

FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S. r. L.

Società in liquidazione

Via Pascoli 68

86100 Campobasso

PERIZIA DI STIMA

**Immobile sito nel Comune Isernia in via Pio La Torre 27
in Catasto Urbano al Fg. 77, particella 33 sub 2**

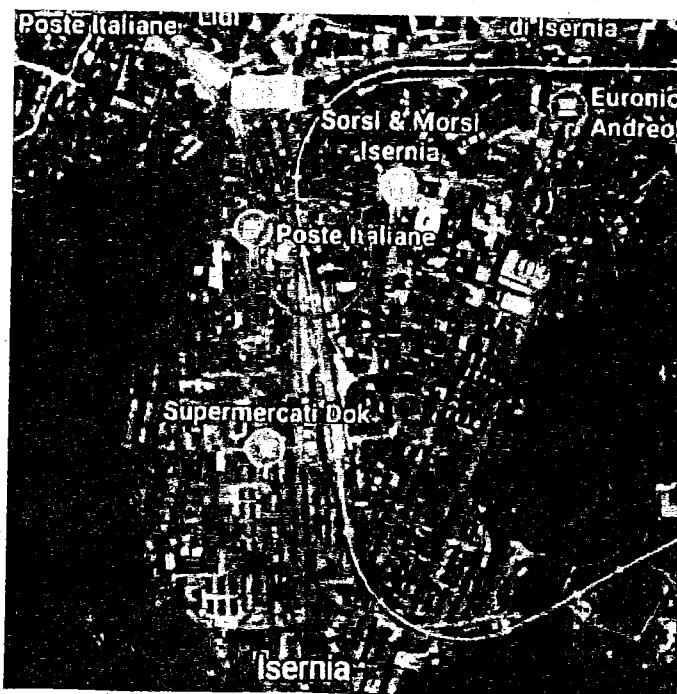
1 PREMESSA

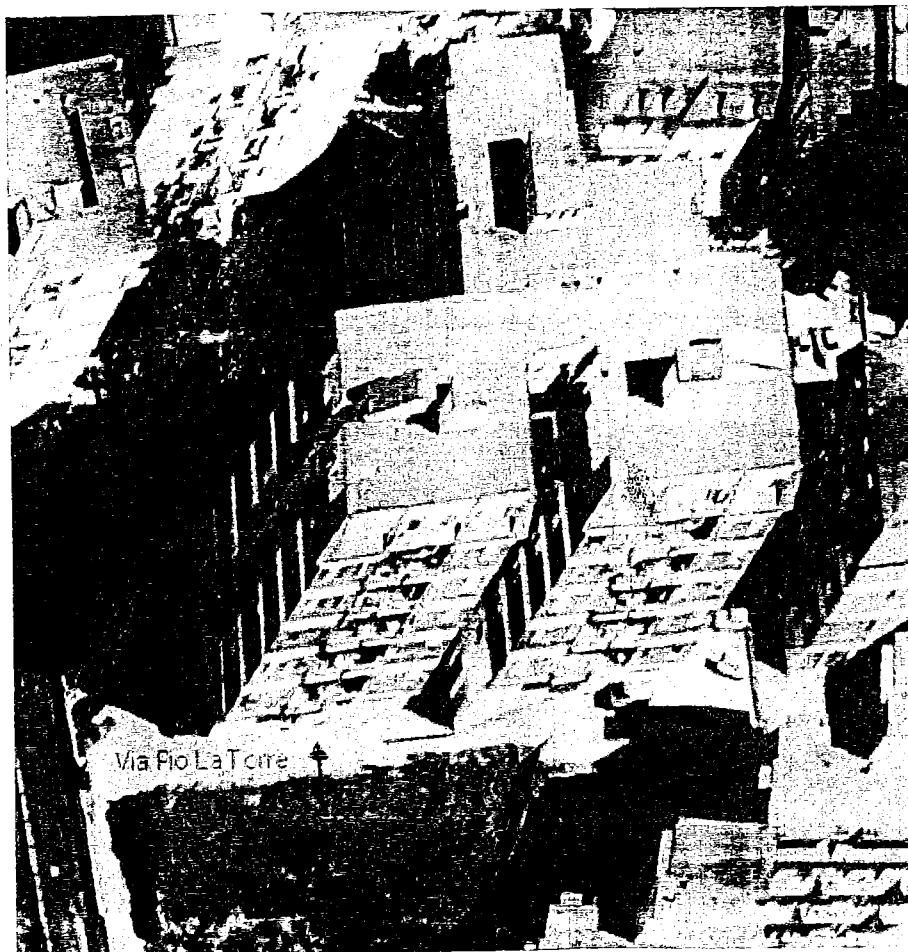
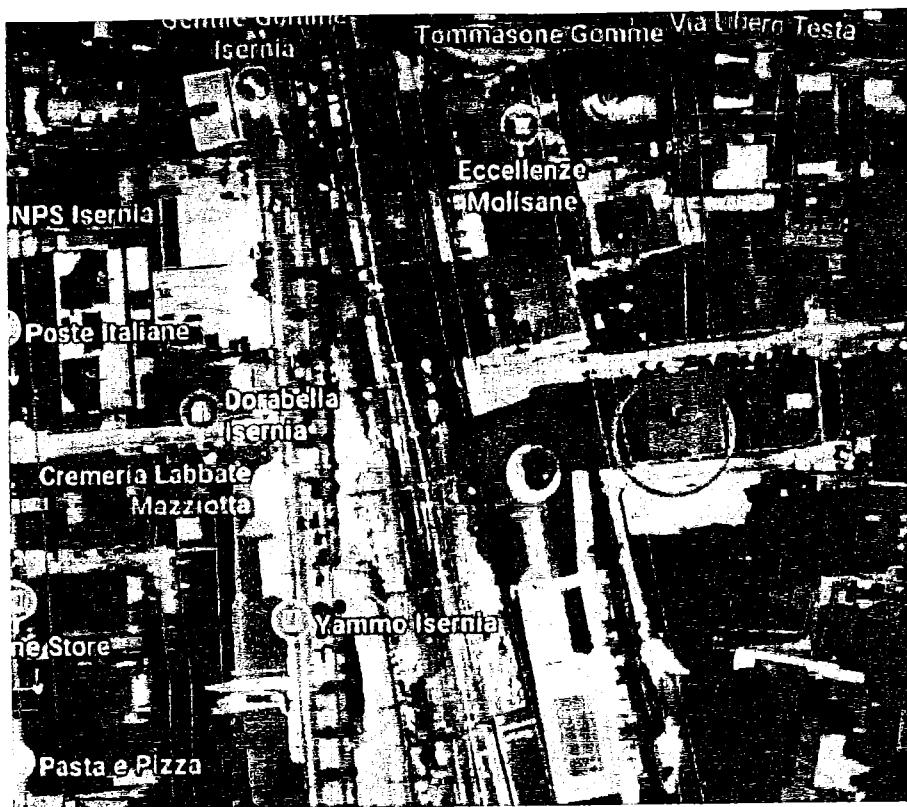
1.1 Oggetto dell'incarico

