ARCHITETTO SALVATORE DI MAURO

Cell. 3284529643

PEC: dimaurosalvatore@casellapec.com

EMAIL: dimaurosalvatore@live.com

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°139/2022 R.G.es.
PROMOSSA da [redacted] CONTRO [redacted]

INDICE

Premessa.....

Documentazione di riferimento .....

Caratteristiche del bene rilevato.....

Stima del bene pignorato.....

Consistenza e stima.....

Conclusioni .....

Allegati

5.A-Certificazione notarile (ex art.567 C.P.C.)

5.B- Verbale del sopralluogo

5.c- Documentazioni:

-Visura storica dell'immobile

-Planimetria catastale

-Elaborato planimetrico

- Documentazione Urbanistica ed elaborati grafici

5.C- Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°139/2022 R.G.es.
PROMOSSA da [redacted] CONTRO [redacted]

PREMESSO

- che, l'anno 2022 il giorno 28 del mese di Giugno, in Siracusa, il sottoscritto Architetto Salvatore Di Mauro, iscritto regolarmente all'ordine professionale degli architetti della provincia di Siracusa al n. 1184, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Concita Cultrera , in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima degli immobili pignorati, intestati [redacted] concernenti i seguente beni:
  - Complesso abitativo di tipo economico sito in Pachino (SR) nel Viale Aldo Moro n. 204 (oggi n.212) censito al NCEU del Comune di Pachino al foglio 10, particella 1321, subalterno 4 e 5;

[redacted]



- che, per espletare il mandato, in data 25 Novembre 2022 alle ore 09:30 come concordato con l'Avv. Tiziana Giannì, custode dei beni pignorati, si procedeva ad effettuare il sopralluogo negli immobili, oggetto di esecuzione, insieme con il mio collaboratore Architetto Francesco Avallone, ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Pachino per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.

1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Pachino

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali, catastali storiche, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti gli immobili di seguito descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convengono:

- abitazione, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino (SR), al Foglio n°10, part. 1321, sub.4, cat. A/3 classe 3, vani 6,5, rendita € 402,84, zona censuaria 1;

  A [redacted], la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.12.1991 numero di repertorio 92826 Notai Terranova Giuseppe trascritto il 21.01.1992 nn. 2005/1758 da potere di [redacted] (SR) [redacted]

- abitazione, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino (SR), al Foglio n°10, part. 1321, sub.5, cat. A/3 classe 3, vani 6, rendita € 371,85, zona censuaria 1;

  [redacted], la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.12.1991 numero di repertorio 92826 Notai Terranova Giuseppe trascritto il 21.01.1992 nn.

2005/1758 da potere di [redacted]

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE IPOTECARIA NN. 19699/1983 del 08.11.2021
- TRASCRIZIONE NN. 13119/10443 del 12.07.2022

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)

LOTTO 1

1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Pachino

- abitazione, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino (SR), al Foglio n°10, part. 1321, sub.4, cat. A/3 classe 3, vani 6,5, rendita € 402,84, zona censuaria 1;

[redacted]Irene, la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.12.1991 numero di repertorio 92826 Notai Terranova Giuseppe trascritto il 21.01.1992 nn. 2005/1758 da potere di [redacted] (SR) [redacted]

- abitazione, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino (SR), al Foglio n°10, part. 1321, sub.5, cat. A/3 classe 3, vani 6, rendita € 371,85, zona censuaria 1;

  [redacted] la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.12.1991 numero di repertorio 92826 Notai Terranova Giuseppe trascritto il 21.01.1992 nn. 2005/1758 da potere di [redacted]

In data 28 Ottobre 2022 il sottoscritto produceva istanza all'ufficio protocollo del Comune di Pachino, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

