
TRIBUNALE DI ISERNIA

Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. Dott.ssa **Valeria BATTISTA**

Ill.mo Commissario Giudiziale Dott. **Stefano SAJEVA**

Riferimento: **Concordato Preventivo n. 1/2013**

M.C. Group Molise Conglomerati S.p.A. di Venafro (IS),
in liquidazione

Oggetto: Rapporto di Valutazione del **C.T.U.** circa la **valutazione del Complesso immobiliare** di cui al **Lotto E**

Il sottoscritto Ing. **Ruggero RUGGIERO** - iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 12983 - è stato nominato C.T.U. dalla S.V. Ill.ma in data 16 agosto 2013, con il mandato di effettuare la stima del *Complesso immobiliare* relativo al Concordato in riferimento, di cui al **Lotto E**; l'Ill.mo Commissario Giudiziale ha quindi formulato i Quesiti ponendoli al C.T.U., così in sintesi:

- *identifichi i beni immobili; ne verifichi la proprietà, il possesso e la provenienza;*
- *nel caso di proprietà indivisa, dica se essi beni siano comodamente divisibili;*
- *determini il valore commerciale dei beni immobili.*

L'obiettivo del presente elaborato è la determinazione del più probabile valore di mercato (in condizioni di libera compravendita) attribuibile ora agli immobili di cui sopra; all'uopo, si è di questi accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico; a complemento, si è svolta un'apposita indagine economica.

INDICE DEI CAPITOLI

<i>Pag. 2</i>	1.	Oggetto della stima
<i>Pag.12</i>	2.	Descrizione della forma e dello stato attuale dei beni immobili
<i>Pag.18</i>	3.	Consistenze dei beni immobili
<i>Pag.23</i>	4.	Criteri di stima adottati
<i>Pag.24</i>	5.	Stima del Complesso immobiliare
<i>Pag.29</i>	6.	Conclusioni
<i>Pag.31</i>	7.	Allegati

1. OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima diverse *Unità Immobiliari* site nel Comune di **Venafro (IS)**, in via **Redenzione** n.c. **36**, facenti parte del *Complesso immobiliare* di cui al **Lotto E**, così meglio organizzati e descritti nei seguenti **n. 5 sub-Lotti** :

sub-Lotto E1 : un appartamento in Venafro

Porzione di fabbricato ad uso **abitazione**, sito in **Venafro (IS)**, via **Redenzione** n.c. **36**, piano *secondo*; distinto con l'int. **3**, ha superficie *calpestabile* complessiva (**SIN**) pari a **mq. 79**.

L'immobile è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **170**, subalterno **6**, cui risulta aggraffata la particella **179**, subalterno **7**.

All'appartamento int. **3** risulta associata la cantina **D** di **mq. 59**.

sub-Lotto E2 : un appartamento in Venafro

Porzione di fabbricato ad uso **abitazione**, sito in **Venafro (IS)**, vicolo **Gian Domenico Martucci** n.c. **5**, con accesso anche da via **Redenzione** n.c. **36**, piano *secondo*; distinto con l'int. **4**, ha superficie *calpestabile* complessiva (**SIN**) pari a **mq. 68**.

L'immobile è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **170**, subalterno **5**, cui risulta aggraffata la particella **179**, subalterno **6**.

All'appartamento int. **4** risulta associata la cantina **C** di **mq. 11** e spetta altresì la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato, giusto antistante l'ingresso dei **sub-Lotti E2** ed **E3**, di superficie *calpestabile* pari a **mq. 32**; il suddetto lastrico è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **169**, cui risulta aggraffata la particella **170**, subalterno **3**.

sub-Lotto E3 : un appartamento in Venafro

Porzione di fabbricato ad uso **abitazione**, sito in **Venafro (IS)**, vicolo **Gian Domenico Martucci n.c. 7**, con accesso anche da via **Redenzione n.c. 36**, piano **terzo**; distinto con l'int. **7**, ha superficie *calpestabile* complessiva (**SIN**) pari a **mq. 68**.

L'immobile è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **170**, subalterno **7**, cui risulta aggraffata la particella **179**, subalterno **8**.

All'appartamento int. **7** spetta la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato, giusto antistante l'ingresso dei **sub-Lotti E2 ed E3**, di superficie *calpestabile* pari a **mq. 32**; il suddetto lastrico è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **169**, cui risulta aggraffata la particella **170**, subalterno **3**.

sub-Lotto E4 : un appartamento in Venafro

Porzione di fabbricato ad uso **abitazione**, sito in **Venafro (IS)**, via **Redenzione n.c. 36**, piano **secondo**; distinto con l'int. **5b**, ha superficie *calpestabile* complessiva (**SIN**) pari a **mq. 143**.

L'immobile è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **182**, subalterno **7**, cui risulta aggraffata la particella **186**, subalterno **6**.

sub-Lotto E5 : un appartamento in Venafro

Porzione di fabbricato ad uso **abitazione**, sito in **Venafro (IS)**, via **Redenzione n.c. 36**, piano **terzo**; distinto con l'int. **5a**, ha superficie *calpestabile* complessiva (**SIN**) pari a **mq. 69**.

L'immobile è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **170**, subalterno **8**, cui risulta aggraffata la particella **179**, subalterno **9**.

All'appartamento int. **5a** risulta associata la cantina **B** di **mq. 18**.

Le scale condominiali (BCNC) sono riportate in Catasto al Foglio 15, particella 170, subalterno 9, cui risulta aggraffata la particella 179, subalterno 10 .

1.a Proprietà dei beni immobili

I cespiti suddetti rientrano tutti nella piena proprietà della **M.C. Group S.p.A.** con sede in **Venafro (IS) in liquidazione** , C.F. **01733570160** , proprietaria dell'intero secondo e terzo piano, come si evince dall'atto di provenienza (All. C), in lettura congiunta sia dell'elenco particellare (All. A3), che della visura catastale del primo piano di via **Redenzione** n.c. **36** (All. A4).

L' *intera* proprietà di cui al **Lotto E** era stata dichiarata dalla **M.C. Group a valore nullo** , per altro **senza evidenziare alcuna problematica** ; nel corso degli accertamenti effettuati dallo scrivente C.T.U., è emerso invece che le *Unità Immobiliari* facenti parte del *Complesso immobiliare* di cui al **Lotto E** - già oggetto di una iniziativa di ricostruzione post-terremoto del 1984, finanziata con fondi pubblici europei (PEU) - **hanno TUTTE superato fin da ottobre 2012 il collaudo tecnico-amministrativo finale** (All. D7) e sono ora pertanto **alienabili a fronte di relevantissimi cosrrispettivi** , mentre si ripete che la M.C. Group ha proposto l'intero **Lotto E a valore nullo (!)** ai fini concordatari.