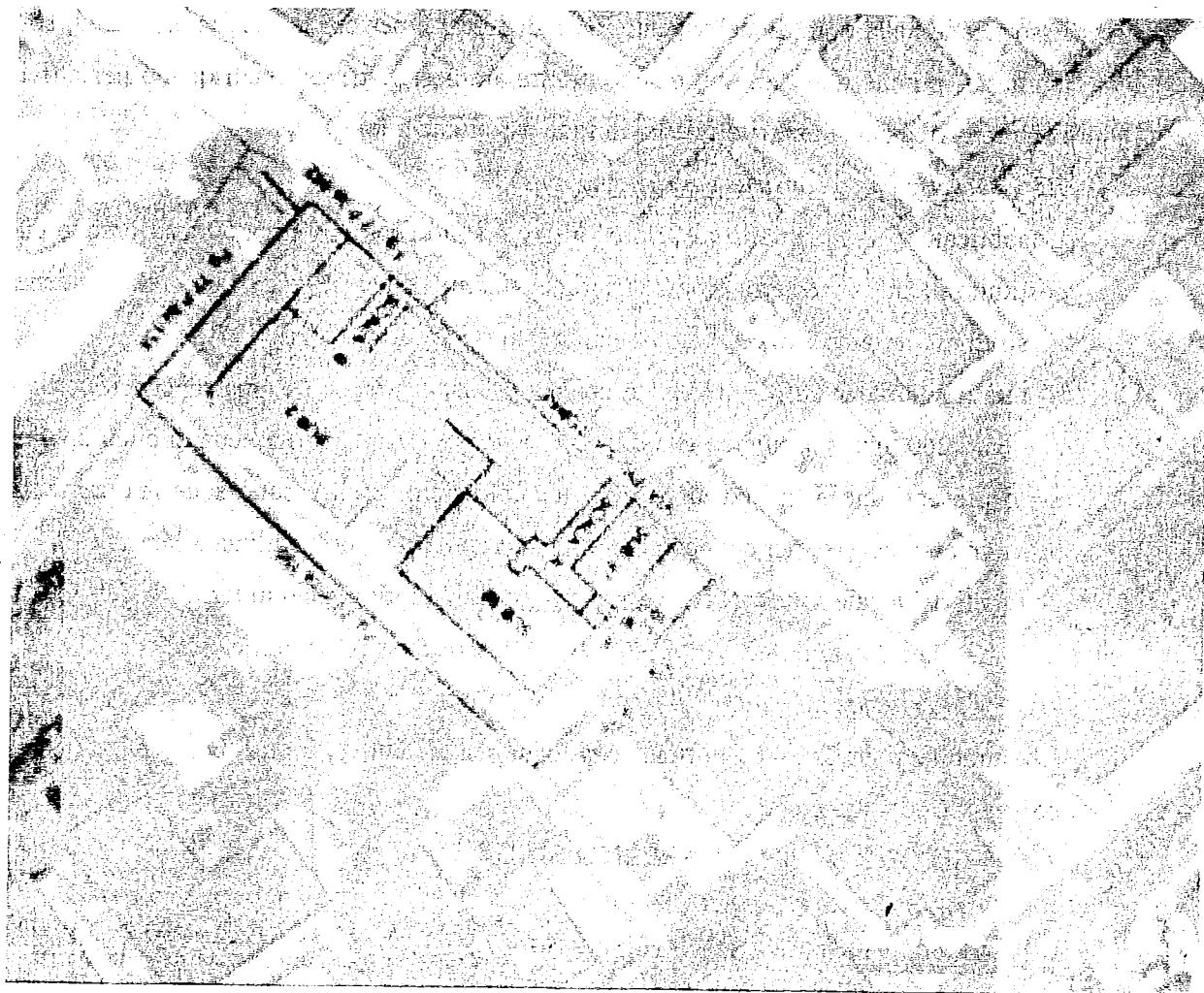
Il sottoscritto ing. Giancarlo Ritucci, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 514 e con studio tecnico in via De Pretis 30 tel/fax 0874.1720657, incaricato dalla FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S. R. L., Società in liquidazione, di redigere la stima per stabilire il probabile attuale valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Isernia in via Pio La Torre 27, in Catasto Urbano al Fg. 77, particella 33 sub 2, dopo aver eseguito le necessarie indagini, relaziona quanto segue.

