

TRIBUNALE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO ESECUTIVO ISCRITTO AL N. 451/2016

PROMOSSO DA

DOBANK SpA, creditore esecutante, rappresentato e difeso dall' Avv.
Gianfranco Vojvodic, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONDOMINIO BENEVENTANO - VAL DI MAZARA 4,
interveniante contro [REDACTED]

[REDACTED]

G.I: Dott.ssa Chiara Salamone

Ud.: 24/05/2018

IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, li 23 Aprile 2018



INDICE

1. PREMESSE	3
2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	4
3. ELENCO ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE	4
3.1 IDENTIFICAZIONE BENI	4
3.2 ACCERTAMENTO RISPONDENZE TRA ATTI	4
3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	5
4. STIMA DEL LOTTO	5
4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
4.2 DESCRIZIONE DEL BENE	6
4.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
4.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	8
4.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO	8
4.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE	9
4.7 REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI	10
4.8 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	10
4.9 STIMA DEGLI IMMOBILI	10
4.9.1 Calcolo delle superfici	11
4.9.2 Criteri di stima utilizzati	11
4.9.3 Stima dell'appartamento	13
4.9.4 Stima del garage	14
4.9.5 Stima complessiva del lotto	15
5. CONCLUSIONI	16



1. PREMESSE

E' pendente innanzi al Tribunale di Siracusa un procedimento esecutivo immobiliare promosso dalla Dobank SpA (già Uccmb SpA) contro [REDACTED]

Nello stesso procedimento ha inoltre dispiegato intervento contro [REDACTED] anche il "Condominio Beneventano - Val di Mazara n.4 Pal.D".

Nel corso dell'Udienza del 03/10/2017 il G.E. Dott.ssa Chiara Salamone formulava a questo CTU l'incarico in sostituzione di altro professionista, assunto con giuramento in cancelleria dal sottoscritto in data 06/10/2017.

In merito all'incarico il G.E. chiedeva a questo CTU di:

- ❖ CONTROLLARE la completezza della documentazione ipotecaria e catastale (...omissis...);
- ❖ COMUNICARE alle parti costituite a mezzo PEC (...omissis...);
- ❖ PROVVEDERE all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, (...omissis...);
- ❖ REDIGERE tante sezioni della relazione di stima (...omissis...);
- ❖ ALLEGARE a ciascuna relazione di stima (...omissis...);

In conseguenza del mandato conferitomi, comunicavo in data 29/03/2018 mezzo PEC e racc. A/R l'inizio delle operazioni peritali alle parti. Al sopralluogo ha preso parte la sola Sig.ra [REDACTED] debitrice nel procedimento in essere ed occupante allo stato dei fatti l'immobile in oggetto. Si sono resi poi necessari altri viaggi nello sviluppo della CTU per la ricerca della documentazione necessaria all'espletamento del mandato, presso gli Uffici del Comune di Lentini, presso la sede della amministrazione del Condominio Beneventano e le agenzie immobiliari della zona.



2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Questo CTU ha proceduto *in primis* al controllo della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 co. II c.p.c., sia in maniera diretta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, dove sono state acquisite visure catastali degli immobili, visure storiche, planimetrie, estratto di mappa ed ispezione ordinaria ipotecaria, sia in maniera indiretta accertandosi della presenza agli atti di una relazione notarile attestante quanto richiesto.

3. ELENCO ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE

3.1 IDENTIFICAZIONE BENI

I beni compresi nel compendio immobiliare pignorato, di cui in data 30/11/2016 la procedente Dobank SpA ha chiesto la vendita, sono quelli di seguito elencati:

- a) appartamento sito in Lentini (SR), censito al catasto urbano del comune di Lentini al fg. 77, part.lla 793, sub 66, cat. A3, sito in Via Santa Giustina n.5, palazzina D, piano 2°, int.5, confinante a nord con area a verde condominiale, ad est con altro appartamento int.6, a sud con area a verde condominiale ed ad ovest con int.6 della palazzina E del medesimo condominio;
- b) garage sito in Lentini (SR), censito al catasto urbano del comune di Lentini al fg. 77, part.lla 793, sub 75, cat. C6, al medesimo indirizzo dell'appartamento di cui al punto a), palazzina D, piano 1° sottostrada, confinante a nord con corsia di accesso ai garage, ad est con locale vasche condominiale, a sud con terrapieno condominiale ed ad ovest con garage n.5.

3.2 ACCERTAMENTO RISPONDENZE TRA ATTI

Si sottolinea come questo CTU abbia notato un disallineamento tra le risultanze catastali, aderenti comunque ai dati presenti nell'atto di pignoramento, e la situazione reale dello stato dei luoghi; infatti, in sede di sopralluogo, si è potuto verificare come l'indirizzo



degli immobili rispondente ai dati catastali non sia quello effettivo, che risulta chiaramente essere Via Val di Mazara n.4, e non via Santa Giustina n.5, continuazione fisica della via Val di Mazara. Probabilmente un cambiamento della toponomastica e/o della numerazione stradale in codesta zona ha provocato questa difformità.

