

LECCO. 30.07.2015

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/14 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. DARIO COLASANTI

Procedura esecutiva promossa da : _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. incaricato : DOTT. GEOM. FRANCESCO DELL'ORO

Studio in LECCO VIA DELL'ISOLA N. 6

iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Lecco al n. 156

incarico in data 29.04.2015

=====

In data 03.06.2015 alle ore 15.00 il sottoscritto Dott. Geom. Francesco Dell'Oro ha esperito sopralluogo presso i beni oggetto della procedura esecutiva, alla presenza del Custode dei beni pignorati Avv. Giuseppe Visconti e degli esecutati.

Durante il sopralluogo si è presa visione del reale stato degli immobili, sia per quanto concerne la consistenza, che l'ubicazione e le condizioni e si è provveduto a redigere documentazione fotografica.

Di seguito si da evasione al quesito posto dando descrizione e valutazione di ciascun bene oggetto della procedura.



In proposito si precisa che vista la peculiare collocazione dei beni, la loro natura e destinazione d'uso si consiglia la formazione di un unico lotto, che quindi verrà chiamato "Lotto 1".

Si è adottato quale criterio di valutazione la stima comparativa parametrica semplificata attingendo dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate e di primarie agenzie di vendita immobiliare i valori di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto di valutazione.

Tutti gli immobili sono siti in:

COMUNE DI MISSAGLIA VIA MARESSOLETTO 4/10

LOTTO 1

CORPO A : unità abitativa (appartamento)

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 315 – sub. 2 –

Cat. A/4 – classe 1 – consist. 4,5 vani – Rendita € 155,71

Descrizione sommaria :

Il bene rappresentato nella planimetria catastale è nettamente diverso rispetto a quanto rilevato in loco, infatti mediante opere edili il bene originario ha subito aggregazioni con altre unità e frazionamenti della stessa per dare luogo ad una unità abitativa così composta:

- Piano terra : terrazzo/pianerottolo di accesso – ingresso-soggiorno – cucina a vista – bagno – n° 3 camere da letto - terrazzo
- A piano seminterrato : locale di sgombero avente accesso da scala interna e box con accesso dall'esterno

In particolare il bene attuale è derivato dal frazionamento del mapp. 315 sub. 2 e dalla aggregazione del mapp. 315 sub. 4 e di parte del mapp. 315 sub. 10.



Si precisa che le opere edilizie in oggetto non sono state legittimate da titoli abilitativi, che non vi sono atti notarili per l'acquisizione di parte dei beni che sono stati aggregati (come anche ammesso dagli Esecutari in sede di sopralluogo) e infine non è stato ovviamente prodotto alcun aggiornamento catastale.

L'unità ha una altezza interna di 2,70 ml per quanto concerne i locali a piano terra e 2,50 ml per i locali posti a piano seminterrato ed è posto in fabbricato, ove la costruzione del nucleo originario è antecedente al 1967, costituito da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato.

Descrizione delle componenti :

- Strutture verticali : in c.a., muratura e pietrame
- Solai : in latero-cemento
- Copertura : struttura in legno
- Manto : tegole in laterizio
- Infissi esterni : alluminio
- Oscuramento : persiane in legno
- Infissi interni : legno e vetro
- Pavimentazione interna : piastrelle in grès ceramico
- Antenna TV : presente parabolica
- Citofono : audio
- Gas : adduzione metano con tubazioni a vista in rame per caldaia autonoma e piano cottura
- Elettrico : sottotraccia
- Fognatura : allacciamento alla rete comunale
- Idrico : adduzione da rete pubblica
- Telefonico : presente sottotraccia
- Termico : autonomo alimentato a gas metano



Urbanistica:

Secondo il vigente P.G.T. il bene ricade in zona “Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore storico ed ambientale”

Fabbricato costruito ante 1967.

