup. utile: 170mq

Piano terra:

Sup. comm. $194 \text{mq} * 1000 \text{€} =$

194.000 € Piano

S1:



PROCEDIMENTO MPS CONT

Perizia Tecnica estimativa

240mq*360€=86.400€

280.400€ a detrarre spese per procedura di sanatoria vizi e difformità catastali, spese tecniche e oneri di segreteria:

1000.€ +cnpaia+IVA= 1268€

TOTALE STIMA: 279.132€**Immobile 4**

1) 512 sub/7: Sup. lorda piano terra: 128mq; Sup. lorda piano S1: 80 mq

Locali filtro /deposito

350€/mq *(128+80)=

62.400€ * C2 (1,3)= 81.120€

Il costo/mq dei locali deposito e filtro sono quantificati in 300€/mq . E' stato inserito un valore aggiunto pari al 30% tenendo conto dei beni immobili di valore presenti quali ascensori e montacarichi.

2) p.lla 927 sub/3

Terrazzo esterno Sup.140mq

Porticato / accesso struttura: Sup lorda: 64mq

Locale cerimonie 400mq

Terrazzo esterno: Sup. 140mq

25mq*30%*1000*C1(1,15)=8.625€

140mq-25mq=115mq (*secondo tabella OMI pag. 22*) da*conteggiare nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25)*

115*10%*1000*C1(1,15)=13.225€

8.625+13225=**21.850€** si è applicato un coefficiente maggiorativo tenuto conto dei materiali di pregio della scalinata esterna e delle ringhiere in ferro battuto

Porticato / accesso struttura: Sup lorda: 64mq

64*1000*C1(1,20)=

76.800€

Si è applicato un coefficiente maggiorativo tenuto conto del valore di prestigio dato dal porticato con copertura lamellare in legno.



PROCEDIMENTO MPS CONT

Perizia Tecnica estimativa

Locale cerimonie Sup. comm.le 400mq:

 $400 * 1000 * C1(1,20) =$ **480.000€**

Si è tenuto conto di un coefficiente maggiorativo del 20% in virtù dei materiali e delle finiture di pregio interne ed esterne del fabbricato. Particolare nota di merito va attribuita ai marmi utilizzati in facciata esterna con le ornate e gli stipiti delle aperture, nonché alle pavimentazioni interne.

Totale valore immobile 4:**659.770 €****Immobilabile n°5**

lastrico solare Via Teste p.1°

Foglio 69 p.512 sub. 9 e p.927 sub. 5 graffate

Sup.: 185mq

 $185 * 15\% * 1000 * C2(0.8) =$ *(secondo tabella OMI pag. 22)*

22.200€

Si è tenuto conto del 15% del valore commerciale in quanto trattasi di lastrico solare.

A ciò è stato applicato un coefficiente di minus valenza in virtù dei disagi provocati dalla inefficiente impermeabilizzazione del manto di copertura che reca danni di infiltrazione ai piani inferiori. a detrarre oneri derivanti da regolarizzazioni urbanistiche e catastali dei vani tecnici e locali macchine.

 $2.000€ + \text{cnpaia} + \text{Iva} =$ **2.537,60€****Totale valore immobile 5:****19.662,40€****Immobilabile n° 6**

F. 69 p. 927 sub 2

Piano S1

Sup. lorda: 570mq

 $570 * 300 =$

171.000€



PROCEDIMENTO MPS CON

Perizia Tecnica estimativa

Si è tenuto conto per i locali adibiti a deposito, di una quantificazione pari a 300€/mq a detrarre spese tecniche ed oneri istruttori e catastali per regolarizzazione catastale

2.000€+cnpaia+Iva=

2.537,60€

Totale valore immobile 6:

168.463 €

Immobile n° 7

p. 512 sub. 8 e part. 927 sub. 4 graffate

Sup. lorda totale: 360mq

Sup. coperta da tettoia: 168mq

360-168=192mq (terrazza esterna)

25mq*15%*1000€=3750€

192-25mq=167mq *5%*1000€=8.350€ (*secondo tabella OMI pag. 22*)

Totale terrazza: 12.100€

Valutazione spazio coperto da struttura porticata:

Sup.168mq

Per tale valutazione si ritiene troppo basso il valore scaturito dai parametri di tabulati OMI (vedi pag. 22). Tuttavia trattandosi di immobile ancora in corso di definizione, seppur con destinazione d'uso chiara e delineata (a giudicare dallo stato attuale del luogo) si ritiene di dover procedere secondo una valutazione discrezionale, pur sempre proporzionata al valore commerciale residenziale stabilito (1.000€/mq); inoltre lo stesso non può essere paragonabile ad un terrazzo o lastrico tradizionale. E' stato pertanto quantificato il valore in 300€/mq.

168mq *5%*1000€*=8.400€ (RITENUTO TROPPO BASSO)

PERTANTO:

168*300= 50.400€



A detrarre: spese tecniche ed oneri per regolarizzazione posizione urbanistico-catastale mediante cambio di destinazione d'uso e variazione catastale.

2.000€+cnpaia+Iva=

2.537,60€

Valore Immobile 7:

59.962,40 €

VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA = 1.390.625 €

11.1 Individuazione dei lotti di vendita

Verranno individuati 4 lotti di vendita, in quanto si ritiene perfettamente separabili ed indipendenti l'uno dall'altro.

LOTTO 1: IMMOBILE

1

piano 1, vani 6,5 Foglio 69

, p.lla 512 sub 3

PREZZO BASE D'ASTA: 98.524€

LOTTO 2: IMMOBILE

2

piano 2° foglio 69, p.lla 512 sub 4

PREZZO BASE D'ASTA: 105.112 €

LOTTO 3:

IMMOBILE 3

Foglio 69, p512 sub 5

PREZZO BASE D'ASTA: 279.132€



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

LOTTO 4:

IMMOBILE 4, 5,6,7 (tali immobili risultano indivisibili e ad uso esclusivo del fabbricato adibito a locale cerimonie, oggetto di ampliamento, pertanto da raggruppare in unico lotto di vendita) F.69,

p.lla 512 sub/7

p.lla 927 sub/3

p.512 sub. 9 e p.927 sub. 5

p. 927 sub 2, p. 512 sub. 8 e part. 927 sub. 4 graffate

PREZZO BASE D'ASTA: 907.857 €



PROCEDIMENTO MPS CONTRO [REDACTED]

Perizia Tecnica estimativa

Isernia li, 20/03/2019

Arch. Fabio La Posta

