

# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

## CONTENZIOSO CIVILE

PROCEDURA 1863/2021 R.G.

### DIVISIONE GIUDIZIALE

#### Introduzione

Nel verbale di udienza cartolare del 07/06/2022, il Giudice Istruttore, fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali per il 30/06/2022 ed autorizzava le parti alla nomina, sino all'inizio delle stesse, di propri CTP, anche mediante fax o pec da inviarsi al CTU.

Il sottoscritto CTU, atteso comunicazioni dalle parti per la nomina di CTP, e non avendo ricevuto nessuna comunicazione in tal senso, iniziava le operazioni peritali, come da disposizioni del Giudice, il 30/06/2022 alle ore 10,00, con trasmissione (a mezzo di posta elettronica certificata ai difensori e tramite A/R alle parti sprovviste di indirizzo elettronico di posta certificata) della bozza della relazione predisposta (comprensiva delle risposte a ciascuno dei quesiti formulati dal Giudice) entro il termine dei 60 giorni, dall'inizio delle operazioni peritali, come da indicazione del Giudice. Atteso altri 30 giorni, sempre come da indicazioni del Giudice, per eventuali osservazioni alla relazione, il CTU procedeva a depositare la relazione definitiva (comprensiva degli allegati alla stessa), per mezzo degli strumenti offerti dal Processo Civile Telematico come per legge.

#### RELAZIONE DEFINITIVA

#### Premessa

Il giorno 11, del mese di aprile dell'anno 2022, il Giudice, dott.ssa Giuliana Gaudiano, nominava il sottoscritto arch. Giovanni Caravetta quale CTU nella procedura in epigrafe e poneva allo stesso i seguenti quesiti:

1. Descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comuniche e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima;
2. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condidenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

---

Tecnico incaricato  
Arch. Giovanni Caravetta



3. In caso affermativo predisponga un progetto divisionale con assegnazioni in natura, rapportate alle quote di diritto vantate da ciascun condividente determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, previo apprezzamento circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alla quota;
4. Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica e edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52;

e fissava l'udienza del 19/04/2022 per il conferimento dell'incarico e per il giuramento di rito del consulente, alla quale udienza, anche se presente il CTU non erano presenti le parti, il Giudice, preso atto rinviava all'udienza del 7/6/2022 (verbale d'udienza trasmesso al sottoscritto il 20/04/2022).

Nell'udienza del 7/6/2022, il Giudice visto il deposito, avvenuto il 20/05/2022, da parte del CTU nominato, del giuramento di rito e con indicazione della data dell'inizio delle operazioni peritali (30/06/2022), poneva allo stesso i quesiti di cui all'ordinanza ammissiva del mezzo istruttorio dell'11/04/2022 (sopra riportati).

## **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO**

Dopo aver visionato la documentazione nel fascicolo telematico, sia della procedura esecutiva n. 63/08 R.G.E. che della procedura in oggetto (1863/2021R.G.), e dopo aver visto lo stralcio della perizia di stima (riguardante la regolarità urbanistica del fabbricato al foglio 58 p.lla 673 sub 1) che il Giudice ha riportato nell'ordinanza dell'11/04/2022, il sottoscritto ctu, si è recato al Comune di Cassano Allo Ionio, settore urbanistica, per prendere visione della documentazione e degli atti autorizzativi riferiti ai beni da periziare (richiesta accesso agli atti, fatta tramite il SUE in data 13/06/2022 – C.U. n. 1228), dove ha reperito sia i titoli che la copia del progetto di variante autorizzati (allegati alla presente); inoltre, dal controllo della stessa documentazione, ha accertato che si tratta di due immobili: una villetta in località Salicetta, Marina di Sibari, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio (CS) ed un terreno in località Fornara, sempre nel comune di Cassano Allo Ionio.