Consistenza:

- Abitazione	mq	124,20 x coeff. 1 =	124,20 mq
- Terrazzo	mq	42,10 x coeff. 0,33 =	13,89 mq
- Locale di sgombero	mq	44,90 x coeff. 0,20 =	8,98 mq
- Box	mq	34,30 x coeff. 0,50 =	17,15 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 164,22 MQ

Valorizzazione:

Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 1000,00 €/mq e 1.200,00 €/mq, quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 1.050,00 €/mq, quindi:

$$164,22 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = 172.434,15 \text{ €}$$

Si richiama quanto sopra per ribadire che per il bene in oggetto necessita accurato rilievo volto a determinare nel dettaglio l'attuale disposizione planimetrica, indi definire la sanabilità o meno delle opere realizzate ed in caso affermativo procedere in tal senso con idonea pratica edilizia, a completamento della quale dovrà essere redatto collaudo statico e collaudo degli impianti presenti, aggiornamento della pratica presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e richiesta di agibilità, essendo mutate le condizioni rispetto all'organismo originario.

Costi:



- Redazione e stesura grafica di accurato rilievo architettonico e geometrico
€ 500,00
- Istruzione di idonea pratica edilizia di sanatoria (se ammesso dagli strumenti urbanistici comunali) completa degli allegati necessari € 2.000,00
- Collaudo statico del fabbricato € 1.000,00
- Collaudo degli impianti presenti € 1.000,00
- Aggiornamento catastale (docfa, planimetria, elaborato planimetrico) € 900,00
- Richiesta di agibilità completa degli allegati necessari € 500,00

Oltre oneri di presentazioni, diritti di segreteria, marche da bollo, sanzioni.

Inoltre agli importi sopra indicati relativi all'attività tecnica professionale si dovrà aggiungere Cassa Nazionale di Previdenza 5% e Iva 22% o aliquot e secondo la normativa vigente all'atto della fatturazione.

Tempi : la redazione e stesura del rilievo potrà essere eseguita in 40 giorni dalla data del conferimento dell'incarico, le successive operazioni sono in dipendenza della tempistica dell'Ufficio tecnico comunale per il rilascio di sanatoria, qualora la stessa sia ammissibile.

Infine, vista la destinazione d'uso dell'unità immobiliare e la presenza di impianto di riscaldamento, **il C.T.U. dichiara che dovrà essere redatto idoneo attestato di prestazione energetica (APE) ad esclusione del box che non ha alcuna dotazione di impianto termico**, importo presunto € 300,00 oltre oneri fiscali.

=====

CORPO B : unità abitativa (appartamento)

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 315 – sub. 4 –
Cat. A/4 – classe 1 – consist. 1,5 vani – Rendita € 51,90



Descrizione sommaria :

il bene rappresentato nella planimetria catastale è nettamente diverso rispetto a quanto rilevato in loco, infatti esso è stato aggregato al CORPO A sopra descritto e quindi non è possibile procedere con la sua valutazione disgiunta.

Si ribadisce quanto già indicato in precedenza, ovvero che le opere edilizie in oggetto non sono state legittimate da titoli abilitativi, che non vi sono atti notarili per l'acquisizione di parte dei beni che sono stati aggregati (come anche ammesso dagli Esecutati in sede di sopralluogo) e infine non è stato prodotto alcun aggiornamento catastale.

Relativamente alla regolarizzazione si rimanda a quanto descritto al Corpo A e costi e tempi sono già inclusi nella regolarizzazione del Corpo A.

=====

= **CORPO C : unità abitativa (appartamento) ex deposito**

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 315 – sub. 10 –

Cat. C/2– classe 1 – consist. 44 mq – Rendita € 81,81

Descrizione sommaria :



Il bene rappresentato nella planimetria catastale, analogamente a quanto già accaduto per il "CORPO A" è diverso rispetto a quanto rilevato in loco, infatti mediante opere edili il bene originario ha subito aggregazioni con altre unità e frazionamento della stessa per dare luogo ad una unità abitativa così composta:

- Piano primo : terrazzo/pianerottolo di accesso – ingresso-soggiorno – cucina a vista – bagno – n° 3 camere da letto – area nella zona sottotetto adibita a rispostiglio e piccolo vano lavanderia
- A piano seminterrato : box

A migliore identificazione si precisa che il bene attuale è derivato dal frazionamento del mapp. 315 sub. 2 e dalla aggregazione con parte del mapp. 315 sub. 10, inoltre il box a piano seminterrato appare quale corpo di nuova realizzazione derivato in seno al complesso di opere edili non legittimate da titoli abilitativi. Anche per tale immobile non si sono ravvisati atti notarili per l'acquisizione di parte dei beni che sono stati aggregati (come anche ammesso dagli Esecutari in sede di sopralluogo) e infine non è stato prodotto alcun aggiornamento catastale.