Ma c'è di più: nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente C.T.U., si è invece rinvenuto un **anomalo accatastamento** (All. A11) - per altro **NON allegato alla suddetta domanda** - per lo meno "*approssimativo*", nel quale:

- in merito al **sub-Lotto E2** :
 - la planimetria catastale dell'int. **4** (All. A8) riflette lo stato di fatto riscontrato, in quanto è rappresentata la incorporazione **abusiva** di un'adiacente proprietà di Terzi (int. **6**, anti-bagno e servizio igienico) - mai comunque interessati per oltre venti anni, senza per altro aver operato alcun sezionamento degli impianti (idrico, termico ed elettrico);
questo **abuso NON è stato segnalato all'atto della Domanda**, ma appare comunque risolvibile incardinando un giudizio di *uso capione*;
- in merito al **sub-Lotto E3** :
 - anche qui la planimetria catastale dell'int. **7** (All. A10) riflette lo stato di fatto riscontrato, in quanto è rappresentata la incorporazione **abusiva** di un'adiacente proprietà di Terzi (int. **8**, servizio igienico) - mai comun-

que interessati per oltre venti anni, senza per altro aver operato alcun sezionamento degli impianti (idrico, termico ed elettrico);

questo **abuso NON è stato segnalato all'atto della Domanda**, ma appare comunque risolvibile incardinando un giudizio di *uso capione*;

- per quanto attiene il **sub-Lotto E4**:
 - anche qui la planimetria dell'int. **5b** (All. A12) riflette lo stato di fatto riscontrato, in quanto è rappresentata la incorporazione **abusiva** di adiacenti proprietà di Terzi (*parte* del soggiorno, una camera, un ripostiglio, un terrazzo) - mai comunque interessati, senza per altro aver operato alcun sezionamento degli impianti (idrico, termico ed elettrico);
questo **abuso NON è stato segnalato all'atto della Domanda**, ma appare comunque risolvibile incardinando un giudizio di *uso capione*;
 - questo appartamento risulta **accatastato a nome di uno dei soci della M.C. Group (che se ne è addirittura attribuita la proprietà !)**;
 - l'appartamento è altresì associato ad **una particella diversa** (la **182**) da quella "*naturale*" (la **179**), cui invece appartengono gli altri quattro appartamenti !
 - questa grande unità abitativa è stata infine qualificata come "*sopraelevazione*" su di un tetto del centro storico, mentre invece è al secondo piano, sottostante il **sub-Lotto E5** al terzo piano.

Ad ogni modo, quanto appena riferito ha una rilevanza soltanto ai fini fiscali, a nulla rilevando ai fini della proprietà, il cui titolo è certamente della M.C. Group.

- l'appartamento di cui al **sub-Lotto E5** mancherebbe addirittura del servizio igienico, pregiudicando la sua abitabilità; in realtà, esistono soluzioni tecnologiche (bagno chimico, tipo Sanitrix) per ovviare a detta lacuna, ma non vi è alcun cenno in planimetria.

•

Da ultimo, si precisa che - in caso di alienazione del **sub-Lotto E4** - andrà rettificato l'accatastamento "anomalo" di detta unità abitativa (All. A11), riportandolo nell'ambito della legittimità.

1.b Dati catastali dei beni immobili

(Ufficio competente: Agenzia del Territorio di Isernia - Catasto)

Gli *immobili* oggetto di stima risultano tutti iscritti al N.C.E.U. del Comune di Venafro, sotto la Partita così intestata: *M.C. Group Molise Conglomerati S.p.A. di Venafro* (All. A5, A7, A9 ed A13), ad eccezione del **sub-Lotto E4**, che non risulta ancora propriamente accatastato (All. A11), in quanto è **intestato a nome di uno dei soci della M.C. Group (che se ne è addirittura attribuita la proprietà !): PATRICIELLO Nicandro nato a VENAFRO il 18/07/1963.**

Si dice subito che le *originarie* particelle graffate del foglio 15 - di cui all'atto di provenienza (All. C) - **170 subalterno 1** e **179 subalterno 1** sono state soppresse per far posto all'**anomalo accatastamento** (All. A2) di cui prima si diceva.

sub-Lotto E1 : un appartamento in Venafro

L'*appartamento* int. **3** oggetto di stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di **Venafro** (IS), e viene identificato sul Foglio **15**, piano **secondo**, alla particella **170** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **6**, cui risulta aggraffata la particella **179** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **verde**), subalterno **7**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **A/2**, Classe **2**, consistenza **4** vani, con l'attribuzione di una rendita di Euro **289,22** (All. A5).

La planimetria si evince dall'All. A6.

sub-Lotto E2 : un appartamento in Venafro

L'*appartamento* int. **4** oggetto di stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di **Venafro** (IS), e viene identificato sul Foglio **15**, piano **secondo**, alla particella **170** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **5**, cui risulta aggraffata la particella **179** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **verde**), subalterno **3**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **A/2**, Classe **2**, consistenza **4** vani, con l'attribuzione di una rendita di Euro **289,22** (All. A7).

La planimetria si evince dall'All. A8.

All'appartamento int. **4** risulta associata la cantina **C** di **mq. 11** e spetta altresì la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato, giusto antistante l'ingresso dei **sub-Lotti E2** ed **E3**, di superficie *calpestabile* pari a **mq. 32**; il suddetto lastrico è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **169** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **blu**), cui risulta aggraffata la particella **170** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **3**.

