

geom. Franco Angeli

Via Quadrobbio, 2/A – Loc. Pescarzo
25044 Capo di Ponte (BS)

P. iva 02718550987 * Cod. f.: NGL FNC 72P05 B1490

Tel e fax 0364/331086 * Cell. 338 5200444 * E-mail: geom.francoangeli@libero.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare 1203/2017

CREDITORE PROCEDENTE: DOBANK S.P.A. - p.iva 02659940239, con sede
a Verona in piazzetta Monte n° 1

con avv.to Roberto Beccalossi

CONTRO: omissis

MAGISTRATO: Dott.sa Simonetta Bruno

Udienza d'incarico e giuramento del 03/05/2018 ore 9,00

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il Giudice Istruttore nominava in data 26/03/2018 il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto e fissava la comparizione per il giorno 03/05/2018 alle ore 9.00.

Il tale data, il sottoscritto si presentava in tribunale a presentare giuramento.

La documentazione relativa alla procedura di pignoramento immobiliare in oggetto è stata scaricata dal sottoscritto dal fascicolo telematico.

Quesito:

-A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.l. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea la planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l' edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza dei beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive .

-E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive. variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai i vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24

novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.V. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720,722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.d.c. , come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Sommatoria descrizione dei beni:

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da una unità immobiliare sita in Comune di Esine (BS) in via Casa Bianca n. 98, consistente in un appartamento.

Identificazione catastale dei beni:

Tramite il servizio telematico sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio, la visura catastale storica (**ALLEGATO A**), la planimetria catastale (**ALLEGATO B**), l'elenco dei subalterni (**ALLEGATO C**), l'elaborato planimetrico (**ALLEGATO D**) e l'estratto mappa (**ALLEGATO E**).

Dalla suddetta documentazione si rilevano i seguenti dati:

- unità immobiliare sita in comune di **Esine** distinta al N.C.E.U. con il **mappale 1814 subalterno 2**, del foglio 12, piani T,1°, 2°, 3°, S1 Via Casa Bianca n. 98, categoria A/4, classe 5, 5,5 vani, superficie catastale 155 m², totale escluse aree scoperte 153 m² rendita € 159,07;

Intestazione:

- omissis.

Stato di possesso ed esistenza formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, in data 04/11/2017 e depositata agli atti, risulta che:

- l'immobile in oggetto (già fg. 3 part. 1814/2) era pervenuto al Sig. omissis giusto atto di vendita del notaio Luigi Raffaele D'Agostino del

23/04/2007 rep. N. 12093/2605, trascritto il 23/05/2007 ai nn. 5565/4122, da potere di Benedetti Assunta nata a Esine (BS) il 06/12/1942 cod. Fisc. BND SNT 42T46 D424P e Benedetti Piera nata a Esine il 10/07/1950 cod. fisc. BND PRI 50L50 D434U;

- alle sig.re Benedetti Assunta e Benedetti Piera l'immobile in oggetto era a loro volta pervenuto giusto atto di donazione del notaio Francesco Passari del 26/05/1986 rep. N. 41783/8497 trascritto il 27/08/1986 ai nn. 2652/2222 da potere di Benedetti Bartolomea nata a Esine il 21/12/1911 cod. fisc. BND BTL 11T61 D434N.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 4483/631 del 13/06/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 13751/3822 del notaio Luigi Raffaele D'Agostino del 19/05/2008.

A favore: Unicredit Banca Spa con sede in Bologna cod. fisc. 12931320159 (domicilio ipotecario eletto in Brescia, Corso Palestro n. 1.

Contro: omissis.

Mutuo di euro 90.000,00, durata 25 anni, ipoteca di € 135.000,00 – gravante sull'immobile in oggetto.

- TRASCRIZIONE n. 7014/5127 del 22/11/2017 nascente da pignoramento n. 12108 del 14/10/2017 –

Ufficiale Giudiziario UNEP Corte Appello Brescia.

A favore: Uncredit Spa con sede in Roma cod. fisc. 00348170101

Contro: omissis.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Esine (BS) Fg. 12 part. 1814 sub. 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale 155

mq, rendita euro 159,07, via Casa Bianca n. 98 piano T-1-2-3-S1, in ditta omissis(proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal fg. 3 part. 1814/2 giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 20/11/2009 protocollo n. BS0436709 in atti dal 20/11/2009.

L'immobile fg. 3 part. 1814/2 risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di stima appare libera considerato anche lo stato di degrado dell'immobile.

Il valore locativo del bene, qualora vengano riattivate le utenze (che si presumono disattivate) e venga reso abitabile l'immobile è stimabile in euro 200,00 mensili. Nelle condizioni che attualmente si trova l'immobile (più avanti specificate), lo stesso si ritiene non abitabile e quindi non affittabile.

Per quanto si è potuto accertare, pare che l'immobile non è gravato da altri vincoli e oneri e che non esistano contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di fabbricato costituito da una unità abitativa e da una unità adibita a stalla e fienile.

Verifica regolarità edilizia e urbanistica:

Il sottoscritto in data 05/05/2018 ha richiesto via posta elettronica certificata al comune di Esine copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima, al fine di verificarne la regolarità urbanistica, nonché il certificato di agibilità.