1.2 Immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima, è ubicato al piano terreno di un fabbricato a destinazione residenziale in un quartiere centrale nella città di Isernia. Le caratteristiche della zona sono di tipo residenziale con presenza di numerose attività commerciali e di alcune attività di tipo produttivo artigianale.







1.3 Situazione catastale

L'immobile in esame è iscritto al Nuovo Catasto Urbano di Isernia al Fg. 77, particella 33 sub 2, ed è intestato a Finmolise Sviluppo e Servizi S.R.L. in liquidazione (Cf 01598840708), con sede in Campobasso (CB); il diritto proprietà per intero deriva dall'atto di compravendita del 16/02/2009, rogante Notaio GIORDANO con sede in Campobasso (CB) Repertorio n. 22973 - UU Sede Campobasso (CB) Registrazione n. 766 in data 26/02/2009.

I dati di classamento sono: Rendita: Euro 1.991,46 Categoria C3 Classe 6, consistenza mq 241 (Sup. Catastale mq 260).

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

1.4 Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti permessi di costruzione: n° 10758 del 28/05/191 e 4422/385 del 06/11/1974, rilasciati, il primo alla ditta D'Uva Guido e Addolorato ed il secondo, di completamento, alla ditta D'Uva Guido, Domenico e Addolorato (Cfr. perizia redatta dal geom. Verdile nel 2005).

.....

Esso ricade nella zona B del vigente PRG di Isernia, per cui le attività artigianali sono ammesse, purchè non moleste, e sono inoltre ammessi altri usi quali quello per attività commerciali a cui si farà riferimento in sede di valutazione.

1.5 Descrizione e consistenza dell'immobile

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stato costruito circa 50 anni orsono ed è costituito da un piano terra e da ulteriori sei piani in elevazione destinati alla residenza. La struttura portante è in cemento armato con travi, pilastri e solai.

L'unità immobiliare di cui si tratta è ubicata al piano terra ed ha una superficie lorda di circa mq 260, una superficie netta di 240 mq ed un'altezza interna netta di circa 2,95 mt. Sono presenti due bagni ed un piccolo locale ufficio. Inoltre sono state realizzate due pareti in cartongesso, per cui occorrerà procedere alla sanatoria edilizia e catastale.

Le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate e gli infissi sono in ferro.

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

1.6 Stato manutentivo dell'immobile

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

2 METODO DI STIMA APPLICABILE

2.1 Criteri

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

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

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

2.2 Articolazione della stima

Considerando tutti gli aspetti suddetti si procede al calcolo di stima in base al più probabile valore di mercato, al mese di gennaio 2025, secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o

correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo.

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

In generale il costo di costruzione rappresenta il valore minimo di un immobile di nuova costruzione.

Per quanto sopra si procederà ad individuare:

- **Il contesto socio-economico;**
- **Il prezzo corrente di vendita** relativo ad immobili situati nella stessa area di quelli oggetto di stima;
- **Il prezzo ordinario** per un immobile di riferimento simile a quello del fabbricato in esame ed in ottimo stato di conservazione;
- **Stima dell'immobile** in questione attraverso opportune correzioni percentuali risultanti dal confronto tra le caratteristiche dell'immobile di riferimento e quelli in esame;
- **Individuazione del probabile valore di mercato** dell'immobile.