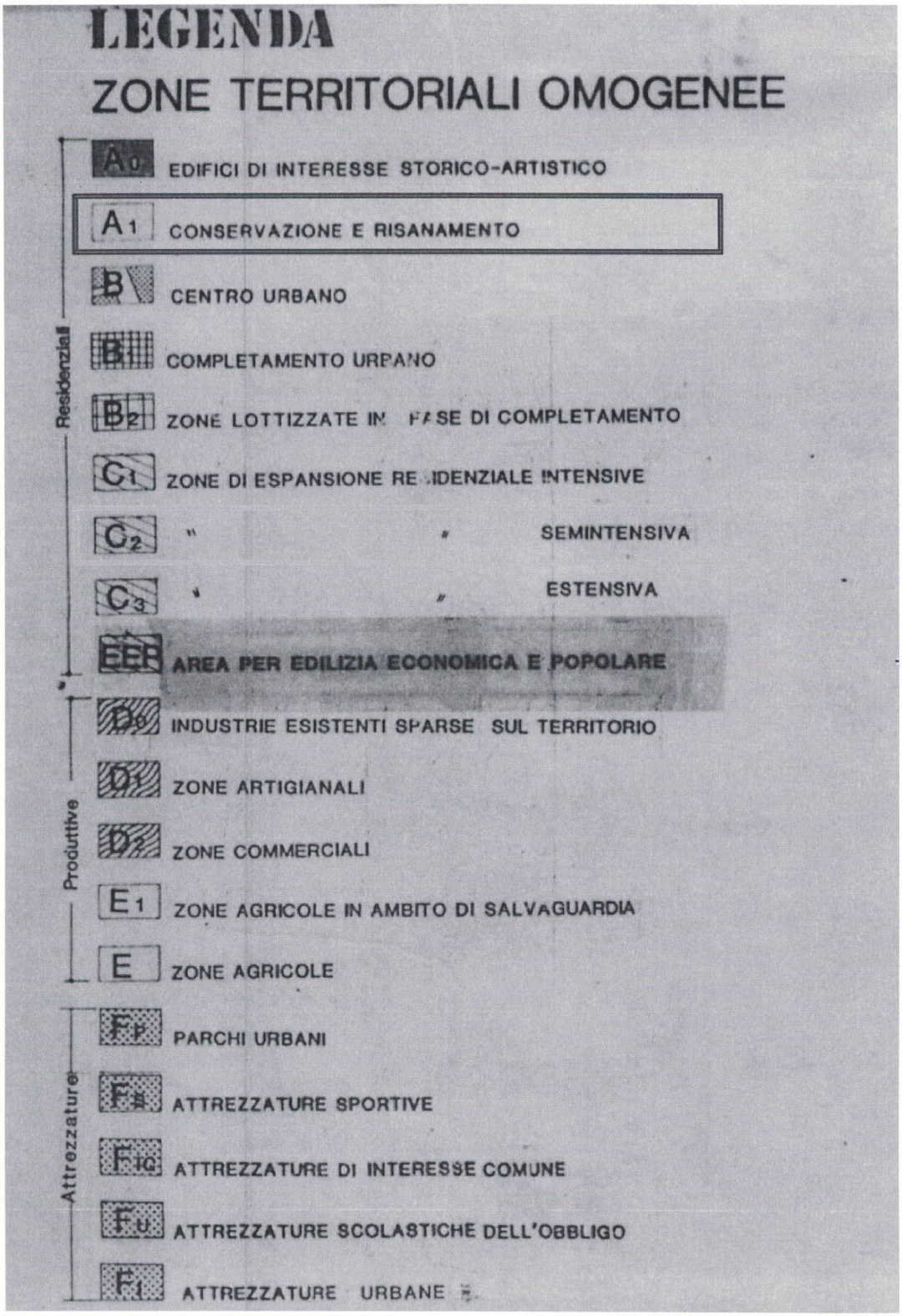
- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

Con il ritiro della documentazione, avvenuta in data 13 dicembre 2022, si è desunto che per l'immobile in questione veniva rilasciata Licenza di Costruzione n. 536/70 per esecuzione lavori edili alla Ditta Proprietaria [redacted] e concessione edilizia n. 758/77 per sopraelevazione.

Come risulta dall'elaborato grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia di cui sopra (n.758/77), l'immobile consisteva in un fabbricato di tre livelli fuori terra.

Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Pachino della zona A_1.




LEGENDA
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
Residenziali
A0 EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO
A1 CONSERVAZIONE E RISANAMENTO
B CENTRO URBANO
B1 COMPLETAMENTO URBANO
B2 ZONE LOTTIZZATE IN FASE DI COMPLETAMENTO
C1 ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTENSIVE
C2 " " SEMINTENSIVA
C3 " " ESTENSIVA
EER AREA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
Produttive
D0 INDUSTRIE ESISTENTI SPARSE SUL TERRITORIO
D1 ZONE ARTIGIANALI
D2 ZONE COMMERCIALI
E1 ZONE AGRICOLE IN AMBITO DI SALVAGUARDIA
E ZONE AGRICOLE
Attrezzature
Fp PARCHI URBANI
Fs ATTREZZATURE SPORTIVE
FIC ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
Fu ATTREZZATURE SCOLASTICHE DELL'OBBLIGO
F1 ATTREZZATURE URBANE

Art. 23 - ***Zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale ed un stato di degrado urbanistico edilizio; (A1)***

1 - La zona A1 comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940 - 45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la struttura anteguerra.