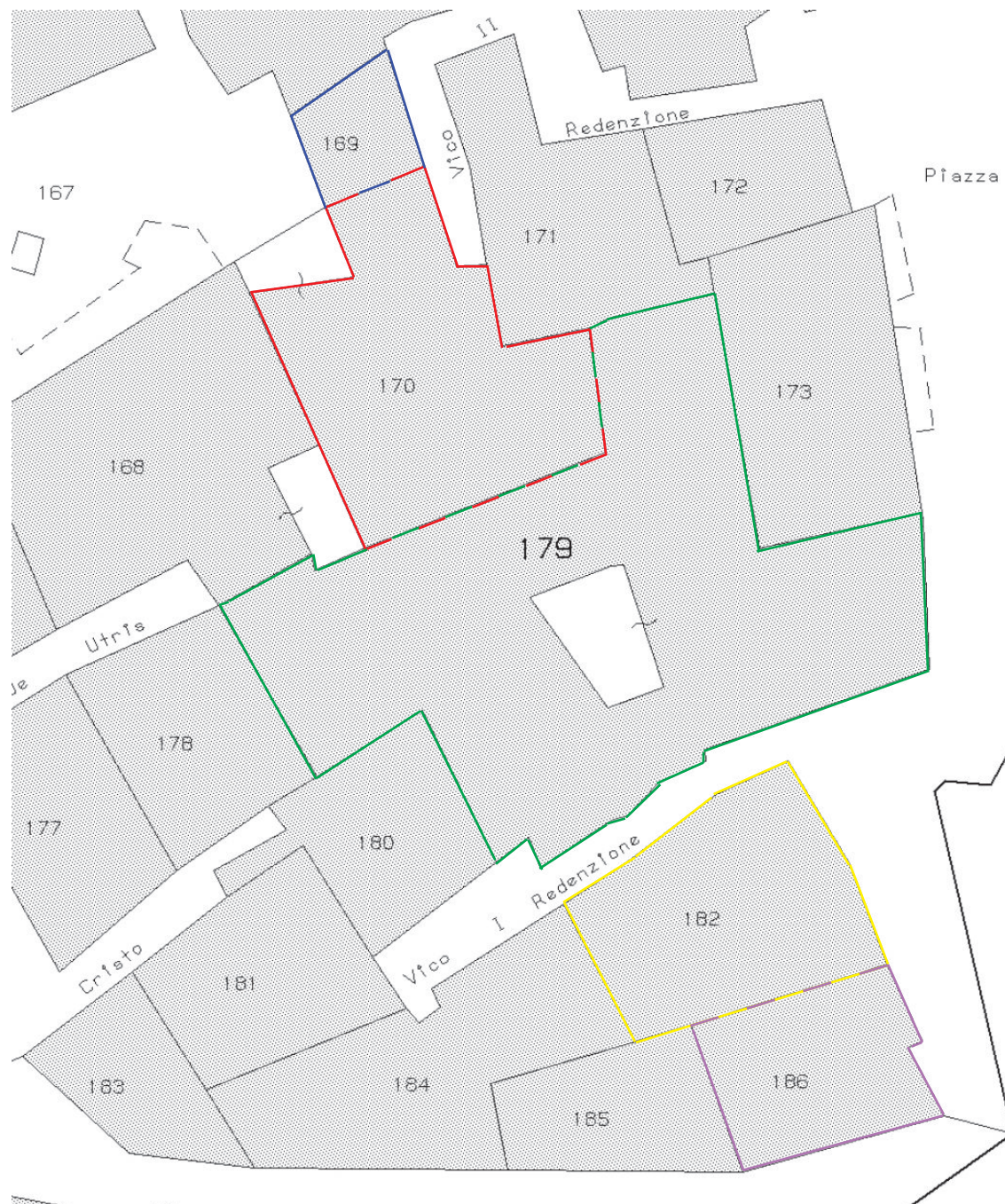


Fig. 1.1 - Configurazione catastale dell'oggetto di stima
(Foglio 15 del Comune di Venafro)

sub-Lotto E3 : un appartamento in Venafro

L'appartamento int. **7** oggetto di stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di **Venafro** (IS), e viene identificato sul Foglio **15**, piano **terzo**, alla particella **170** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **1**, cui risulta aggraffata la particella **179** (All. A1 e Fig.1.1, circoscritta in **verde**), subalterno **1**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **A/2**, Classe **2**, consistenza **4** vani, con l'attribuzione di una rendita di Euro **289,22** (All. A9).

La planimetria si evince dall'All. A10.

All'appartamento int. **7** spetta la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato, giusto antistante l'ingresso dei **sub-Lotti E2 ed E3**, di superficie *calpestabile* pari a **mq. 32**; il suddetto lastrico è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **169** (All. A1 e Fig.1.1, circoscritta in **blu**), cui risulta aggraffata la particella **170** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **3**.

sub-Lotto E4 : un appartamento in Venafro

L'appartamento int. **5b** oggetto di stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di **Venafro** (IS), e viene identificato sul Foglio **15**, piano **secondo**, alla particella **182** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **giallo**), subalterno **7**, cui risulta aggraffata la particella **186** (All. A1 e Fig.1.1, circoscritta in **violetto**), subalterno **6**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **A/4**, Classe **5**, consistenza **8** vani, con l'attribuzione di una rendita di Euro **578,43** (All. A11).

La planimetria si evince dall'All. A12.

sub-Lotto E5 : un appartamento in Venafro

L'appartamento int. **5a** oggetto di stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di **Venafro** (IS), e viene identificato sul Foglio **15**, piano **terzo**, alla particella **170** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **8**, cui risulta aggraffata la particella **179** (All. A1 e Fig.1.1, circoscritta in **verde**), subalterno **9**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **A/2**, Classe **2**, consistenza **3** vani, con l'attribuzione di una rendita di Euro **216,91** (All. A13).

La planimetria si evince dall'All. A14.

All'appartamento int. **5a** risulta associata la cantina **B** di **mq. 18**.

Come si sarà notato, unico tra le unità immobiliari di via **Redenzione** n.c. **36**, l'appartamento int. **5a** è stato invece associato ad **una particella diversa** (la **182**) da quella "*naturale*" (la **179**), cui invece appartengono gli altri quattro appartamenti peritali !

Questa grande unità abitativa è stata altresì qualificata come "*sopraelevazione*" su di un tetto del centro storico, mentre invece è al secondo piano, sottostante il **sub-Lotto E5** al terzo piano.

Da ultimo, si precisa che - in caso di alienazione del **sub-Lotto E4** - andrà rettificato l'accatastamento "anomalo" di detta unità abitativa (All. A2), riportandolo nell'ambito della **legittimità**, cioè variandone l'intestazione così come segue: *M.C. Group Molise Conglomerati S.p.A. di Venafro*.

1.c Disponibilità

(Ufficio competente: Agenzia del Territorio di Isernia - Conservatoria dei RR.II.)

Il C.T.U. ha evinto in data 9.9.2013 presso la suddetta Conservatoria dei RR.II. le necessarie visure relative alla provenienza e disponibilità dei cespiti peritali.

PROVENIENZA

All. C: atto notaio VENTRIGLIA di Venafro, rep. 25049 / 8538 dell' 8.6.1994 registrato ad Isernia il 27.6.1994 al n. 1246

1. Fabbricato sito in Vicolo Redenzione snc, distribuito su due livelli, piano terra e primo piano; confinante con detto vicolo e con le particelle 156 e 167 del foglio 15.
Riportato il tutto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Venafro, in ditta alla società "M.C. GROUP MOLISE CONGLOMERATI S.p.a.", al foglio 15, con le particelle graffate:
= **169** e **170 subalterno 3** , Vicolo Redenzione, piano T-1, unità collabenti, senza consistenza e rendita.
2. Fabbricato, ubicato in via Redenzione n. 36, distribuito su tre livelli, piano terra, secondo piano e terzo piano, per complessivi 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali; confinante, nell'insieme, con detta via, con le particelle 171, 169 e 168 del foglio 15.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di VENAFRO, in ditta alla società "M.C. GROUP MOLISE CONGLOMERATI S.p.a.", al foglio 15, con le particelle graffate:
= **170 subalterno 1** e **179 subalterno 1** , Via Redenzione n.36, piano: T-2-3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita Euro 686,89;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta ad Isernia il 2.1.2013 al n. 2 R.P., a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., per complessivi Euro 220.000,00 a fronte di decreto ingiuntivo del 30.11.2012 Rep. 1122/2012, gravante, tra gli altri, sui beni qui oggetto di stima.