3 STIMA DELL'IMMOBILE

3.1 Contesto socio-economico

Il contesto socio-economico dell'area in cui è inserito il fabbricato è quello di un ambito urbano centrale con prevalenza di abitazioni ed esercizi commerciali, con la presenza di attività artigianali destinate a soddisfare le esigenze del quartiere.

3.2 Prezzo corrente

Il prezzo corrente per immobile a destinazione artigianale nella zona in cui insiste il fabbricato trova alcuni riscontri comparativi diretti sul mercato immobiliare, anche se tale tipologia, tra quelle ad uso produttivo, non è quella prevalente nell'area. La predetta circostanza è legata sia alla destinazione principalmente residenziale degli immobili presenti, sia al fatto che il PRG consente, nella zona di cui si tratta, sia l'uso commerciale, esclusa la grande distribuzione, che quello produttivo, limitato alle attività non rumorose.

Nel caso in esame la trasformazione dell'immobile da artigianale a commerciale richiederebbe importanti lavori di ristrutturazione, nonché ulteriori costi per i maggiori oneri di urbanizzazione e per la inevitabile monetizzazione delle maggiori dotazioni di standards urbanistici necessarie. Il locale resterebbe non visibile dalle principali vie di comunicazione, risentirebbe comunque della difficoltà già presente di reperire parcheggi e sconterebbe un aggravio di costi fiscali.

Il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, potrebbe anche essere valutato, in astratto, positivamente, ma presenta un rischio elevato, in quanto i costi dell'operazione sono prossimi alla possibile rivalutazione, mentre le piccole attività commerciali attraversano una fase di mercato sfavorevole anche in relazione ai fenomeni di spopolamento delle aree interne.

Per questo motivo si valuterà il prezzo corrente di un locale artigianale a cui dovrà essere sottratta la spesa necessaria per la sanatoria degli abusi presenti (modifiche interne rappresentate dalle tramezzature interne).

Per un immobile di artigianale, nella zona in cui ricade quello oggetto di stima, l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si può fare riferimento ai magazzini, al valore massimo (tra 400 e 600 euro/mq), oppure agli immobili commerciali al valore minimo i prezzi di vendita compresi (tra 900 e 1.250 euro/mq).

Se si osservano le poche transazioni registrate tra il 2020 ed il 2023, relative ai locali artigianali, si rileva come i prezzi di vendita dichiarati siano oscillanti tra 608 e 821 euro/mq.

3.3 Prezzo dell'immobile di riferimento

Accertate le predette caratteristiche significative del manufatto è possibile individuare il prezzo ordinario per l'immobile di riferimento, simile a quello del fabbricato in esame ed in ottimo stato di conservazione, in euro/mq 750,00, valore medio tra quelli individuati dall'OMI per i locali commerciali (valore minimo) ed i magazzini (valore massimo).

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

GRUPPO	SOTTOGRUPPO	VALORI	
		MASSIMI	SPECIFICI
Posizionali		0,40	
	ubicazione	0,12	0,08
	servizi	0,12	0,10

	qualità al contorno	0,12	0,07
	emergenza architettonica	0,04	0,02
Produttive		0,20	
	oneri manutentivi	0,06	0,03
	suscettività di vendita	0,07	0,03
	suscettività di locazione	0,07	0,03
Tecnologiche		0,40	
	costruttive	0,10	0,05
	finiture	0,10	0,05
	impianti	0,10	0,03
	degrado fisico e/o obsol. economica	0,10	0,05
TOTALE		1,00	0,54

3.4 Stima per comparazione

Tenuto conto del valore di base sopra determinato (750,00 euro/mq) e del parametro di deprezzamento sopra valutato, risulta che il probabile prezzo di mercato dell'immobile sopra descritto ammonta ad euro $750,00 \text{ euro/mq} \times 0,54 \times 260 \text{ mq} = 105.300,00 \text{ euro}$.

La spesa per la sanatoria ammonta presumibilmente a circa 2.300,00 euro, per cui il valore dell'immobile è stimato in euro $105.300,00 - 2.300,00 = 103.000,00 \text{ euro}$.

3.5 Stima per costo di costruzione deprezzato

Un immobile artigianale di nuova costruzione, avente caratteristiche tecnologiche ed impiantistiche simili a quello oggetto di stima, avrebbe un costo di costruzione variabile tra 700 euro/mq e 800 euro/mq, tenuto conto del fatto che si trova inserito in un fabbricato di sette piani fuori terra, per cui alcuni costi (Strutture, copertura, allacci impianti, sistemazioni esterne, ecc.) sono da ripartire per una pluralità di soggetti.