L'unità ha una altezza interna di 2,70 ml a piano primo ed è posto in fabbricato, ove la costruzione del nucleo originario è antecedente al 1967, costituito da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato.

Il locale di sgombero nell'area sottotetto ha altezza massima inferiore a 2,00 ml ed una altezza media tale da non renderlo abitabile.

Descrizione delle componenti :

- Strutture verticali : in c.a., muratura e pietrame
- Solai : in latero-cemento
- Copertura : struttura in legno
- Manto : tegole in laterizio



- Infissi esterni : alluminio
- Oscuramento : persiane in legno
- Infissi interni : legno e vetro
- Pavimentazione interna : piastrelle in grès ceramico
- Antenna TV : presente parabolica
- Citofono : audio
- Gas : adduzione metano con tubazioni a vista in rame per caldaia autonoma e piano cottura
- Elettrico : sottotraccia
- Fognatura : allacciamento alla rete comunale
- Idrico : adduzione da rete pubblica
- Telefonico : presente sottotraccia
- Termico : autonomo alimentato a gas metano

Urbanistica:

Secondo il vigente P.G.T. il bene ricade in zona "Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore storico ed ambientale".

Fabbricato costruito ante 1967.

Consistenza:

- Abitazione	mq	123,10 x coeff. 1 =	123,10 mq
- Terrazzo	mq	25,84 x coeff. 0,33 =	8,53 mq
- Locale di sgombero	mq	53,00 x coeff. 0,20 =	10,60 mq
- Box	mq	39,54 x coeff. 0,50 =	19,77 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 162,00 MQ

Valorizzazione:



Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 1000,00 €/mq e 1.200,00 €/mq, quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 1.050,00 €/mq, quindi:

$$162,00 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = 170.100,00 \text{ €}$$

Si richiama quanto sopra per ribadire che per il bene in oggetto necessita accurato rilievo volto a determinare nel dettaglio l'attuale disposizione planimetrica, indi definire la sanabilità o meno delle opere realizzate ed in caso affermativo procedere in tal senso con idonea pratica edilizia, a completamento della quale dovrà essere redatto collaudo statico e collaudo degli impianti presenti, aggiornamento della pratica presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e richiesta di agibilità, essendo mutate le condizioni rispetto all'organismo originario.

Costi:

- Redazione e stesura grafica di accurato rilievo architettonico e geometrico € 500,00
- Istruzione di idonea pratica edilizia di snatoria (se ammesso dagli strumenti urbanistici comunali) completa degli allegati necessari € 2.000,00
- Collaudo statico del fabbricato € 1.000,00
- Collaudo degli impianti presenti € 1.000,00
- Aggiornamento catastale (docfa, planimetria, elaborato planimetrico) € 900,00
- Richiesta di agibilità completa degli allegati necessari € 500,00

Oltre oneri di presentazioni, diritti di segreteria, marche da bollo, sanzioni.

Inoltre agli importi sopra indicati relativi all'attività tecnica professionale si dovrà aggiungere Cassa Nazionale di Previdenza 5% e Iva 22% o aliquot e secondo la normativa vigente all'atto della fatturazione.



Tempi : la redazione e stesura del rilievo potrà essere eseguita in 40 giorni dalla data del conferimento dell'incarico, le successive operazioni sono in dipendenza della tempistica dell'Ufficio tecnico comunale per il rilascio di sanatoria, qualora la stessa sia ammissibile. Infine, vista la destinazione d'uso dell'unità immobiliare e la presenza di impianto di riscaldamento, **il C.T.U. dichiara che dovrà essere redatto idoneo attestato di prestazione energetica (APE) ad esclusione del box che non ha alcuna dotazione di impianto termico**, importo presunto € 300,00 oltre oneri fiscali.

=====

CORPO D : deposito

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 1405 –Cat. C/2– classe 2 – consist. 20 mq – Rendita € 43,38

Il bene deriva dalla soppressione della particella 800 al Foglio 2 Sez. Contra.

Descrizione sommaria :

Il bene rappresentato nella planimetria catastale ed avente destinazione a deposito si trova ubicato nella parte retrostante il fabbricato ove sono presenti i corpi A, B, C sopra descritti.