## **SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTO DELLO STATO DI CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Previo contatto con la dott.ssa Francesca Rizzo, custode nella procedura 63/08 r.g.e., la quale ha comunicato al signor \_\_\_\_\_, figlio del signor I \_\_\_\_\_ il giorno del sopralluogo (il 30 del mese di giugno dell'anno 2022), il sottoscritto CTU, si è recato in località Salicetta, Marina di Sibari, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio (CS), per iniziare le operazioni peritali, sul fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 58, particella 673 sub 1. Nel sopralluogo del fabbricato, alla presenza dei figli del signor I \_\_\_\_\_ (assente per motivi di lavoro), i signori C \_\_\_\_\_, si è effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile visionandone i suoi



elementi costruttivi e tipologici e loro stato di manutenzione. Il sopralluogo del terreno, in contrada Fornara (sempre nel Comune di Cassano Allo Jonio) e più precisamente in via Sibari Doria – SP 171 – censito al foglio 55 particella 132, in quella data non si è potuto effettuare poiché i signori avevano impegni lavorativi, e prendevano impegno che avrebbero avvertito il ctu per un'altra data. Con appuntamento telefonico il secondo sopralluogo si è fissato il 06/07/2022; in quella data, il sottoscritto si è recato in località Fornara, contrada della frazione di Sibari, dalla quale percorrendo SP 171, via Sibari Doria, tramite una stradina interpodereale, è arrivato sul terreno oggetto di perizia. Alla presenza del signor ^ , si è eseguito un rilievo fotografico del bene, analizzandone, anche, le caratteristiche estrinseche (ubicazione, vie di comunicazione, il clima, la presenza di servizi vicini) ed intrinseche (la dimensione, la forma, l'accorpamento, approvvigionamento acqua).

## RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

### QUESITO N. 1

**Descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima.**

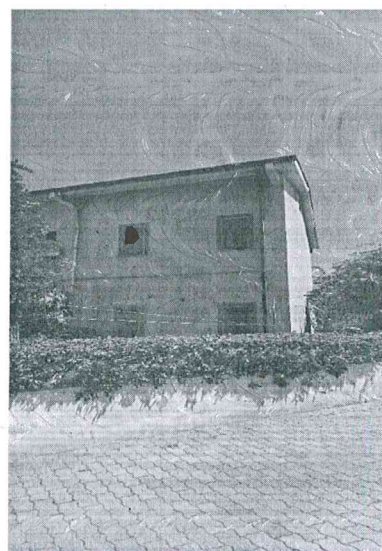
#### IMMOBILE N. 1

**Villetta residenziale a schiera** in località Salicetta, Marina di Sibari frazione del Comune di Cassano Allo Jonio (CS), della superficie commerciale di 110,68 mq, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e porticato al piano terra con antistante, retrostante e latistante giardino con area pavimentata e aiuole e da tre vani e bagno al primo piano (vedasi planimetrie rilievo), per la quota di: 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale: foglio 58, particella 673 sub 1 (catasto fabbricati).