Tenuto conto della formula: $VA = VN - VN * \{[(A + 20)^2 / 140] - 2,86\} / 100$

dove:

$$A = (T/N) \times 100$$

T = età apparente del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione) = 50 anni;

N = vita utile del fabbricato = 100 anni;

VN = Valore a nuovo dell'edificio

VA = Valore attuale dell'edificio

Risulta il valore minimo $VA = 700 - 700 * \{[(50/100)*100 + 20]^2 / 140] - 2,86\} / 100 = 455,03 \text{ euro/mq} \times 240 \text{ mq} (\text{S}\ddot{\text{u}}\text{perficie netta}) = 109.206,86 \text{ euro}$

Risulta il valore massimo VA= $800 - 800 * \{ [((50/100)*100) + 20]^2 / 140] - 2,86 \} / 100 =$
520,03 x 240 mq (Superficie netta) = 124.806,86 euro

3.6 *Vulore di mercato*

Il probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, al mese di gennaio del 2025, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad euro 103.000,00 (Centotremila/00), prossimo al valore minimo del costo di costruzione deprezzato per vetustà, in considerazione della scarsa dotazione impiantistica e della modesta qualità delle finiture.

3.7 *Suscettibilità alla vendita*

Il mercato immobiliare è strettamente connesso all'andamento demografico, per cui la condizione di spopolamento presente nelle aree interne delle regioni meridionali incide negativamente sulle quotazioni degli immobili in quanto provoca contemporaneamente l'aumento dell'offerta di abitazioni a fronte della riduzione della domanda.

Per quanto detto innanzi, si ritiene che i tempi di vendita dell'immobile in esame, al prezzo di stima, non siano brevi, per cui per cui sul prezzo di vendita possono incidere elementi soggettivi che possono produrre un discostamento dal valore di stima.

Tali elementi soggettivi possono essere rappresentati da costi non recuperabili legati alla gestione dell'immobile, quali spese gestionali o interessi passivi.

ALLEGATI:

1. Visura
2. Ispezione ipotecaria
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale
5. Planimetria stato attuale
6. Risultato interrogazione Banca dati delle quotazioni immobiliari
7. Consultazione importi compravendite anni dal 2020 al 2023
8. Documentazione fotografica

Campobasso 07-01-2025

IL TECNICO INCARICATO

ing. Giancarlo Ritucci

Allegato 1

Genzia d'Intrate
Provinciale di Isernia
Provinciale - Territorio
Catastali

Data: 24/10/2024 Ora: 18.22.10 Segue

Visura n.: T385996 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2024

Indirizzo della richiesta	Comune di ISERNIA (Codice:E335) Provincia di ISERNIA Foglio: 77 Particella: 33 Sub.: 2
---------------------------	--

IMMOBILIARE Sviluppo e Servizi S.r.l. sede in CAMPOBASSO (CB)	01598840708*	(I) Proprietà /I/
---	--------------	-------------------

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

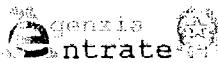
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	77	33	2	1		C/3	6	241 m ²	Totale: 260 m ²	Euro 1.991,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visum dei dati di superficie.
VIA PIO LA TORRE Piano T											
						Partita			Mod.58		

L'elenco circolati
annullo l'att. Foglio 77 - Particella 33

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2002

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	77	33	2	1		C/3	6	241 m ²		Euro 1.991,46	VARIAZIONE TOponomastica del 02/04/2002 Partita n. 21159 in atti dal 02/04/2002 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 2870.I/2002)
VIA PIO LA TORRE Piano T											
						Partita			Mod.58		

Atto circolato
annullo l'att. Foglio 77 - Particella 33



Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/10/2024 Ora: 18.22.10

Segue

Visura n.: T385996 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		77	33	2	1		C/3	6	241 m ²		L. 3.856.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												VIA LIBERO TESTA Piano T
Notifica												Partita 3341 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		77	33	2	1		C/3	6	241 m ²		Euro 2,61 L. 5.061	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												VIA LIBERO TESTA Piano T
Notifica												Partita 3341 Mod.58

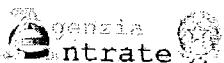
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTO ONERI REALI
1	FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI S.R.L.sede in CAMPOBASSO (CB)	01598840708*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			Atto del 16/02/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO GIORDANO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 22973 - Ufficio Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 766 registrato in data 26/02/2009 - ALTO DI PRECISAZIONE Volturno n. 306.1/2009 - Pratica n. IS0042463 in atti dal 10/04/2009

Situazione degli intestati dal 26/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTO ONERI REALI
1	FINMOLISE S.P.A. FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE sede in CAMPOBASSO (CB)	00165540707*	(1) Proprietà 1/1 fino al 16/02/2009
DATI DERIVANTI DA			Atto del 26/03/2007 Pubblico ufficiale CONTI MICHELE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 48149 - COMPROVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1250.1/2007 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 28/03/2007



Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/10/2024 Ora: 18.22.10 pag: 3 Soggetto