1.d Situazione urbanistica

(Ufficio competente: Ufficio Tecnico del Comune di Venafro)

Il Comune di Venafro è dotato di un *Piano Regolatore Generale* (P.R.G.), approvato con Deliberazione n. 259 del 14.7.1977 (B.U.R. n. 15 del 16.8.1977) e ss.mm.ii. del 1985 e del 1989.

Il suddetto strumento urbanistico è ancora vigente ed ha previsto un articolato Piano di Zonizzazione (All. D1), tale che l'intero oggetto di stima ricade in:

Zona A:

AREA URBANA ANTICA - Conservazione Restauro e Risanamento

All. D1bis :

In questa zona sono vietate costruzioni di ogni tipo; sono solamente consentite opere di conservazione, restauro e risanamento, TUTTE subordinate all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti. Le opere di restauro, risanamento e bonifica interna sono consentite se basate sui seguenti punti:

- 1) Demolizione all'interno dell'isolato solo per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali e per conseguire dei volumi di costruzione;
- 2) Modifiche all'interno degli edifici purchè mantengono inalterato l'aspetto ambientale, le altezze e le facciate e sempre che tali modifiche non alterino l'impianto strutturale e non peggiorino le condizioni di illuminazione e ventilazione dei nuovi ambienti rispetto a quelli preesistenti;
- 3) Miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

La edificazione del *Complesso immobiliare* peritale è avvenuta **in data anteriore al 1°9.1967** (All. C).

Nel corso degli accertamenti edei sopralluoghi effettuati dallo scrivente C.T.U., è emerso che le *Unità Immobiliari* facenti parte del *Complesso immobiliare* di cui al **Lotto E** - già oggetto di una iniziativa di ricostruzione post-terremoto del 1984, finanziata con fondi pubblici europei (PEU) - **hanno TUTTE superato fin da ottobre 2012 il collaudo tecnico-amministrativo finale** (All. D7) e sono ora pertanto **alienabili a fronte di relevantissimi cosrrispettivi** , mentre la M.C. Group ha proposto l'intero **Lotto E a valore nullo (!)** ai fini concordatari.

Negli All. D2, D3 e D4 sono rispettivamente riportati gli elaborati progettuali relativi allo **stato di fatto ex ante**, alla **prima variante** ed alla recente **seconda variante**. Il Certificato di ultimazione dei lavori è in All. D5, mentre la relazione sul Conto Finale si legge in All. D6.

Quanto esposto nel presente Capitolo 2 è basato unicamente sulla documentazione che lo scrivente ha potuto esaminare; nulla si risponde in presenza di ulteriore documentazione non prodotta al C.T.U. dagli organi competenti e/o dalle persone fisiche o giuridiche interessate al caso in esame.

2. DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO ATTUALE DEI BENI IMMOBILI

N.B.: si veda l'All. E per il riscontro delle fotografie con il suffisso "Foto n. _" qui appresso richiamate.

Il *Complesso immobiliare* peritale sito in **Venafro** (IS), via **Redenzione** n.c. **36** (Foto n. 1, prospetto Sud) è strutturato su tre livelli: piano *terreno*, *secondo* e *terzo*, collegati da una scala interna comune; per due dei cespiti peritali, vi è accesso anche da Nord, dal vicolo **Gian Domenico Martucci** n.c. **7**, dove un *lastrico esclusivo* (Foto n. 13) è giusto antistante i *sub-Lotti E2* ed *E3*.

La *collocazione nel tessuto urbanistico* (centro storico) degli immobili peritali componenti il **Lotto E** ben si evince dai rilievi aerofotogrammetrici, riportati in All. B.

Il *Complesso immobiliare* peritale è stato oggetto di un intervento di riqualificazione edilizia post-terremoto del 1984, coperto da finanziamento pubblico (PEU), conclusosi con **collaudo positivo** (All. D7), che lo ha trasformato in una residenza di carattere decisamente signorile.

All'evidenza, soltanto le *tre cantine* (Fig. 2.1) *sono allo stato di rustico* (SAL: 60%), in quanto né le rifiniture né gli impianti sono stati ancora completati.

2.a L'appartamento di cui al **sub-Lotto E1**

All'appartamento int. **3** si accede da via **Redenzione** n.c. **36** (Foto n. 1), piano **secondo** (attico); distinto con l'int. **3**, ha superficie *calpestabile* complessiva (**SIN**) pari a **mq. 79** ed ha doppia esposizione (Foto nn. 1, 2 e 3, ultimo piano); ciò gli conferisce grande luminosità e pregio.

L'appartamento int. **3** (Fig. 2.2; Foto n. 4) comprende un ingresso/soggiorno (Foto nn. 5 e 6), una sala da pranzo, con finestra e balconcino (Foto n. 7), una camera da letto, anch'essa con balconcino (Foto n. 8) ed il servizio igienico (Foto n. 9).

All'appartamento int. **3** risulta altresì associata la grande cantina **D** di **mq. 59** (Foto nn. 10, 11 e 12).

In conclusione, lo stato attuale di conservazione dell'*appartamento* int. **3** si può definire: **OTTIMO**, anche se la cantina si trova ad un SAL: 60%, in quanto la manutenzione straordinaria non è stata ancora completata.