In data 08/05/2018, il GEOM. Federici Giuseppe, responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Esine, comunicava al sottoscritto via posta certificata che relativamente all'immobile sito in Esine (BS), frazione Sacca, Via Casa Bianca n. 98, identificato al Catasto Fabbricati con il mappale n. 1814 sub. 2 del foglio 12, proceduto ad effettuare una ricerca negli archivi comunali, non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Dagli elementi raccolti, nonché da quanto rilevato durante il sopralluogo, dalle caratteristiche dello stesso nonché dal grado di degrado, si presume che il fabbricato di vecchia costruzione sia stato ristrutturato prima del 1967 e che quindi, di conseguenza se ne presume la regolarità urbanistica.

Sopralluogo:

Il sottoscritto si è recato in sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima alle ore 09.00 del 18/05/2018, così come comunicato alle parti in causa mediante posta elettronica certificata in data 05/05/2018 e via lettera raccomandata in data 08/05/2018

In detta occasione, in assenza delle parti, il sottoscritto si è limitato a verificare il fabbricato dall'esterno (dalla corte comune) dove ha potuto effettuato alcune riprese fotografiche esterne al fabbricato **(ALLEGATO F)**.

CONSIDERAZIONI

L'immobile oggetto di stima è sito in Comune di Esine, frazione Sacca, in via Casa Bianca n. 98 ed identificato con il mappale 1814 sub. 2, del foglio 12.

Nello specifico trattasi di un appartamento posto su tre piani (rialzato, primo e secondo), da una cantina al piano seminterrato ed un solaio al piano terzo.

Detto edificio, come si rileva dall'elenco dei subalterni di cui all'allegato C è costituito da una unità abitativa e da una stalla e fienile.

La planimetria catastale di cui all'allegato B, da come è stato possibile verificare dall'esterno, si presume raffiguri l'immobile nella sua effettiva consistenza.

Come rilevato durante il sopralluogo, l'immobile pare libero dato il pessimo stato di conservazione e di manutenzione che ne compromette l'abitabilità. Si può osservare dall'esterno la carenza di alcune utenze (il contatore del gas metano risulta rimosso) nonché lo stato di abbandono (all'interno dell'ingresso sono accatastati varie tipologie di materiali simili a rifiuti).

Valutate le caratteristiche dell'immobile il sottoscritto non ritiene praticabile la divisione in più lotti.

L'edificio si presume di antica costruzione, ristrutturato negli anni 50'/60', con tipologia costruttiva tradizionale, impiegando materiali di uso tradizione.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto procede alla valutazione utilizzando tutte le notizie in suo possesso, riscontrabili dalla planimetria catastale, dalla documentazione fotografica e da quanto ha rilevato direttamente durante il sopralluogo.

L'unità immobiliare sita in Comune di Esine (BS), in via Casa Bianca n. 98, identificata con il mappale 1814, sub 2, del foglio 12, è costituita da un appartamento posto su tre piani (rialzato, primo e secondo), da una cantina al piano seminterrato ed un solaio al piano terzo.

Le strutture del fabbricato consistono in murature perimetrali in muratura di mattoni intonacata al civile e tinteggiata, un pilastro in calcestruzzo al piano terra nella zona a portico, muratura in pietrame e/o calcestruzzo per la parte interrata, solai in latero cemento, tetto in legno con copertura in tegole, pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle in legno.

I materiali impiegati sono di tipo tradizionale e di scadente qualità, le finiture sono di scadente fattura, lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo in quanto l'immobile versa in un evidente stato di abbandono.

Il tetto di copertura è visibilmente danneggiato con la presenza di una porzione carente del manto di copertura.

L'edificio è posto all'interno del centro abitato della frazione Sacca, in zona prettamente residenziale e servita dalle strade comunali e da pubblici parcheggi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, viene adottato il metodo sintetico-comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili e in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, adeguatamente rimodulati in considerazione del particolare periodo di crisi che il settore immobiliare sta attraversando.

Quanto sopra premesso, in considerazione dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della qualità dei materiali, delle finiture, delle parti comuni dell'edificio nonché della posizione geografica e di quanto riportato nella presente relazione, si procede alla stima dell'immobile

- Superficie lorda locale cantina = 20,80 mq (piano seminterrato);
- Superficie lorda locali di abitazione = 154,60 mq (piani rialzato, primo e secondo)
- Superficie lorda solaio = 52,00 mq (piano secondo);
- Superficie balcone = 8,80 mq (piani primo e secondo);

Valore locali di abitazione = mq. 154,60 x €/mq 400,00 = € 61.840,00

Valore cantina = mq. 20,80 x €/mq 200,00 = € 4.160,00

Valore solaio = mq. 52,00 x €/mq 100,00 = € 5.200,00

Valore balcone piano primo = mq. 8,80 x €/mq 200,00 = € 1.760,00

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima è quindi pari a complessivi **€ 72.600,00 (Euro settantaduemilaseicento/00)**

Tanto ad evasione dell'incarico.

Il C.T.U.

geom. Angeli Franco



Capo di Ponte, li 11 agosto 2018

Si allegano alla presente i seguenti elaborati:

- **ALLEGATO A:** *Visura catastale storica;*
- **ALLEGATI B:** *Planimetria catastale;*
- **ALLEGATO C:** *Elenco immobili;*
- **ALLEGATO D:** *Elaborato planimetrico;*
- **ALLEGATO E:** *Estratto mappa;*
- **ALLEGATO F:** *Documentazione fotografica.*