Vi si accede dall'area esterna scoperta e da un passaggio comune che porta anche agli altri immobili aventi medesima destinazione,.

Originariamente l'edificio aveva altezza di 2,70 ml ed era un unico piano fuori terra, tuttavia a causa della vetustà e della mancanza di manutenzione l'immobile è letteralmente crollato e ora si possono osservare solo l'area di sedime e le macerie in essa rovinate.



Alla luce di quanto sopra si procederà con la valutazione della mera area di sedime del fabbricato.

Urbanistica:

Secondo il vigente P.G.T. il bene ricade in zona “Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore storico ed ambientale”.

Fabbricato costruito ante 1967.

Consistenza:

- Area sedime 23,70 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 23,70 MQ

Valorizzazione:

Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiamo un valore unitario compreso tra 40,00 €/mq e 60,00 €/mq , quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 50,00 €/mq, quindi:

$$23,70 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 1.185,00 \text{ €}$$

Viste le condizioni in cui verte il bene si rende necessaria la redazione di pratica presso l’Agenzia delle Entrate per dichiarare il fabbricato quale “unità collabente”, quindi :

Costi :

- Redazione di elaborato planimetrico previa richiesta di idonea dichiarazione circa lo stato dei luoghi rilasciata dall’Ufficio Tecnico Comunale € 400,00

Oltre oneri di presentazioni, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.

Inoltre agli importi sopra indicati relativi all’attività tecnica professionale si dovrà aggiungere Cassa Nazionale di Previdenza 5% e Iva 22% o aliquote secondo la normativa vigente all’atto della fatturazione.



Tempi : presentazione di richiesta di dichiarazione all'Ufficio Tecnico Comunale 15 giorni dalla data di conferimento dell'incarico e le altre attività in funzione del rilascio di tale dichiarazione.

Alla luce delle condizioni del fabbricatoil C.T.U. dichiara che non è richiesta la redazione di attestato di prestazione energetica (APE).

=====

CORPO E : deposito

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 1 – particella 800 –Cat. C/2– classe 1 – consist. 17 mq – Rendita € 31,61

Descrizione sommaria :

Il bene rappresentato nella planimetria catastale ed avente destinazione a deposito si trova ubicato nella parte retrostante il fabbricato ove sono presenti i corpi A, B, C sopra descritti, vi si accede dall'area esterna scoperta e da un passaggio comune che porta anche agli altri immobili aventi medesima destinazione,.

Analogamente a quanto già descritto nel Corpo D, originariamente l'edificio aveva altezza di 2,70 ml ed era un unico piano fuori terra, tuttavia a causa della vetustà e della mancanza di manutenzione l'immobile è crollato e ora si possono osservare poche strutture verticali (pilastri) oltre all'area di sedime e alle macerie in essa rovinate.

Alla luce di quanto sopra si procederà con la valutazione della mera area di sedime del fabbricato.

Urbanistica:



Secondo il vigente P.G.T. il bene ricade in zona “Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore storico ed ambientale”.

Fabbricato costruito ante 1967.

Consistenza:

- Area sedime 21,20 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 21,20 MQ

Valorizzazione:

Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 40,00 €/mq e 60,00 €/mq , quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 50,00 €/mq, quindi:

$$21,20 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 1.060,00 \text{ €}$$

Viste le condizioni in cui verte il bene si rende necessaria la redazione di pratica presso l'Agenzia delle Entrate per dichiarare il fabbricato quale “unità collabente”, quindi :

Costi :

- Redazione di elaborato planimetrico previa richiesta di idonea dichiarazione circa lo stato dei luoghi rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale € 400,00

Oltre oneri di presentazioni, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.

Inoltre agli importi sopra indicati relativi all'attività tecnica professionale si dovrà aggiungere Cassa Nazionale di Previdenza 5% e Iva 22% o aliquot e secondo la normativa vigente all'atto della fatturazione.

Tempi : presentazione di richiesta di dichiarazione all'Ufficio Tecnico Comunale 15 giorni dalla data di conferimento dell'incarico e le altre attività in funzione del rilascio di tale dichiarazione.



Alla luce delle condizioni del fabbricatoil C.T.U. dichiara che non è richiesta la redazione di attestato di prestazione energetica (APE).