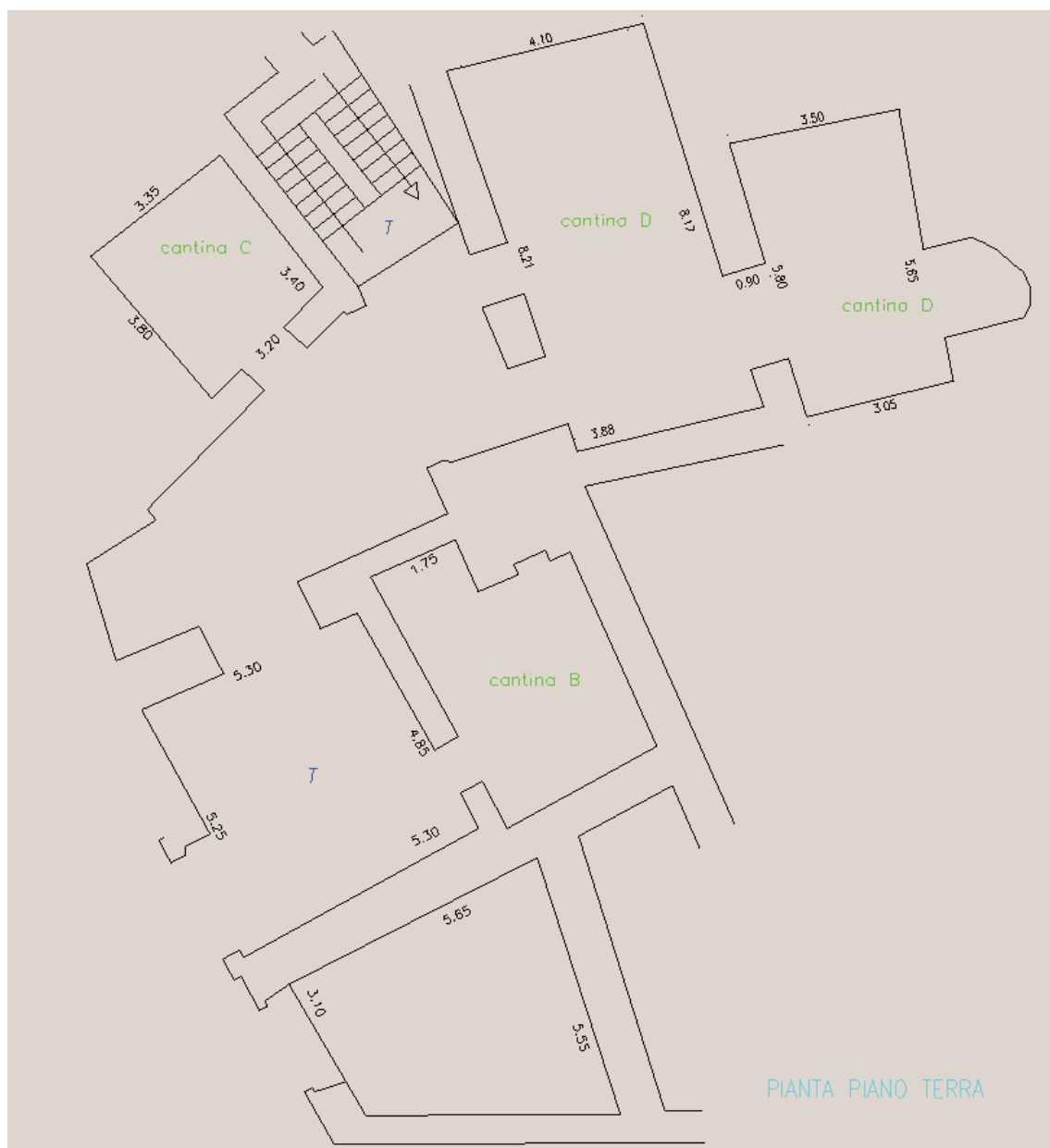


Fig. 2.1 - Planimetria delle cantine
piano *terreno*

2.b L'appartamento di cui al *sub-Lotto E2*

All'appartamento int. **4** si accede dal n.c. **5** di vicolo **Gian Domenico Martucci** (Foto nn. 13 e 15), piano *primo*, con accesso anche dal n.c. **36** di via **Redenzione** (Foto nn. 1 e 16), piano *secondo*; distinto con l'int. **4**, ha superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a **mq. 68**.

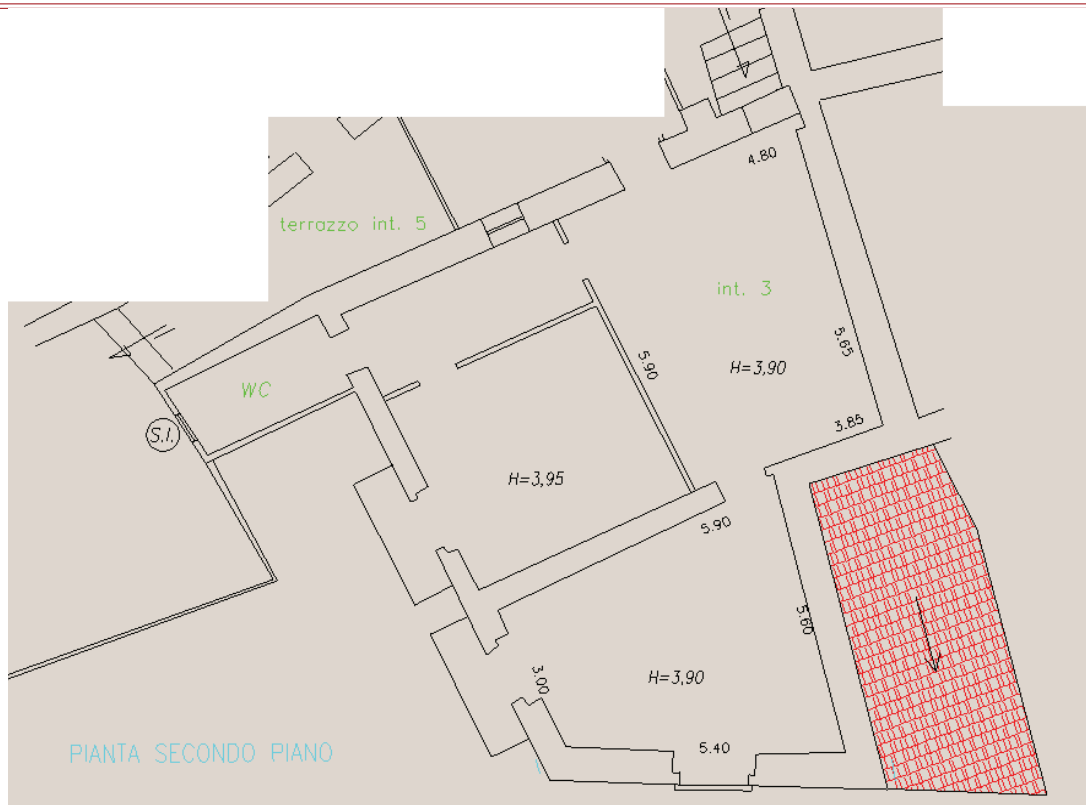


Fig. 2.2 - Planimetria dell'appartamento int. 3 di cui al **sub-Lotto E1** piano *secondo*



Fig. 2.3 - Planimetria dell'appartamento int. 4 di cui al **sub-Lotto E2** piano *secondo*

L'appartamento int. 4 (Fig. 2.3) comprende un ingresso/soggiorno (Foto n. 17), una prima camera da letto (Foto n. 18) ed un'altra camera (Foto n. 16) ed infine il servizio igienico (Foto nn. 19 e 20).

All'appartamento int. 4 risulta associata la cantina C di mq. 11 (Foto n. 21) e spetta altresì la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato (Foto n. 14), giusto antistante l'ingresso dei *sub-Lotti E2 ed E3*, di superficie *calpestabile* pari a mq. 32 .

In conclusione, lo stato attuale di conservazione dell'*appartamento* int. 4 si può definire: **OTTIMO**, anche se la cantina si trova ad un SAL: 60%, in quanto la manutenzione straordinaria non è stata ancora completata.