2 - Gli interventi nella zona A1 hanno come scopo:
- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;
- progettare restauro conservativo degli edifici esistenti il risanamento igienico edilizio delle residenze;
- prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere.

3 - Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale, artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'art. 32.

4 - Per queste zone è obbligatoria la redazione del piano regolatore particolareggiato e/o piani di recupero limitate anche a singoli isolati.
Il Piano Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove il caso i limiti dei comparti.
G i interventi edilizi ammessi sono:
- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio ar istico e comunque costruiti dopo il 1945.

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare i mc/mq. 5 per la demolizione e ricostruzione.

ambientale circostanti e comunque non superiore a m. 8.

5 - In assenza degli strumenti urbanistici attuativi cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.

2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

- abitazione, riportata nel Catasto NCEU del Comune di Pachino (SR), al Foglio n°10, part. 1321, sub.4, cat. A/3 classe 3, vani 6,5, rendita € 402,84, zona censuaria 1;

  A [redacted], la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.12.1991 numero di repertorio 92826 Notai Terranova Giuseppe trascritto il 21.01.1992 nn. 2005/1758 da potere di S [redacted]

- abitazione, riportata nel Catasto NCEU del Comune di Pachino (SR), al Foglio n°10, part. 1321, sub.5, cat. A/3 classe 3, vani 6, rendita € 371,85, zona censuaria 1;

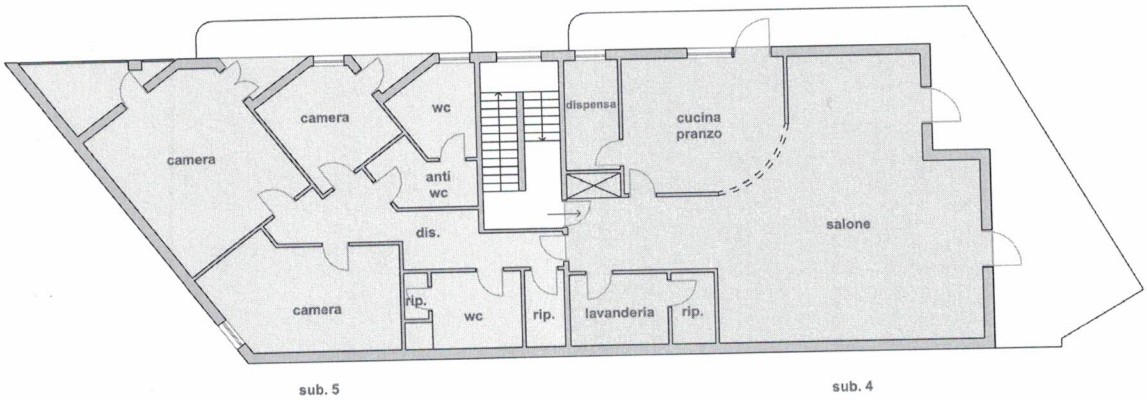
  A [redacted], la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.12.1991 numero di repertorio 92826 Notai Terranova Giuseppe trascritto il 21.01.1992 nn. 2005/1758 da potere di [redacted]

L'unità abitativa rilevata è ubicata nel territorio di Pachino, in via Aldo Moro, al civico 212, piano primo, ricadente in zona A_1 di P.R.G.

L'unità nel suo complesso, consiste in una unità abitativa all'interno di un complesso residenziale.

Entrando nell'immobile, vi è una zona ingresso che introduce ad un ampio salone, sulla sinistra si trova la cucina con retrostante dispensa, sulla destra invece vi è un vano lavanderia con ripostiglio (sub. 4). Di fianco alla porta di ingresso è presente una porta da cui si raggiunge la zona notte (sub. 5) in cui si trovano due camere singole, una camera matrimoniale e due servizi igienici con ripostiglio.

Tutti vani hanno altezza pari a 2,70 m.



L'appartamento, si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi in alluminio.

Dall'indagine visiva si constata che gli ambienti sono riscaldati tramite

pompe di calore canalizzato nel controsoffitto, invece per l'acqua calda sanitaria è presente boiler elettrico. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.
L'immobile si presenta sommariamente in buone condizioni strutturali.
Dall'esame della documentazione urbanistica, come si può riscontrare anche dalle planimetrie e dai prospetti allegati alla concessione edilizia n. 758/77, si evince subito che al piano primo risultano due unità abitative distinte (sub. 4 e sub. 5), che la distribuzione interna e la sagoma (prospetti) con le relative aperture, risulta difforme rispetto lo stato dei luoghi.