=====

CORPO F : deposito

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 1 – particella 801 –Cat. C/2–
classe 1 – consist. 49 mq – Rendita € 91,10

Descrizione sommaria :

Il bene rappresentato nella planimetria catastale ed avente destinazione a deposito si trova ubicato nella parte retrostante il fabbricato ove sono presenti i corpi A, B, C sopra descritti, vi si accede dall'area esterna scoperta e da un passaggio comune che porta anche agli altri immobili aventi medesima destinazione,.

Analogament e quanto già descritto nel Corpo D ed E, originariamente l'edificio aveva struttura semplice in elevazione e copertura ed era un unico piano fuori terra, tuttavia a causa della vetustà e della mancanza di manutenzione l'immobile è crollato e ora si può osservare solo l'area di sedime e le macerie in essa contenute.

Alla luce di quanto sopra si procederà con la valutazione della mera area di sedime del fabbricato.

Urbanistica:

Secondo il vigente P.G.T. il bene ricade in zona “Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore stroico ed ambientale”.

Fabbricato costruito ante 1967.



Consistenza:

- Area sedime 54,30 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 54,30 MQ

Valorizzazione:

Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 40,00 €/mq e 60,00 €/mq , quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 50,00 €/mq, quindi:

$$54,30 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 2.715,00 \text{ €}$$

Viste le condizioni in cui verte il bene si rende necessaria la redazione di pratica presso l'Agenzia delle Entrate per dichiarare il fabbricato quale "unità collabente", quindi :

Costi :

- Redazione di elaborato planimetrico previa richiesta di idonea dichiarazione circa lo stato dei luoghi rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale € 400,00

Oltre oneri di presentazioni, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.

Inoltre agli importi sopra indicati relativi all'attività tecnica professionale si dovrà aggiungere Cassa Nazionale di Previdenza 5% e Iva 22% o aliquot e secondo la normativa vigente all'atto della fatturazione.

Tempi : presentazione di richiesta di dichiarazione all'Ufficio Tecnico Comunale 15 giorni dalla data di conferimento dell'incarico e le altre attività in funzione del rilascio di tale dichiarazione.

Alla luce delle condizioni del fabbricato il C.T.U. dichiara che non è richiesta la redazione di attestato di prestazione energetica (APE).

=====



CORPO G : deposito

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 803 – sub. 2 -

Cat. C/2– classe 1 – consist. 80 mq – Rendita € 148,74

Descrizione sommaria :

L'edificio è destinato a deposito, vi si accede da passaggio comune e si trova in prossimità dei già descritti corpi D, E, F, ma diversamente da questi non è rovinato a terra.

Presenta due piani fuori terra aventi altezza di 3,50 ml circa il primo livello e 3,10 ml circa di media il secondo livello con copertura a falde avente struttura lignea e manto in tegole di laterizio.

Le murature in elevazione sono in laterizio misto a pietrame e pilastri in c.a.

Il fabbricato oltre che vetusto si presenta molto ammalorato ed in pessime condizioni.

Urbanistica:

Secondo il vigente P.G.T. il bene ricade in zona “Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore storico ed ambientale”.

Fabbricato costruito ante 1967.

Consistenza:

- Deposito p.terra 62,70 mq
- Deposito p.terra 62,70 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 125,40 MQ

Valorizzazione:



Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 100,00 €/mq e 200,00 €/mq , quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 150,00 €/mq, quindi:

$$125,40 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 18.810,00 \text{ €}$$

Alla luce delle condizioni del fabbricato il C.T.U. dichiara che non è richiesta la redazione di attestato di prestazione energetica (APE).

=====

CORPO H : tettoia aperta

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 803 – sub. 3 -
Cat. C/2– classe 1 – consist. 20 mq – Rendita € 37,18

Descrizione sommaria :

L'edificio è costruito attiguo al "Corpo G" ed è una tettoia aperta costruita con struttura metallica e manto di copertura realizzata in pannelli di materiale plastico.

Il fabbricato oltre che vetusto si presenta molto ammalorato ed in pessime condizioni.

Urbanistica:

Secondo il vigente P.G.T. il bene ricade in zona "Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore storico ed ambientale".

Fabbricato costruito ante 1967.