2.c [L'appartamento di cui al *sub-Lotto E3*](#)

All'appartamento int. 7 si accede dal n.c. 7 di vicolo **Gian Domenico Martucci** (Foto nn. 13 e 22), piano *secondo*, con accesso anche dal n.c. 36 di via **Redenzione** (Foto n. 1), piano *terzo*; distinto con l'int. 7, ha superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a mq. 68 .

L'appartamento int. 7 (Fig. 2.4) comprende un ingresso/soggiorno (Foto n. 23), il servizio igienico (Foto n. 24), una prima camera da letto (Foto n. 25) ed infine un'altra camera da letto (Foto n. 26).

All'appartamento int. 7 spetta la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato (Foto n. 14), giusto antistante l'ingresso dei *sub-Lotti E2 ed E3*, di superficie *calpestabile* pari a mq. 32 .

In conclusione, lo stato attuale di conservazione dell'*appartamento* int. 7 si può definire: **OTTIMO**.

2.d [L'appartamento di cui al *sub-Lotto E4*](#)

All'appartamento int. 5 si accede dal n.c. 36 di via **Redenzione** (Foto n. 1), piano *secondo*; distinto con l'int. 5b, ha superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a mq. 143 .

L'appartamento int. 5 (Fig. 2.5; Foto n. 27) comprende una teoria di vani abitabili e non, che consolidano una grande consistenza: si inizia dall'ingresso di rappresentanza (Foto n. 28), per poi prendere il ramo destro: si rileva una prima ampia camera (Foto n. 29), completata da un terrazzino (Foto n. 30) e da un servizio igienico (Foto n. 31).

All'appartamento int. **5a** risulta infine associata la cantina **B** di mq. **18** (Foto n. 48).

In conclusione, lo stato attuale di conservazione dell'*appartamento* int. **5a** si può definire: **BUONO**, anche se la cantina si trova ad un SAL: 60%, in quanto la manutenzione straordinaria non è stata ancora completata.



Fig. 2.6 - Planimetria dell'appartamento di cui al *sub-Lotto E5*
piano *terzo*

3. CONSISTENZE DEI BENI IMMOBILI

Giova ora riportare alcune definizioni tecniche, tratte dal vigente Glossario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Superficie *calpestabile* ovvero Interna Netta (SIN)

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Trova applicazione, prevalentemente, per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.

Superficie catastale

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Superficie *commerciale* ovvero Convenzionale Vendibile (SCV)

Nel caso di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), detta Superficie SCV è rappresentata dalla somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Le consistenze riportate nelle successive Tabb. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 sono dedotte dalle planimetrie catastali e corrette, dove necessario, in séguito ai sopralluoghi.

Data la presenza di superfici disomogenee tra loro e volendosi riferire ad un solo valore di consistenza dell'immobile, il C.T.U. ha deciso di adottare dei coefficienti di equivalenza superficiale, altrimenti detti di ragguaglio; tali coefficienti tengono già in conto la differenza in valore di mercato delle varie superfici e sono il risultato di elaborazioni elettroniche di modelli econometrici.

In tal senso soccorre la Norma UNI 10750, ben recepita dall'attuale orientamento catastale diffuso dall'Agenzia del Territorio, che ha portato alla definizione di Superficie commerciale ovvero Convenzionale Vendibile (SCV), già esposta alla pagina precedente.

Come già detto, lo scrivente ha sentito l'esigenza di rifarsi a dati più omogenei che riflettano maggiormente la realtà del mercato immobiliare ed ha quindi prodotto le seguenti Tabelle 3.1, 3.2, 3.4 e 3.5 :

DESCRIZIONE	catastale - SCV	
	ragguaglio	(mq)
piano terreno		
Accessori <i>indiretti</i> (NON collegati): le cantine	25%	59,49
SAL: 60%; stato di rustico	60%	8,92
piano secondo (Sud)		
Locali <i>principali</i>	100%	85,58
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	100%	10,17
Balcone <i>al livello</i> (fino a mq. 25)	30%	5,23
TOTALE		106,24

Tab. 3.1 - Consistenza dell'appartamento di cui al **sub-Lotto E1**

	DESCRIZIONE	catastale - SCV	
		ragguaglio	(mq)
	piano terreno		
	Lastrico esclusivo, antistante	20%	12,80
	Accessori <i>indiretti</i> (NON collegati): le cantine	25%	11,17
	SAL: 60%; stato di rustico	60%	1,67
	piano secondo (Nord)		
	Locali <i>principali</i>	100%	71,49
	Ripostiglio	50%	3,54
proprietà di Terzi	Corridoio	100%	5,06
	Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	100%	8,66
	TOTALE (consistenza propria)		77,49
	TOTALE		91,21

Tab. 3.2 - Consistenza dell'appartamento di cui al **sub-Lotto E2**

	DESCRIZIONE	catastale - SCV		
		ragguaglio	(mq)	
	piano terreno			
	Lastrico esclusivo, antistante	20%	12,80	2,56
	piano terzo			
	Locali principali	100%	59,16	59,16
	Ingresso/Corridoio	100%	11,58	11,58
proprietà di Terzi	Accessori diretti: i servizi igienici	100%	14,72	14,72
	TOTALE (consistenza propria)			73,30
	TOTALE			88,02

Tab. 3.3 - Consistenza dell'appartamento di cui al **sub-Lotto E3**

DESCRIZIONE	catastale - SCV		
	ragguaglio	(mq)	
piano secondo			
Locali principali	100%	92,77	92,77
Accessori diretti: la cucina ed i servizi igienici	100%	15,49	15,49
Accessori diretti (collegati, non abitabili): la soffitta ed i ripostigli	50%	68,02	34,01
Balcone al livello (fino a mq. 25)	30%	5,46	1,64
Terrazzo al livello (fino a mq. 25)	30%	25,00	7,50
Terrazzo al livello (oltre i mq. 25)	10%	47,62	4,76
	TOTALE		156,17

Tab. 3.4 - Consistenza dell'appartamento di cui al **sub-Lotto E4**

DESCRIZIONE	catastale - SCV		
	ragguaglio	(mq)	
piano terreno			
Accessori indiretti (NON collegati): le cantine	25%	18,26	4,57
SAL: 60%; stato di rustico	60%		2,74
piano terzo (attico)			
Locali principali	100%	84,47	84,47
	TOTALE		87,21

Tab. 3.5 - Consistenza dell'appartamento di cui al **sub-Lotto E5**

In conclusione, l'*appartamento* int. **3** di cui al **sub-Lotto E1** è disposto al piano *secondo* ed ha una superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a **mq. 78,73**, mentre la sua Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile SCV misura **mq. 106,24** .

All'appartamento int. **3** risulta associata la cantina **D** di **mq. 59** , già compresa nella suddetta SCV.