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE

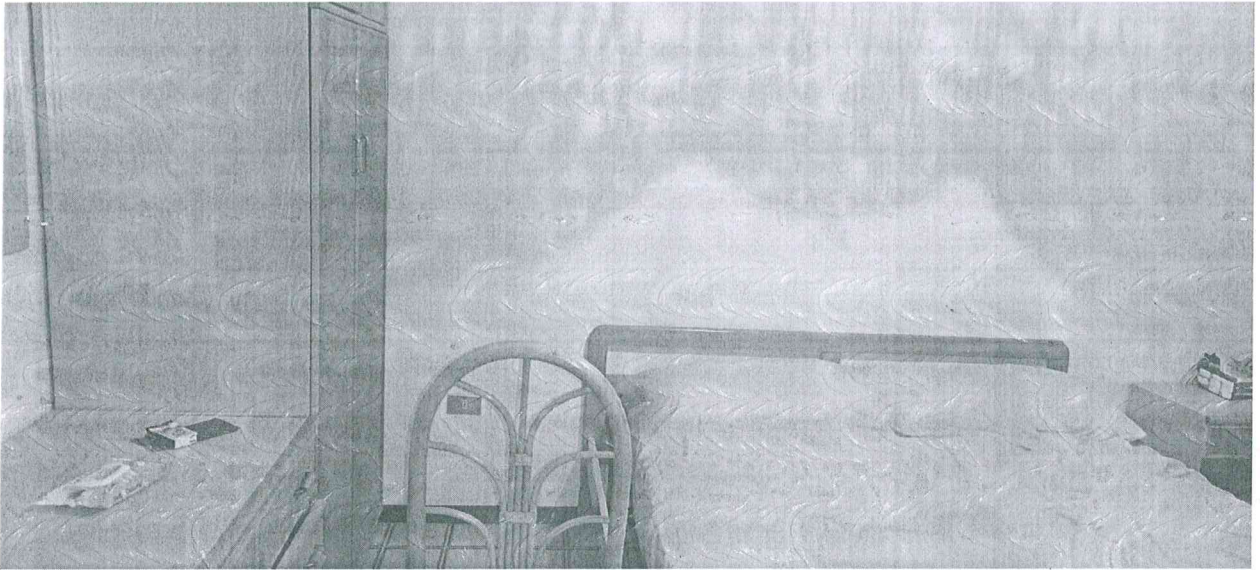




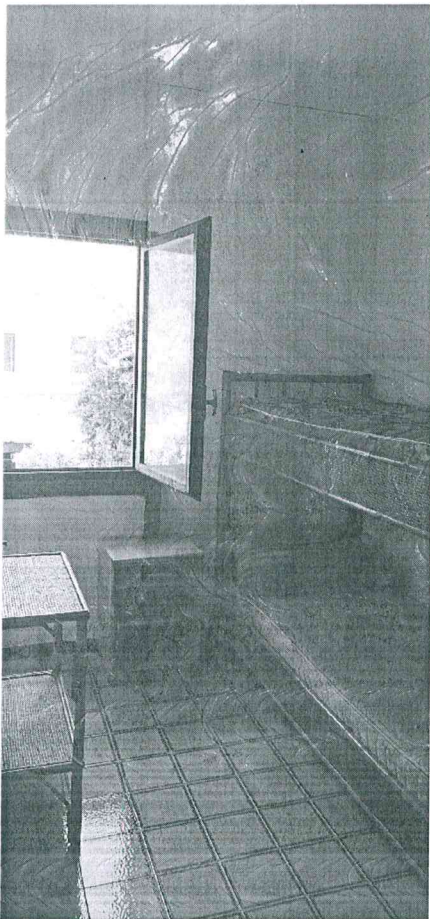
SOGGIORNO-CUCINA



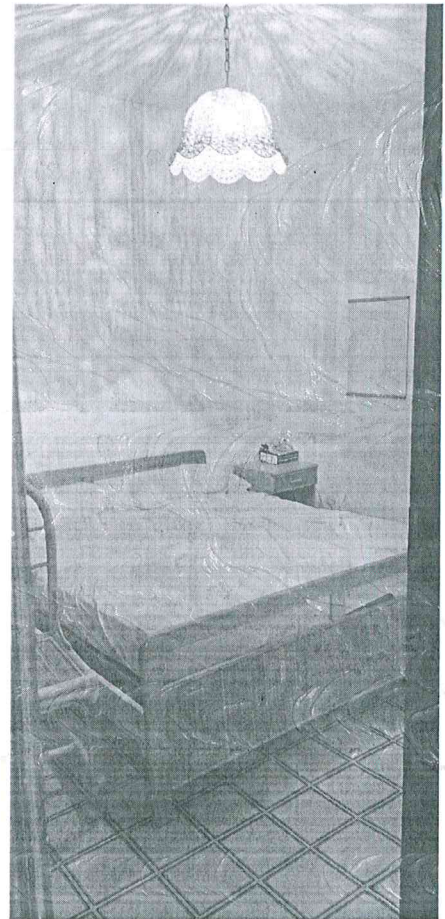
SOGGIORNO – VISTA SU SCALA INTERNA



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



CAMERA LETTO



CAMERA LETTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona residenziale a carattere turistico – Marina di Sibari – dove si trovano anche diverse attività commerciali. Ad esso si arriva dalla S.S. 106 che si trova a circa due chilometri. I più importanti centri limitrofi sono il Comune di Corigliano Rossano. Il traffico nella zona è scorrevole con limitazioni di velocità controllata., i parcheggi sono sufficienti, sia all'interno del condominio, sia all'esterno lungo viale Mediterraneo. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'immobile si accede da viale Mediterraneo, dal quale, tramite due cancelli in ferro, uno scorrevole automatico per il transito dei veicoli ed un altro pedonale, ci si immette all'interno di una strada condominiale che si dirama per i vari edifici; da questa a pochi metri dall'ingresso si arriva alla villetta in oggetto. Essa fa parte di un fabbricato a schiera formato da cinque immobili a due piani (piano terra e primo piano) ed essendo posizionata al lato della schiera, presenta un grande spazio esterno che circonda, su tre lati la stessa e nel quale si può accedere da due cancelletti pedonali e da uno scorrevole per i veicoli; spazio esterno che è stato completamente pavimentato e su quasi tutto il perimetro esterno sono state realizzate delle aiuole con siepi. All'interno dell'immobile si può accedere da due ingressi, posizionati, uno sul fronte anteriore attraversando il portico, ed uno sul fronte posteriore, da dove, tramite due porte in legno, tipo persiane, ci si immette all'interno. L'immobile è stato costruito con struttura in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati con sistema a camera d'aria, dello spessore di 30 cm.; le murature sono intonacate con intonaco liscio di tipo comune e pitturate di bianco; i pavimenti sono in ceramica, di colore beige con bordi marroni, dello stesso tipo per tutte le camere, tranne nei due bagni dove sono in gres porcellanato, di colore marrone, usati anche come rivestimento; gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici e oscuranti, persiane, anch'esse in legno. Nei bagni i sanitari sono in ceramica bianca di tipo economico. Al momento del sopralluogo, sia l'impianto elettrico che idraulico era in efficienza. Lo stato dell'immobile si presenta, nel complesso, in discrete condizioni, anche se andrebbe messo a norma l'impianto elettrico.