Consistenza:

- Tettoia 22,90 mq



TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 22,90 MQ

Valorizzazione:

Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 40,00 €/mq e 60,00 €/mq , quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 50,00 €/mq, quindi:

$$22,90 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 1.145,00 \text{ €}$$

Alla luce delle condizioni del fabbricato il C.T.U. dichiara che non è richiesta la redazione di attestato di prestazione energetica (APE).

=====

CORPO I : terreno

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. CONTRA – Foglio 2 – particella 536 –

Seminativo arboreo – classe 2 - consist. 90 mq – Reddito Dominicale € 0,51 – Reddito

Agrario € 0,37.

Descrizione sommaria :

Il terreno vista l'esiguità della superficie e il reale utilizzo dovrebbe essere oggetto di pratica per trasferirlo alla Sezione Fabbricati quale area urbana.

Costi:

- Redazione di pratica per trasferimento Sezione Urbana € 200,00

Oltre oneri di presentazioni, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.



Inoltre agli importi sopra indicati relativi all'attività tecnica professionale si dovrà aggiungere Cassa Nazionale di Previdenza 5% e Iva 22% o aliquot e secondo la normativa vigente all'atto della fatturazione.

Tempi : presentazione di richiesta all'atto della raccolta delle firme degli aventi diritto.

Consistenza:

- terreno 90,00 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 90,00 MQ

Valorizzazione:

Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 5,00 €/mq e 30,00 €/mq , quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 15,00 €/mq, quindi:

$$90,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 1.350,00 \text{ €}$$

Il C.T.U. dichiara che l'immobile in esame non è soggetto ad attestato di prestazione energetica (APE).

=====

CORPO L : terreno

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. CONTRA – Foglio 2 – particella 804 --

Seminativo arboreo – classe 2 - consist. 110 mq – Reddito Dominicale € 0,62 – Reddito

Agrario € 0,45



Descrizione sommaria :

Il terreno vista l'esiguità della superficie e il reale utilizzo dovrebbe essere oggetto di pratica per trasferirlo alla Sezione Fabbricati quale area urbana.

Costi:

- Redazione di pratica per trasferimento Sezione Urbana € 200,00

Oltre oneri di presentazioni, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.

Inoltre agli importi sopra indicati relativi all'attività tecnica professionale si dovrà aggiungere Cassa Nazionale di Previdenza 5% e Iva 22% o aliquot e secondo la normativa vigente all'atto della fatturazione.

Tempi : presentazione di richiesta all'atto della raccolta delle firme degli aventi diritto.

Consistenza:

- terreno 110,00 mq

TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA = 110,00 MQ

Valorizzazione:

Beni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto si è rilevato abbiano un valore unitario compreso tra 5,00 €/mq e 30,00 €/mq , quindi alla luce delle peculiarità del bene in oggetto e adottando criteri di prudenzialità si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 15,00 €/mq, quindi:

$$110,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 1.650,00 \text{ €}$$

Il C.T.U. dichiara che l'immobile in esame non è soggetto ad attestato di prestazione energetica (APE).

=====

Il **lotto** formato dai Corpi A, B, C, D, E, F, G, H, I, L ha un **valore** complessivo di € 370.449,15, che con opportunamento arrotondamento per difetto si quantifica in € **370.000,00 (eurotrecentosettantamila/00=.)**.



Si precisa che i beni non fanno parte di complesso condominiale e che alla data odierna sono occupati dagli Esecutati ed in particolare :

- corpo A e corpo B occupato
- corpo C occupato
- corpo D, E, F, G, H, I, L

Si precisa infine che oltre alle attività tecniche per la regolarizzazione delle difformità già descritte nella relazione presente, a conclusione della pratica si dovrà procedere con la regolarizzazione anche sotto il profilo notarile, redigendo quindi gli idonei atti per la corretta intestazione dei beni.

Conclusioni

Il CTU, ritenendo di aver espletato correttamente l'incarico affidato e di aver esaurientemente esplicitato quanto risulta dal quesito posto, procede con il deposito della presente relazione.

Il C.T.U.

dott. geom. francesco dell'oro

SI ALLEGA:

- **documentazione fotografica**
 - **visure catastali**
 - **planimetrie catastali**
 - **visure ipotecarie**
-