L'*appartamento* int. **4** di cui al **sub-Lotto E2** è disposto al piano *secondo* ed ha una superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a **mq. 67,70** , mentre la sua Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile SCV misura **mq. 91,21** .

In realtà, questa consistenza comprende sia quella "*propria*" (*munita di giusto titolo di proprietà*) sia quella "illegittima", derivata dalla incorporazione **abusiva** di una adiacente proprietà di Terzi (int. **6**), mai comunque interessati per oltre venti anni, senza per altro aver operato alcun sezionamento degli impianti (idrico, termico ed elettrico) tra le due proprietà.

Questo **abuso NON è stato segnalato all'atto della Domanda**, ma appare comunque risolvibile incardinando un giudizio di *uso capione*.

La suddetta estensione abusiva di consistenza riguarda per altro l'unico servizio igienico (SIN: mq. 8,62 , SCV mq. 13,72) dell'unità abitativa, senza cui verrebbero meno i requisiti igienico-sanitari, e quindi l'abitabilità.

All'appartamento int. **4** risulta associata la cantina **C** di **mq. 11** e spetta altresì la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato, giusto antistante l'ingresso dei **sub-Lotti E2** ed **E3** , di superficie *calpestabile* pari a **mq. 32** ; il suddetto lastrico è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **169**, cui risulta aggraffata la particella **170**, subalterno **3** ; entrambe queste ultime due consistenze sono già comprese nella suddetta SCV.

L'*appartamento* int. **7** di cui al **sub-Lotto E3** è disposto al piano *terzo* (*attico*) ed ha una superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a **mq. 68,42** , mentre la sua Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile SCV misura **mq. 88,02** .

In realtà, questa consistenza comprende sia quella "*propria*" (*munita di giusto titolo di proprietà*) sia quella illegittima, derivata dalla incorporazione **abusiva** di una adiacente proprietà di Terzi (int. **8**), mai comunque interessati per oltre venti anni, senza per altro aver operato alcun sezionamento degli impianti (idrico, termico ed elettrico) tra le due proprietà.

Questo **abuso NON è stato segnalato all'atto della Domanda**, ma appare comunque risolvibile incardinando un giudizio di *uso capione*.

La suddetta estensione abusiva di consistenza riguarda per altro l'unico servizio igienico (SIN: mq. 11,48 , SCV mq. 14,72) dell'unità abitativa, senza cui verrebbero meno i requisiti igienico-sanitari, e quindi l'abitabilità.

All'appartamento int. **7** spetta la quota *indivisa* del 50% del lastrico solare privato, giusto antistante l'ingresso dei **sub-Lotti E2 ed E3** , di superficie *calpestabile* pari a **mq. 32** ; il suddetto lastrico è riportato in Catasto al Foglio **15**, particella **169**, cui risulta aggraffata la particella **170**, subalterno **3** ; quest'ultime consistenza è già compresa nella suddetta **SCV**.

L'appartamento int. **5b** di cui al **sub-Lotto E4** è disposto al piano **secondo** ed ha una superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a **mq. 142,72** , mentre la sua Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile **SCV** misura **mq. 156,17** .

In realtà, questa consistenza comprende sia quella "*propria*" (*munita di giusto titolo di proprietà*) sia quella *probabilmente* illegittima, derivata dalla incorporazione **abusiva** di diverse adiacenti proprietà di Terzi, mai comunque interessati per oltre venti anni, senza per altro aver operato alcun sezionamento degli impianti (idrico, termico ed elettrico) tra le proprietà.

Questo **abuso NON è stato segnalato all'atto della Domanda**, ma appare comunque risolvibile incardinando uno o più giudizi di *uso capione*.

L'appartamento int. **5a** di cui al **sub-Lotto E5** è disposto al piano **terzo** (*attico*) ed ha una superficie *calpestabile* complessiva (SIN) pari a **mq. 69,37** , mentre la sua Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile **SCV** misura **mq. 87,21** .

All'appartamento int. **5a** risulta associata la cantina **B** di **mq. 18** , già compresa nella suddetta **SCV**.

4. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per i beni immobili in oggetto, occorre ora illustrare gli aspetti economici che sono stati considerati. All'uopo si sono adottati i seguenti criteri di stima:

* AL VALORE DI MERCATO

Una mirata ricerca di mercato ha permesso il raffronto con altri beni di caratteristiche analoghe compravenduti di recente e di cui lo scrivente ha raccolto i prezzi di vendita, questi determinati in condizione di libero mercato.

La raccolta dei dati per la ricerca di mercato ha visto coinvolti i locali mediatori immobiliari, gli abitanti del luogo, i proprietari di analoghe unità immobiliari; questi dati sono stati elaborati elettronicamente ed una media significativa è riportata al Capitolo 5, ciò al fine di ottenere una migliore approssimazione ().*

D'altro canto, per il *lastrico esclusivo* è stato adottato un differente criterio di stima:

* AL VALORE COMPLEMENTARE

Mentre la ricerca di mercato sopra menzionata ha certo riguardato anche questa pertinenza, essa viene ritenuta parte integrante dell'unità immobiliare principale ed importante garante della sua funzionalità.

Il mercato immobiliare compone la domanda del bene in questione tramite utenti appartenenti ad una classe *media*: ciò definisce una marcata appetibilità commerciale.

Per definire il procedimento di calcolo del valore di stima, si è scelto il metodo diretto di stima SINTETICA-COMPARATIVA, utilizzando valori parametrici (*mq.*) riferiti a beni assimilabili con l'oggetto di stima, in quanto una serie di requisiti rendono i primi omogenei al secondo.

(*) Lo scrivente CTU cita le **fonti** utilizzate per i dati di valore immobiliare, riscontrabili nei seguenti Allegati:

All. F1 - Agenzia del Territorio, "*Osservatorio Immobiliare*", marzo 2013

All. F2 - M. Tamborrino, "*Come si stima il valore degli immobili*", giugno 2012, Sole 24 Ore

5. STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

*L'attenta indagine di mercato e le informazioni da questa scaturite ed opportunamente elaborate hanno condotto alla formulazione di un **valore medio per superficie unitaria**; esso valore è rappresentativo dell'accordo monetario che troverebbe un potenziale acquirente con il venditore e ciò in condizioni di libero mercato, qualora il primo utilizzasse il bene immobile secondo l'appropriata destinazione.*

Valutando ciascuna unità immobiliare, si sono considerati anche i plus-valori concernenti le pertinenze di ogni singola superficie (c'è disomogeneità: terrazzi, balconi, cantine, servizi, etc).