Visura n.: T385996 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2024

Situazione degli intestati dal 17/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI RE Italia nata a CANTALUPO NEL SANNO (IS) il 25/03/1931	DRITI131C65B630W*	(1) Proprietà 1/3 fino al 26/03/2007
2	D'UVA Roberto nato a ISERNIA (IS) il 23/08/1956	DVURR156M23E335I*	(1) Proprietà 2/3 fino al 26/03/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTIE) del 17/06/2000 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione Volume 482 n. 51 registrato in data 14/05/2003 - DENUNZIA SUCCESIONE: DI D'UVA ANTONIO Volturno n. 3080/1/2005 - Pratica n. IS002 1076 in atti dal 21/04/2005		

Situazione degli intestati dal 27/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI RE Italia nata a CANTALUPO NEL SANNO (IS) il 25/03/1931	DRITI131C65B630W*	(1) Proprietà 1/3 fino al 17/06/2000
2	D'UVA Antonio nato a ISERNIA (IS) il 10/08/1963	DVUTNTG6M10E335I*	(1) Proprietà 1/3 fino al 17/06/2000
3	D'UVA Roberto nato a ISERNIA (IS) il 23/08/1956	DVURR156M23E335I*	(1) Proprietà 1/3 fino al 17/06/2000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/12/1991 Pubblico ufficiale LONGOBARDI AGOSTIN Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 18957 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 357 registrato in data 16/01/1992 - DIVISIONE: Volturno n. 152/3/1992 in atti dal 26/10/1994		

Situazione degli intestati dal 05/04/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D'UVA Lina nata a ISERNIA (IS) il 10/03/1952	DVULN152C50E335G*	(1) Proprietà 1/2 fino al 27/12/1991
2	D'UVA Tommaso nato a ISERNIA (IS) il 07/07/1947	DVUTTMS47L07E335H*	(1) Proprietà 1/2 fino al 27/12/1991
3	MARTELLA Palma nata a ISERNIA (IS) il 01/05/1924	MRTPLM24E41E335F*	(1) Proprietà 1/2 fino al 27/12/1991
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTIE) del 05/04/1991 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione Volume 353 n. 65 registrato in data 20/05/1991 - SUCC. DI D'UVA GUIDO Volturno n. 323/6/1991 in atti dal 26/10/1994		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/11/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI RE Italia nata a CANTALUPO NEL SANNO (IS) il 25/03/1931	DRITI131C65B630W*	(1) Proprietà 2/12 fino al 27/12/1991
2	D'UVA Antonio nato a ISERNIA (IS) il 10/08/1963	DVUNTN6M10E335I*	(1) Proprietà 2/12 fino al 27/12/1991
3	D'UVA Domenico nato a ISERNIA (IS) il 16/04/1923	DVUDNC23D16E335X*	(1) Proprietà 3/12 fino al 27/12/1991
4	D'UVA Roberto nato a ISERNIA (IS) il 23/08/1956	DVURR156M23E335F*	(1) Proprietà 2/12 fino al 27/12/1991
5	D'UVA Guido nato a ISERNIA (IS) il 17/12/1921	DVUGD121T17E335M*	(1) Proprietà 3/12 fino al 05/04/1991
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTIE) del 24/11/1983 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione Volume 292 n. 22 registrato in data 24/05/1984 - SUCC. DI D'UVA ADDOLORATO Volturno n. 833/1/1984 in atti dal 09/07/1992		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D'UVA Aldoloro nato a ISERNIA (IS) il 08/10/1926	DVUDLR26R08E335D*	(1) Proprietà 1/3 fino al 24/11/1983
2	D'UVA Domenico nato a ISERNIA (IS) il 16/04/1923	DVUDNC23D16E335X*	(1) Proprietà 1/3 fino al 24/11/1983
3	D'UVA Guido nato a ISERNIA (IS) il 17/12/1921	DVUGDU21T17E335M*	(1) Proprietà 1/3 fino al 24/11/1983

Data: 24/10/2024 Ora: 18.22.10

Fine

Visura n.: T385996 Pag: 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2024