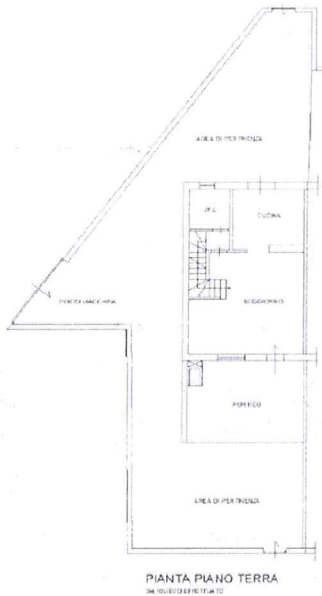
CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	Indice	commerciale
Piano terra	45,45	100 %	45,45
Piano primo	45,45	100 %	45,45
Portico	21,00	35 %	7,35
Giardino	90,90	10 %	9,09
Giardino	29,33	2 %	0,59
Posto auto scoperto	11,25	20 %	2,25
<b>Totale</b>	<b>268,38</b>		<b>110,18</b>





### PLANIMETRE STATO ATTUALE PIANO T-1 DA RILIEVO EFFETTUATO

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Il procedimento di stima adottato è quello comparativo.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, facendo riferimento, sia alle vendite effettuate nella zona (vedasi tabella atti notarili di compravendita allegati), sia dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e Borsino Immobiliare, per immobili avente le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2021 - semestre 2°, per la tipologia degli immobili in oggetto (abitazioni di tipo economico - A/3), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 570,00 ad un massimo di € 840,00, la cui media è pari ad **€ 705,00** al mq.

Dai valori del Borsino Immobiliare si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 624,00 ad un massimo di € 873,00, la cui media è pari ad **€ 749,00**.

Dai valori delle vendite effettuate nella zona, si ha un valore ordinario del bene oggetto di stima, pari a:

$$\Sigma x = (\Sigma v / \Sigma p) \times P x$$



dove:

$\sum V$  = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di recente compravendita

$\sum p$  = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

$\sum x$  = valore ordinario del bene oggetto di stima

$P_x$  = parametro relativo al bene oggetto di stima

FABBRICATO	VALORE DI COMPRAVENDITA €	CONSISTENZA MQ
1	55.000,00	82,00
2	77.000,00	82,00
3	58.000,00	63,00
4	39.000,00	74,00
<b>TOTALI</b>	<b>229.000,00</b>	<b>301,00</b>

$$\sum x = \frac{\text{€ } 229.000,00}{\text{mq } 301,00} \times \text{mq} = \text{€/mq } 760,80$$

Dalla media, tra questi valori e quelli delle quotazioni immobiliari, risulta un valore pari ad **€/mq 738,26**.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Considerando che l'immobile ha una consistenza commerciale di mq 110,18 si ha:

$$\text{mq } 110,18 \times \text{€/mq } 738,26 = \text{€ } 81.341,49 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 81.350,00$$

**TOTALE STIMA IMMOBILE N. 1 € 81.350,00**



**IMMOBILE N. 2**

**Terreno agricolo**, sito in località Fornara, nella frazione di Sibari del comune di Cassano Allo Ionio (CS), della superficie commerciale di mq 30.000,00, per la quota di:

- 1/1 proprietà comunione de residuo (De Rose Luigi)

Identificazione catastale: foglio 55 particella 132.