Per sanare le difformità riguardanti la distribuzione interna e la fusione delle due unità immobiliari, è necessario effettuare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della Legge Regionale n. 16 del 2016, con sanzione amministrativa di € 1.000,00 e di un nuovo accatastamento dell'unità abitativa; per quanto riguarda la difformità relativa alla sagoma e quindi ai prospetti, è necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile non rientra nell'ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell'applicazione dell'art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020. Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun

libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

LOTTO 2

1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Pachino

- abitazione, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino (SR),

[redacted]

[redacted]

2- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) *CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO*

   Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al II semestre del 2022.

2) *CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA*

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile

La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), considerando l'immobile ripotato allo stato autorizzato, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;

c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;

d) 75% delle superfici lorde ma con destinazione non abitabile

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

LOTTO 1:

S.l.residenziale = 201,00 mq = 201,00 mq

S.s = 58,00 mq (balconi)

S.C.= S.l.(1) + 50 % S.s = 230,00 mq

3.3 a - *CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO*

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove ***Val OMI MIN e Val OMI MAX*** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **K = (K1 + 3 x K2) / 4**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A/3 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax = 890 €/mq e VMin = 630 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

k1 = 0 k2 = 0,4

K = (0,0 + 3 x 0,4) / 4 = 0,3

Val.U.= 630 €/mq + (890 €/mq – 630 €/mq) x 0,30 = 708,00 €/mq

Val.normale (V1) = 201,00 mq x 708,00 €/mq = 142.308,00 €

Il valore complessivo arrotondato è pari a <u>142.000 €</u>

3.3 b – *CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA*

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

Vm=Rn/r

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo - Totale spese annue

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

RI min = 2,5 €/mq x 201 mq x 12 = 6.030,00 €

RI max = 3,6 €/mq x 201 mq x 12 = 8.683,20 €

RI = (RI max + RI min) / 2 = 7.356,60 €

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali,

intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. ± *0,22 %*

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) ± *0,28 %*

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. ± *0,18 %*

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. ± *0,08 %*

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. ±0,06 %

6) Caratteristiche di panoramicità. ±0,36 %

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. ±0,20 %

8) Quota rispetto al piano stradale. ±0,08 % (piano primo +0,04%)

9) Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti. ±0,06 %

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. ±0,16 %

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. ±0,12 %

12) Età dell'edificio. ±0,10 %

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è - 0,15%

Saggio medio (6,00%+2,00%) / 2 = 4,0%

Saggio di capitalizzazione = 4,0 - 0,15 = 3,85%

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. 30% x € 7.356,60 = € 2.206,98

Reddito annuo netto € 7.356,60 - € 2.206,98 = € 5.149,62

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

€ 5.149,62 x 100/3,85 = € 133.756,36

Il valore complessivo arrotondato è pari a <u>134.000 €</u>

<u>Regolarizzazione delle difformità:</u>

C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della Legge Regionale n. 16 del 2016, con sanzione amministrativa di € 1.000,00 e di un nuovo accatastamento dell'unità abitativa; per quanto riguarda la difformità relativa alla sagoma e quindi ai prospetti, è necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Spese tecniche	€ 3.000,00
Sanzione amministrativa ed oneri Comune di Pachino	€ 1.200,00
Nuovo accatastamento	€ 600,00

Ripristino del prospetto	€ 5.200,00
TOTALE SPESE	€ 10.000,00

LOTTO 2:

[redacted]

3.3 a - *CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO*

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

venduti ad un prezzo di [redacted]q per la tipologia edilizia relativa all'edificio in muratura. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si può tenere equo considerare tale importo, per cui si intende applicare un prezzo pari a [redacted] ed un prezzo di [redacted] per quello destinato [redacted] La parte retrostante, destinata a [redacted] verrà invece stimata con prezzo pari al 20% del prezzo assegnato [redacted] e quindi sarà pari a [redacted]

Il valore complessivo arrotondato è pari a [redacted]

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato:

LOTTO 1: Va = 143.000 €

LOTTO 2: [redacted]

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato:

LOTTO 1 Vm = 134.000,00 €

LOTTO [redacted]

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore:

LOTTO 1: V = 138.500 € - 10.000,00 € = 128.500,00 €

LOTTO 2: [redacted]

LOTTO 3: V = [redacted]

[redacted]

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Architetto Salvatore Di Mauro