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
D'uva Enrico

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Isernia

N. 164

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Isernia

Comune di Isernia

seziona: Foglio: 77

Particella: 33

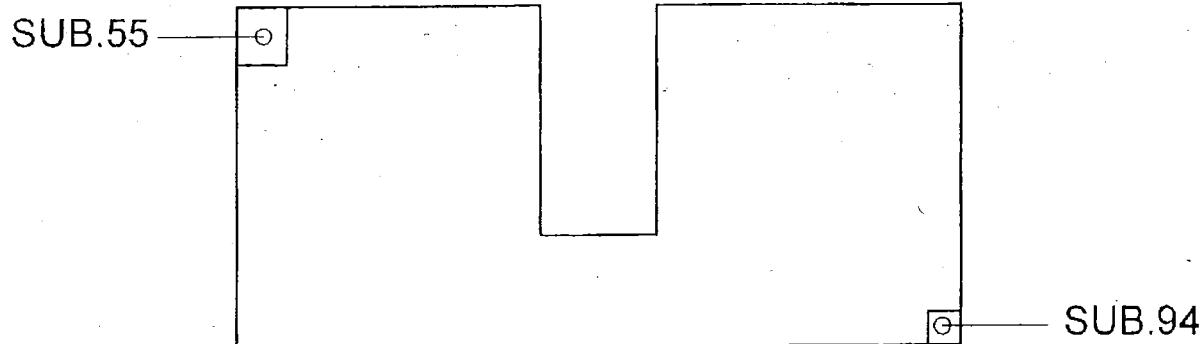
Protocollo n. IS0024825 del 28/04/2014

Tipo Mappale n. del

Scala 1 : 500

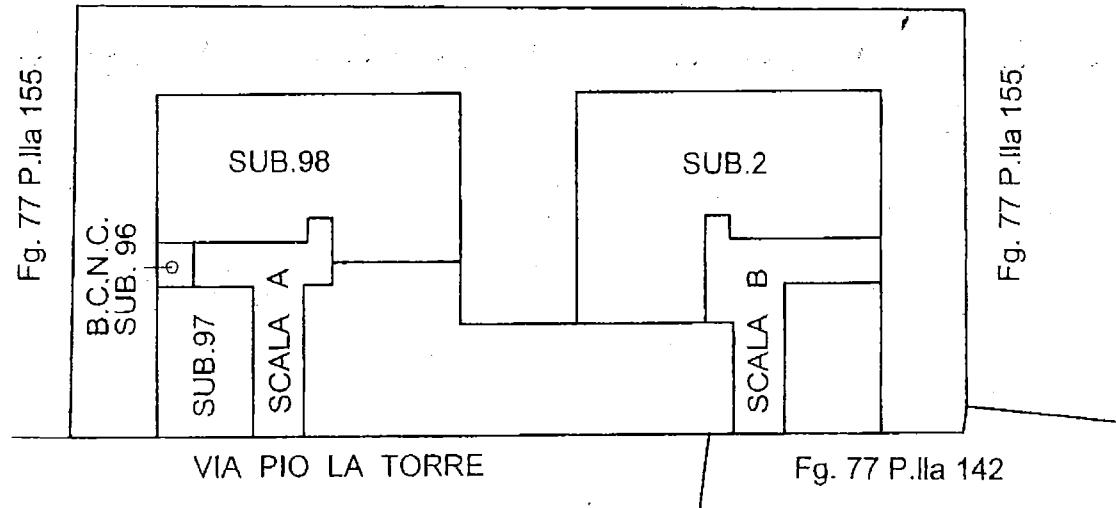
Dimostrazione grafica dei subalterni

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

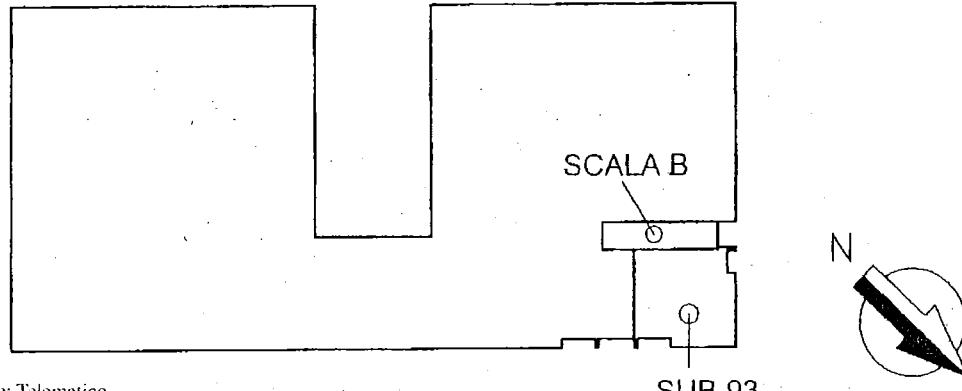


PIANTA PIANO TERRA

Fg. 77 P.Ila 155



PIANTA PIANO SECONDO

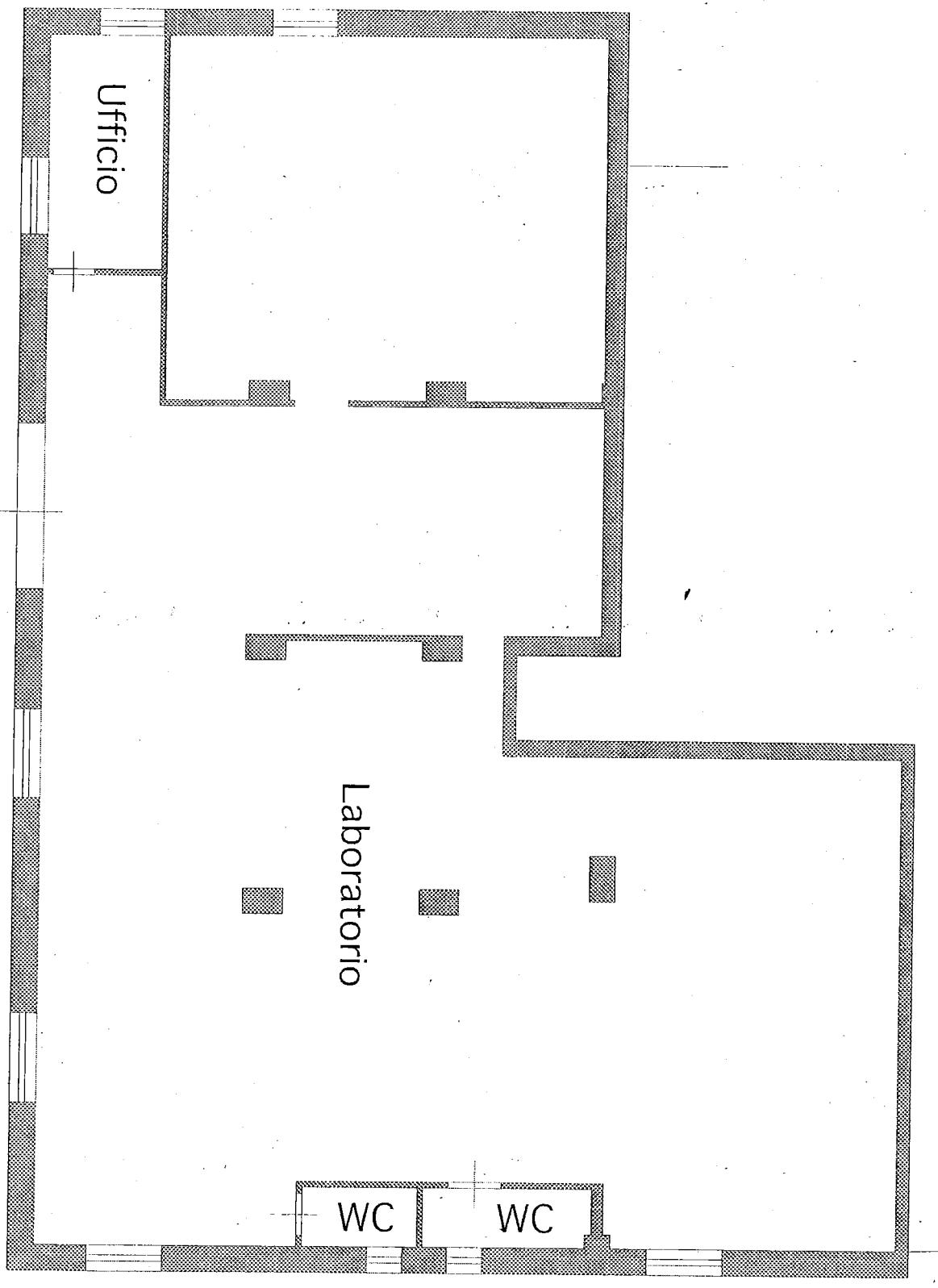


Allegato 4

Catato dei Fabbriani - Situazione al 03/01/2025 - Comune di ISERNIA(E335) - < Foglio 77 - Particella 33 - Subalterno 2 >

Planimetria stato attuale 1:100

Via Pio La Torre