FOTO DALLA STRADINA INTERPODERALE

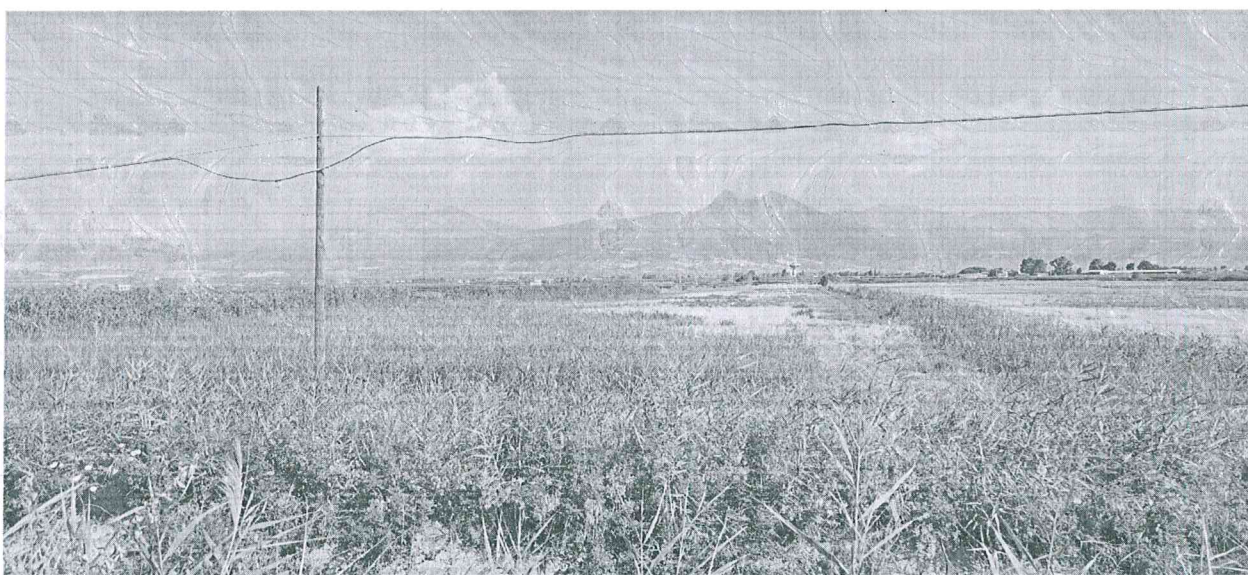


FOTO DALLA STRADA SP 171 – SIBARI DORIA



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il terreno è ubicato in una zona a destinazione agricola, nel comune di Cassano Allo Jonio (CS), nella frazione di Sibari, nelle vicinanze del centro abitato. All'immobile in oggetto si arriva dalla S.S 106 Jonica, attraversando per alcuni metri la frazione di Sibari ed immettendosi sulla SP 171, via Sibari Doria, dove, a circa un chilometro, si arriva sul lato sud del terreno, mentre l'ingresso allo stesso si trova sul lato nord da dove si accede, tramite una strada interpoderale. I più importanti centri limitrofi sono il Comune di Corigliano Rossano.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Il terreno confina a sud con la SP 171 dove si trova il canale maggiore di scolo del consorzio di bonifica, ad est e ovest con altri terreni agricoli ed è diviso dagli stessi, da altri due canali di scolo di piccole dimensioni, vicino uno dei quali si trova la bocchetta per l'approvvigionamento dell'acqua del consorzio di bonifica. Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto. Caratteristiche estrinseche: i terreni sono ubicati nel Comune di Cassano Allo Jonio (CS), a circa 3 chilometri dallo svincolo che porta alla frazione di Sibari; la temperatura durante l'anno, in genere, varia tra i 5 e 31 gradi.

Caratteristiche intrinseche: presenta una forma rettangolare pianeggiante; al suo interno si accede direttamente dalla strada interpoderale; il terreno è provvisto di acqua che proviene dalle tubazioni del Consorzio di bonifica.

