

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 125/2016

DOBANK SPA C/_____ + 1

G.E. DOTT.SA MAGARO' MARIA CARMELA

C.T.U. GEOMETRA GIOVANNI PEPE

CUSTODE AVV. DEBORAH SANTI

INCARICO DEL 03.08.2016

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 04.08.2016 per l'Esecuzione n° 125/2016, il giorno 22.09.2016 mi sono presentato per il giuramento di rito e per l'accettazione dei punti appresso indicati :

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia;
2. effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta indicazione;
3. consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che siano ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

di cui all'art. 30 del D,P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

6. Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore) acquisisca, ove non depositato, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore);

7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante all'uopo;

10. segnalare se l'identificativo catastale eventuale includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnalare se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11. precisare anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;
15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19. dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data precedente alla data del pignoramento) l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove l'immobile non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali;

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26. segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

27. fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti sopra esposti;

28. inviare, a mezzo di posta con raccomandata R/R o a mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

29. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati indicati;
30. intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza non giustificata sarà valutata negativamente;
31. predisporre, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità con la direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
32. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet) ;
33. provveda a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1 – 6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
34. allegare alla relazione:
- a. la planimetria del bene;

- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- f. Copia atto di provenienza;
- g. Quadro sinottico in triplice copia;
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

PREMESSA:

In data 03.04.2017, dopo gli avvisi da parte del custode delegato, è stato effettuato l'accesso al compendio in presenza dello stesso custode delegato e del signor _____, eseguito, dando così inizio alle operazioni peritali da parte dello scrivente, consistenti nella visione e nel rilievo fotografico dell'immobile, accertandone anche l'esatta collocazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE FORNITA:

La documentazione fornita al C.T.U. è completa e copre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZA IMMOBILI:

A riguardo la provenienza, precedentemente al ventennio anteriore alla data del pignoramento i terreni sui quali è stato edificato il compendio pignorato erano in capo alla società COLLE DIANA SRL alla quale era pervenuto dalla società COLLE DIANA SNC di Azzo Cavazza e c. con atto notaio Serra del 15.07.1994 rep 40106 trascritto a Viterbo il 16.08.1994 al n. 8408, del quale si allega nota.

Successivamente con atto notaio Coppi del 28.04.2003 rep. 114129, la suddetta società COLLE DIANA SRL vendeva i terreni di cui sopra alla società OLGATA SERVIZI SRL.

Infine con atto del 09.08.2007 notaio D'Alessandro rep 473593 la suddetta società OLGATA SERVIZI SRL vendeva l'immobile pignorato edificato sui terreni di cui sopra ai signori _____ e _____.

Gli atti sopra citati sono allegati alla presente perizia.

DESCRIZIONE:

L'immobile oggetto di perizia è posto nel comune di Sutri in via Delle Fibule n° 15, inserito in

una zona prettamente residenziale di recente realizzazione, poco distante il centro urbano, in località "Colle Diana".

L'immobile pignorato fa parte di uno stabile a schiera bifamigliare ed è stato realizzato a partire dal 2003 e terminato nel 2007, come è emerso dalla documentazione urbanistica allegata.

La struttura è in muratura e CA, con copertura a tetto. Si sviluppa su tre piani, seminterrato, terreno e primo.

Entrando nel dettaglio, dalla strada privata posteriore, ad uso delle singole unità immobiliari facenti parte della particella 401 ed identificata dal sub 1 (vedasi elaborato planimetrico allegato), si arriva al piano seminterrato, il quale pur avendo destinazione a garage, attualmente viene utilizzato come taverna a servizio dell'abitazione. Internamente è composto da un unico ambiente con angolo cottura ed un servizio igienico realizzato nell'intercapedine; inoltre da una porta interna si accede ad un'altra zona dell'intercapedine utilizzata attualmente come magazzino. L'ambiente è dotato di tutte le opere di finitura ed impianti, inoltre è presente la scalata di collegamento con il piano superiore.

A piano terreno si accede da via Delle Fibule, attraverso il giardino esterno, qui troviamo l'abitazione, che si sviluppa anche sul piano primo. All'interno troviamo un disimpegno di ingresso, un bagno, cucina e soggiorno con la relativa scalata di collegamento con il piano seminterrato e primo, oltre alle portefinestre che danno accesso ai balconi ed all'area esterna. Salendo a piano primo troviamo tre camere, bagno e corridoio, oltre a tre balconi esterni.

A riguardo l'esterno troviamo dei pergolati in legno sul lato posteriore e sul lato NORD; sempre su quest'ultimo prospetto troviamo un piccolo vano ad uso centrale termica, di realizzazione successiva.

Riepilogando l'immobile si trova in perfetto stato di conservazione con buone opere di finitura; sono presenti pavimenti in gres, infissi esterni in legno con persiane e grate in ferro, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato; l'impianto di riscaldamento e produzione ACS è autonomo.

Per quanto riguarda l'esterno, le facciate sono tinteggiate ed in buono stato di conservazione, mentre le pavimentazioni sono in masselli di cemento per l'accesso al piano seminterrato ed in gres porcellanato per le altre aree esterne, eccetto che le aree destinate a giardino. Le recinzioni sono composte da muretti in tufo a faccia vista con soprastanti ringhiere in ferro e rete a maglie metalliche. I pergolati in legno non presentano particolari segni di degrado e non necessitano di particolari opere di manutenzione.

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nelle planimetrie rappresentanti lo stato attuale, allegate.