*La stima condotta è a superficie **commerciale**, nel ben noto senso di **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**; il valore di mercato del metro quadrato per beni immobili ceteris paribus con quelli in oggetto è più avanti indicato.*

La quotazione inerente il *Complesso immobiliare* di via **Redenzione** n.c. **36** (media delle quotazioni stabilite dagli operatori in sede di compravendita per U.I. *in condizioni SCADENTI d'uso*) deriva dal monitoraggio del mercato immobiliare effettuato dal C.T.U. ed è pari ad **Euro 460,00/mq** (All. F1, valore **massimo**; Tabb. 5.1 e 5.2, coefficiente **0,40**), trattandosi di appartamenti situati in *zona centro storico*.

Detta quotazione è stata quindi particolarizzata per poter tener conto dell'effettiva **vetustà** dell'immobile peritale (ricondizionato e riqualificato), della sua **qualità** tipologica (signorile), del suo **stato attuale** di conservazione (ristrutturazione appena conclusa), nonché della sua collocazione nel contesto urbanistico (centro storico).

Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei **coefficienti di differenziazione**, cioè dei numeri moltiplicatori che permettono di adattare la predetta quotazione "*scadente*" ai beni oggetto di stima (i n. 5 *appartamenti* peritale, appena ristrutturati); nel caso di specie, si è fatto ricorso ad un solo specifico **coefficiente di differenziazione**, quello relativo ad:

età, qualità, stato (Tab. 5.2: >60 anni, popolare, pessimo): **0,40**.

Il divisore così risultante **0,40** adatterà perciò la quotazione "*scadente*" più sopra già riportata, determinando così il *valore unitario attuale* degli *appartamenti* qui in studio (immobili di pregio, ben rifiniti), così determinato pari ad:

Euro 1.150,00/mq .

Tipologia Appartamenti - Stato Conservativo: SCADENTE			
VALORI UNITARI			
2° semestre 2012	MIN	MAX	
Agenzia del territorio	€ 305,00	€ 460,00	compravendita
		<i>massimo</i>	
Valore Unitario "IN CONDIZIONI SCADENTE"		€ 460,00	<i>Euro/mq</i>
Valore Unitario "AL NUOVO"		€ 1 150,00	<i>Euro/mq</i>

Tab. 5.1 - Quotazioni medie 2012 per le abitazioni
fonte: All. F1 - Agenzia del Territorio, "Osservatorio Immobiliare", marzo 2013

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>edificio nuovo</i>				
lusso	1,10	—	—	—
signorile	1,05	—	—	—
medio	1,00	—	—	—
popolare	0,90	—	—	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>edificio recentissimo</i>				
lusso	0,95	0,90	0,85	—
signorile	0,90	0,85	0,80	—
medio	0,85	0,80	0,75	—
popolare	0,80	0,75	0,70	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>21-40 anni</i>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>41-60 anni</i>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>oltre 60 anni</i>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Tab. 5.2 - Coefficienti di età, qualità e stato per abitazioni
fonte:

All. F2 - M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili", giugno 2012, Sole 24 Ore

5.a **sub-Lotto E1** : Stima dell'appartamento int. 3

Per determinare ora il *valore attuale* dell'appartamento qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4 e 5; si perviene pertanto ad un **valore** di:

$$(\text{Euro } 1.150,00 / \text{mq.}) * (\text{mq. } 106,24) =$$

Euro 122.176,00 .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare all'*appartamento* peritale di cui al **sub-Lotto E1**, nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, l'appartamento int. 3 sembrerebbe libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

5.d **sub-Lotto E2** : Stima dell'appartamento int. 4

Per determinare ora il *valore attuale* dell'appartamento qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4 e 5; si perviene pertanto ad un **valore** di:

$$(\text{Euro } 1.150,00 / \text{mq.}) * (\text{mq. } 91,21) =$$

Euro 104.891,50 .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare all'*appartamento* peritale di cui al **sub-Lotto E2**, nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, l'appartamento int. 4 sembrerebbe libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

5.e **sub-Lotto E3** : Stima dell'appartamento int. 7

Per determinare ora il *valore attuale* dell'appartamento qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4 e 5; si perviene pertanto ad un **Valore Base** di:

$$(\text{Euro } 1.150,00 /\text{mq.}) * (\text{mq. } 88,02) =$$

Euro 101.223,00 .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare all'*appartamento* peritale di cui al **sub-Lotto E3**, nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'*attuale stato di disponibilità* (alla data, l'appartamento int. 7 sembrerebbe libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

5.f **sub-Lotto E4** : Stima dell'appartamento int. 5b

Per determinare ora il *valore attuale* dell'appartamento qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4 e 5; per tutto quanto sopra esposto, il **valore commerciale attuale** del **sub-Lotto E4** è finalmente pari ad:

$$(\text{Euro } 1.150,00 /\text{mq.}) * (\text{mq. } 156,17) =$$

Euro 179.595,50 .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare all'*appartamento* peritale di cui al **sub-Lotto E4**, nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'*attuale stato di disponibilità* (alla data, l'appartamento int. 5b sembrerebbe libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

5.f **sub-Lotto E5** : Stima dell'appartamento int. 5a

Per determinare ora il *valore attuale* dell'appartamento qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4 e 5; per tutto quanto sopra esposto, il **valore commerciale attuale** del **sub-Lotto E5** è finalmente pari ad:

$$(\text{Euro } 1.150,00 /\text{mq.}) * (\text{mq. } 87,21) =$$

Euro 100.291,50 .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare all'*appartamento* peritale di cui al **sub-Lotto E4**, nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, l'appartamento int. 5a sembrerebbe libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

6. CONCLUSIONI

A séguito dell'analisi tecnico-economica effettuata nella presente perizia, si è prima determinato il *valore più probabile di mercato* per ciascuno dei seguenti **n. 5 sub-Lotti** , nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano:

sub-Lotto E1 : un appartamento in Venafro

Euro 122.176,00 ;

sub-Lotto E2 : un appartamento in Venafro

Euro 104.891,50 ;

sub-Lotto E3 : un appartamento in Venafro

Euro 101.223,00 ;

sub-Lotto E4 : un appartamento in Venafro

Euro 179.595,50 ;

sub-Lotto E5 : un appartamento in Venafro

Euro 100.291,50 .

La *validità della stima del valore attuale* è novanta (90) giorni a decorrere dalla data di deposito.

L'insieme degli *immobili* peritali in Venafro componenti il **Lotto E** ha quindi un valore complessivo di stima pari ad:

Euro 608.177,50

(Euro seicentoottomilacentosettantasette/50).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione a *parziale* evasione del ricevuto incarico; rimanendo disponibile ad eventuali chiarimenti, si firma.

Con osservanza.

Isernia, 17 settembre 2013



Il Consulente Tecnico di Ufficio

7. ALLEGATI

- A - Certificazione Catastale
- B - Rilievi aerofotogrammetrici
- C - Atti di provenienza
- D - Documentazione urbanistica
- E - Rilievi fotografici
- F - Ricerca di Mercato