**CONSISTENZA**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	Indice	commerciale
Terreno agricolo	30.000	100 %	30.000
<b>Totale</b>	<b>30.000</b>		<b>30.000</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Il procedimento di stima adottato è quello comparativo.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, facendo riferimento, alle vendite effettuate nella zona (vedasi tabella atti notarili di compravendita allegati); a questi dati, fatta una media dei valori, poi, in base al sopralluogo effettuato, si sono applicati dei fattori "correttivi" fondamentali per evidenziare le caratteristiche dei beni. Il terreno dalla visura catastale risulta per mq 3.467 ad uliveto e per mq 26.533 a seminativo. Dal sopralluogo effettuato, come sopra evidenziato, il terreno risulta



privo di qualsiasi coltura (uliveto), quindi per queste considerazioni, per la sua stima si può considerare a seminativo.

Dalla media dei valori delle vendite effettuate nella zona, si ha una sommatoria di valori pari a:

$$\sum x = (\sum v / \sum p) \times P x$$

dove:

$\sum V$  = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di recente compravendita

$\sum p$  = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

$\sum x$  = valore ordinario del bene oggetto di stima

$Px$  = parametro relativo al bene oggetto di stima

TERRENO	VALORE DI COMPRAVENDITA €	CONSISTENZA MQ
1	12.000,00	6.480
2	77.500,00	40.005
3	14.500,00	7.174
4	1.500,00	805
<b>TOTALI</b>	<b>105.500,00</b>	<b>54.437</b>

$$\sum x = \frac{\text{€ } 105.500,00}{\text{mq } 54.437} \times \text{mq} = \text{€/mq } 1,94$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Considerando che l'immobile ha una consistenza commerciale di mq 30.000, si ha:

$$\text{mq } 30.000 \times \text{€/mq } 1,94 = \text{€ } 58.200,00$$

**TOTALE STIMA IMMOBILE N. 2 € 58.200,00**



## QUESITO N. 2

**Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.**

### IMMOBILE N. 1

**Villetta residenziale a schiera** in località Salicette, Marina di Sibari frazione del Comune di Cassano Allo Ionio (CS), della superficie commerciale di 110,68 mq, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e porticato al piano terra con antistante, retrostante e latistante giardino con area pavimentata e aiuole e da tre vani e bagno al primo piano (vedasi planimetrie rilievo).

Identificazione catastale: foglio 58, particella 673 sub 1 (catasto fabbricati)

Per quanto concerne la **divisibilità** del bene in oggetto, **risulta di difficile realizzazione**, sia dal punto di vista autorizzativo, da parte dell'amministrazione competente, poiché fa parte di una porzione di case a schiera costituita da 5 unità abitative che a loro volta fanno parte di un condominio di più estese proporzioni (50 unità abitative), sia per le ridotte dimensioni dello stesso. Dividere l'immobile, su due livelli, in due unità abitative, comporterebbe dei costi eccessivi, rilevanti opere di modifica che inciderebbero sul valore del bene.

### IMMOBILE N. 2

**Terreno agricolo**, sito in località Fornara, nella frazione di Sibari del Comune di Cassano Allo Ionio (CS), della superficie commerciale di mq 30.000.

Identificazione catastale: foglio 55 particella 132.

Per quanto concerne la **divisibilità** del bene in oggetto, **risulta di difficile realizzazione** per queste motivazioni:

1. spese nuovo frazionamento;
2. il lotto presenta una conformazione planimetrica a forma di rettangolo stretta e lunga (circa mt. 50,00 X 600,00) con un solo accesso sul lato corto a nord, mentre sui lati lunghi è confinante con altri terreni (ad est con la particella n. 15 e ad ovest con la particella 16) dove, tra l'altro, si trova la bocchetta per l'approvvigionamento della acqua del consorzio di bonifica;
3. il lotto risulta intercluso su tre lati, a sud con la SP 171 dove non c'è accesso, sia per la presenza del canalone del consorzio di bonifica, sia per presenza dei guardrail lungo la strada, ad est e ad ovest, come detto, è confinante con altri due terreni di altre proprietà.
4. per la divisione, andrebbe realizzata un'opera per delimitare le due parti, recinzione, sul lato lungo circa 600 metri con spese ingenti.



### QUESITO N. 3

In caso affermativo predisponga un progetto divisionale con assegnazioni in natura, rapportate alle quote di diritto vantate da ciascun condividente determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, previo apprezzamento circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alla quota.