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: IERNA

Comune: IERNA

Fascia/zona: Contrada ZONA%20CENTRALE%20NUOVA%20C.%20GARBALDI,%20V.%20XXV%
OMAGGIO,%20C.%20RISORGIMENTO,%20V.%20BELLINI

Codice zona: B4

Microzona: 1

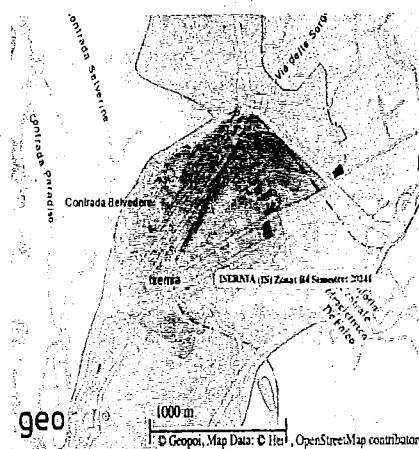
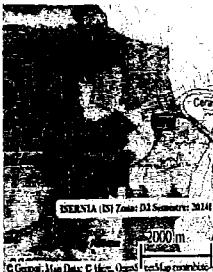
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Locazione (€/mq x mese) (L/N)		Superficie (mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Magazzini	Normale	400	600	L	N		
Negozi	Normale	900	1250	L	N	8	13,5

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Consultazione importi compravendite anni dal 2020 al 2023

Immobile	Tipologia	Categoria catastale	Superficie	Unità di misura	Corrispettivo dichiarato	Quota trasferita	Prezzo al mq
5 Terz. – Comm.	C3	39	mq		32.000	100%	821
26 Terz. – Comm.	C3	33	mq		26.500	100%	803
31 Terz. – Comm.	C3	51	mq		31.000	100%	608

Allegato 8