DATI CATASTALI:

Foglio 1 Particella 401 sub 3 cat. A/7 cl 1 cons. 7 vani R. €. 976,10

Via Delle Fibule s.n.c. - Piano S1 – T - 1°

La ditta presente in catasto corrisponde all'esecutato.

La planimetria catastale presente agli atti catastali non è conforme allo stato dei luoghi.

PROPRIETA' :

La proprietà attuale corrisponde con l'esecutato. Le provenienze sono state elencate sopra.

Mentre a riguardo le iscrizioni troviamo quanto di seguito :

- Iscrizione del 11.08.2007 n. 15.449 per atto notarile pubblico di mutuo, notaio D'Alessandro del 09.08.2007 rep 473600/35671 a favore della BANCA DI ROMA SPA, durata 25 anni per €. 113.150,00 e ipoteca €. 226.300,00;

URBANISTICA:

Dalla ricerca effettuata presso i fascicoli delle pratiche urbanistiche, la realizzazione dello stabile ospitante il compendio pignorato è avvenuta mediante i titoli edilizi di seguito elencati, e successivamente non risultano altri titoli :

- Concessione Edilizia n° 3139 del 30.06.2003 per Realizzazione di un Villino Pentafamiliare sui lotti n. 167-168 del Centro Residenziale "Colle Diana";
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n° 2403 del 22.05.2007, per varianti alla Concessione Edilizia sopra citata, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01;
- Richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità del 27.11.2007 prot. 12760;

Per quanto riguarda la conformità urbanistica dell'immobile, si rilevano alcune incongruenze con quanto approvato. Nello specifico, partendo dal piano seminterrato, troviamo una situazione planimetrica diversa, in quanto la superficie utile è stata aumentata mediante lo sfruttamento delle parti destinate originariamente ad intercapedine.

Passando a piano terreno, internamente non si rilevano variazioni, mentre all'esterno è stato realizzato un piccolo vano destinato a centrale termica mediante la chiusura di una rientranza posta sul lato Nord mediante strutture leggere in parte in laterizio e in parte con dei pannelli in cartongesso.

A piano primo troviamo una distribuzione interna non conforme a quanto autorizzato, ma a quanto rappresentato nell'acatastamento.

A maggior chiarimento di quanto sopra si allegano planimetrie rappresentanti lo stato planimetrico attuale dei luoghi, da confrontare con gli elaborati di progetto e catastali.

Da quanto sopra esposto si evince che l'immobile va legittimato urbanisticamente nello stato attuale; nello specifico le modifiche al piano seminterrato e le altre interne, come specificato dallo sportello unico per l'edilizia del comune di Sutri, possono essere sanate con la presentazione di una SCIA ed il pagamento di relativi oneri pari a €. 5.000,00, secondo le tariffe comunali. Mentre per quanto riguarda la modifica esterna a piano terreno si deve provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, essendo difformità non sanabili allo stato attuale.

Per cui al valore di mercato del compendio saranno applicate le detrazioni inerenti le spese di sanatoria e ripristino. Nello specifico, oltre agli oneri concessori, saranno considerate le spese tecniche e le spese di ripristino dello stato dei luoghi per la rimozione dell'ampliamento esterno, di seguito elencate :

- | | |
|---|--------------------|
| • Oneri Concessori | €. 5.000,00 |
| • Rimozione ampliamento esterno (incluso carico e trasporto a discarica con relativi oneri) considerato a forfait vista la tipologia e dimensione | €. 1.500,00 |
| • Spese Tecniche | <u>€. 3.000,00</u> |
| | Totale €. 9.500,00 |

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE:

Il compendio è attualmente occupato dall'esecutato e da ricerche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Viterbo non risultano contratti di locazione in essere sullo stesso (vedasi documento allegato).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE :

Viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzatisi in zona per beni simili e l'osservatorio immobiliare della C.C.I.A.A di Viterbo, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie dell'immobile e considerando anche valutazioni scaturite dall'esperienza personale. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, ragguagliando i valori e le superfici in virtù della destinazione. Nella valutazione si terrà conto delle condizioni attuali, della posizione e dell'accessibilità :

LOTTO UNICO

PIANO S1 - Superficie utile interna mq. (80,00 x 0,60) x €/mq. 1.300,00=€. 62.400,00

PIANO T/1° - Superficie utile interna mq. 87,60 x €/mq. 1.300,00=€. 113.880,00

BALCONI mq. (25,90 x 0,30) x €/mq. 1.300,00=€. 10.101,00

GIOVANNI PEPE
geometra

AREE ESTERNE mq.(220,40 x 0,10) x €/mq. 1.300,00=€. 28.652,00

TOTALE €.(62.400,00 + 113.880,00 + 10.101,00 + 28.652,00)=€. 215.033,00

VALORE FINALE COMPENDIO DECURTATO DELLE SPESE DI SANATORIA E RIPRISTINO
€.(215.033,00 – 9.500,00)=**€. 205.533,00** (euro duecentocinquemilacinquecentotrentatre/00)

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Canino li, 25 Gennaio 2018

il C.T.U.

GEOM. GIOVANNI PEPE



Allegati :

- copia verbale d'accesso;
- planimetria catastale immobile ed elaborato planimetrico;
- estratto di mappa;
- planimetria stato attuale immobile;
- documentazione fotografica;
- copia titoli edilizi;
- verifica presenza contratti locazione;
- visure catastali aggiornate;
- visure ipotecarie aggiornate ;
- copia atti di provenienza;
- quadro sinottico;
- nota onorari e spese;
- CD rom;