Come detto i beni non si possono dividere, quindi i beni vanno divisi per le quote di diritto vantate da ciascun condividente.

### QUESITO N. 4

Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica e edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n. 52.

### IMMOBILE N. 1

**Villetta residenziale a schiera** in località Salicetta, Marina di Sibari frazione del Comune di Cassano Allo Jonio (CS), della superficie commerciale di 110,68 mq, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e porticato al piano terra con antistante, retrostante e latistante giardino con area pavimentata e aiuole e da tre vani e bagno al primo piano (vedasi planimetrie rilievo).

Identificazione catastale: foglio 58, particella 673 sub 1 (catasto fabbricati).

#### PRATICHE EDILIZIE

Concessioni edilizie e concessioni in variante: n. 2494/2494 bis, 2733 e 2428, che il Sindaco del comune di Cassano Allo Jonio, con attestazione del 03/01/1983, ha riunite in un'unica concessione del 05/04/1979 (allegata alla presente) intestata a \_\_\_\_\_, amministratore unico della \_\_\_\_\_, per la costruzione di Dieci fabbricati a due piani con struttura in cemento armato per un totale di n. 50 abitazioni per civile abitazione, oltre la piscina non emergente dal piano di campagna. Licenza d'uso dei fabbricati del 09/11/1983 (allegata alla presente).

#### PRATICHE CATASTALI

La planimetria catastale (del 03/06/2022, allegata alla presente) riproduce lo stato reale rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tranne che una piccola modifica interna, a piano terra, dove, tra il soggiorno ed il bagno, è stato realizzato un disimpegno e variata la disposizione della scala interna.



## GIUDIZI DI CONFORMITA'

### CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di vano disimpegno tra il soggiorno ed il bagno, a piano terra e diversa disposizione scala interna.

- **Non conforme ma regolarizzabile** mediante: Cila tardiva (art. 6-bis comma 5 del TUE).

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa di € 1.000,00; diritti di segreteria € 100,00; oneri tecnico € 1.000,00 per un totale di € 2.100,00.

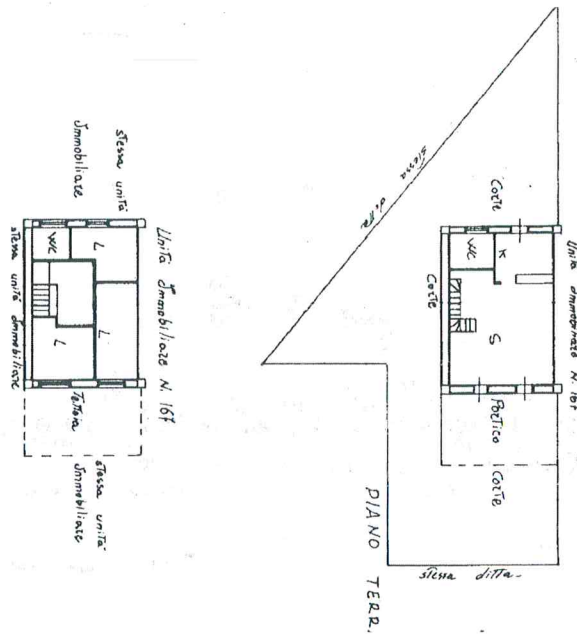
Tempi per la regolarizzazione: 60 giorni

### CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di vano disimpegno tra il soggiorno ed il bagno, a piano terra e diversa disposizione scala interna.

- **Non conforme ma regolarizzabile** mediante: nuova scheda catastale + oneri tecnico € 500,00.

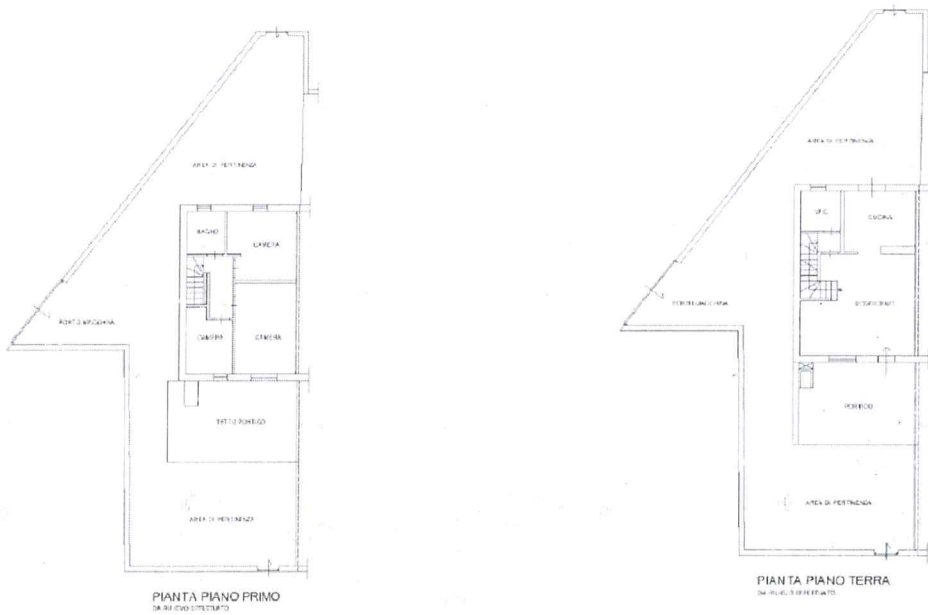
Tempi per la regolarizzazione: 30 giorni



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO T-1

Tecnico incaricato  
Arch. Giovanni Caravetta





**PLANIMETRE STATO ATTUALE PIANO T-1 DA RILIEVO EFFETTUATO**

**IMMOBILE N. 2**

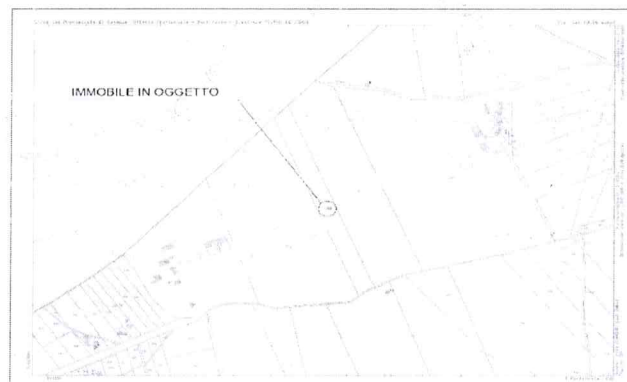
**Terreno agricolo**, sito in località Fornara, nella frazione di Sibari del comune di Cassano Allo Ionio (CS), della superficie commerciale di mq 30.000,00.

Identificazione catastale: foglio 55, particella 132 (catasto terreni).

**PRATICHE CATASTALI**

La mappa catastale (allegata alla presente) riproduce lo stato reale rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

**CONFORMITA' CATASTALE** Conforme



**MAPPA CATASTALE**

Tecnico incaricato  
Arch. Giovanni Caravetta



**VALORI DEFINITIVI DI STIMA**

**IMMOBILE N. 1**

Dal valore totale di stima (V), vanno detratte le regolarizzazioni delle difformità riscontrate (D), per ottenere il valore definitivo (Valore Def,), da cui si ha:

Valore Def. = V - D = € 81.350,00 - € 2.600,00 = € **78.750,00**

**IMMOBILE N. 2**

Dal valore totale di stima (V), vanno detratte le regolarizzazioni delle difformità riscontrate (D), per ottenere il valore definitivo (Valore Def,), da cui si ha:

Valore Def. = V - D = € 58.200,00 - € 0,00 = € **58.200,00**

**TABELLA RIASSUNTIVA STIMA IMMOBILI**

IMMOBILE	STIMA
1	€ 78.750,00
2	€ 58.200,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI € 136.950,00</b>	

Corigliano Rossano 10/10/2022

Il tecnico incaricato

Arch. Giovanni Caravetta

Allegati alla 1 - Perizia:

- 2 - Rilievo fotografico;
- 3 - Atti Autorizzativi;
- 4 -- Piante stato attuale immobile;
- 5 - Verbali sopralluogo;
- 6 - Visure, planimetrie e mappe catastali;
- 7 - Accesso agli atti comune e ricevuta Sue;
- 8 - Quotazioni immobiliari;
- 9 - Vedute con Google;
- 10 - Atti compravendita immobili simili;
- 11 - Ricevuta versamento accesso agli atti;- Progetto stato autorizzato immobile n. 1.;
- 12 - Progetto autorizzato immobile n. 1



Tecnico incaricato  
Arch. Giovanni Caravetta