La procedura di correzione dei dati catastali può essere attivata dal proprietario dell'immobile, o comunque da persona interessata o delegata, in carta semplice presso l'Agenzia del Territorio, od anche seguendo la procedura online, al seguente indirizzo web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/VariazioniCatasto/motore.php>

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita comprendente l'appartamento al secondo piano ed il relativo garage al piano interrato dello stesso stabile, di cui al punto 3.1.

4. STIMA DEL LOTTO

4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto così individuato consta dunque:

- di un immobile adibito a civile abitazione, facente parte del "Condominio Beneventano - Val di Mazara 4 Pal. D", ubicato in Lentini (SR), via Val di Mazara n.4, ma accatastato come già evidenziato in via Santa Giustina n.5, al piano 2° interno 5 della scala D.

FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
77	793	66	A/3	3	5,5 vani	117 m ² (110 m ² escluse aree scoperte)	€ 264,17

- di un garage di pertinenza al piano primo interrato dello stesso stabile, rispondente ai seguenti dati catastali:

FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
77	793	75	C/6	2	18 m ²	18 m ²	€ 30,68



Coordinate GPS degli immobili:

37°17'02.9" N 14°59'31.8" E

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è l'insieme di cinque palazzine di tre piani ciascuna disposte ad U, che sorgono su di un'area comune recintata e munita di cancelli di accesso pedonali e carrabili. Tale complesso è stato edificato a metà degli anni 90 a seguito di concessione edilizia (di cui al paragrafo 4.5) rilasciata dal Comune di Lentini alla Cooperativa Edilizia "Luigi Beneventano".



Si tratta di strutture intelaiate in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. I prospetti dell'immobile sono intonacati con intonaco civile per esterni e strato di rivestimento plastico di colore giallo e rosa.

L'ingresso pedonale al condominio avviene tramite un cancelletto su via Val di Mazara n.4 ed un successivo vialetto che conduce al portone principale della scala D.



L'accesso all'immobile può avvenire attraverso le scale condominiali ovvero tramite ascensore condominiale.

L'appartamento al secondo piano si apre su un salone molto grande, all'incirca 37 m², sulla sinistra del quale si accede alla cucina. Sulla destra si aprono due porte finestre dalle quali si accede ad un balcone di circa 9 m², sul prospetto nord della palazzina, che si affaccia sul verde condominiale.

La cucina, anch'essa dotata di balcone all'incirca delle stesse dimensioni del succitato ma sul prospetto sud dell'edificio, è un ambiente di 15 m² circa, dal quale si accede a due piccoli vani adibiti a lavanderia e secondo servizio (5,5 m² complessivi ca.).

Dal salone si accede poi ad un anticamera (2 m² ca.) sulla quale insistono altre due stanze, allo stato di fatto adibite a stanza da letto (16 m² ca.) e studio (13 m² ca.), ed il bagno principale, esteso circa 5 m². La stanza da letto ed il salone hanno il balcone in comune, così come lo studio insiste sul medesimo balcone della cucina.

L'altezza utile all'interno dell'immobile è 2,70 m.

Per quanto riguarda la climatizzazione invernale sono presenti in tutti gli ambienti radiatori in alluminio, anche se inattivi in quanto l'appartamento è sprovvisto di caldaia autonoma. Non sono presenti invece dispositivi per la climatizzazione estiva. Nel secondo servizio è installato uno scaldabagno elettrico che fornisce l'acqua calda sanitaria all'immobile.

L'appartamento risulta nel suo complesso in buono stato manutentivo; ad un esame visivo, degne di nota sono soltanto una macchia di umidità nella stanza da letto ed un'altra da calore in cucina, probabilmente da addurre ai gas del frigorifero. Da notare nel salone anche una crepa lungo lo spigolo tra le pareti nord ed est, probabilmente dovuta ad un assestamento del terreno in fondazione.

Al primo piano interrato insiste invece il garage, di cui al punto 4.1.

Vi si accede tramite rampa carrabile che insiste sempre sulla via Val di Mazara, oltre che dalle scale condominiali o dall'ascensore interno.

E' costituito da un unico ambiente rettangolare, con un'altezza utile di 3,50 metri lineari; vi si accede tramite porta basculante sul lato nord e presenta una feritoia per la luce diretta sul lato sud. Sia le pareti verticali che il battuto di calpestio si trovano allo stato



semi-grezzo. E' presente un unico punto luce artificiale. La superficie complessiva utile del garage è di 18 m² circa.

4.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come da risultanze catastali, allo stato attuale l'appartamento ed il garage risultano di proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con l'ex coniuge, Sig.ra [REDACTED] entrambi debitori in codesto procedimento esecutivo.

Gli immobili risultano attualmente essere nella disponibilità della sola [REDACTED]

4.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto.

4.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto che resterebbero a carico dell'acquirente, né altresì vincoli che saranno cancellati *ex art. 586 c.p.c.*

Dai dati acquisiti tramite l'amministrazione del Condominio "Beneventano - Val di Mazara", nella persona dell'amministratrice Sig.ra [REDACTED] si è potuto stimare che le spese fisse di gestione e manutenzione annue sono stimabili in € 700/anno circa. Inoltre alla data odierna, non sono state deliberate ulteriori spese dall'assemblea condominiale inerenti lavori di manutenzione straordinaria od altre spese pendenti, anche se non ancora scadute.

Inoltre, sempre dai consuntivi forniti da detta amministrazione, si è appurato che il debito relativo alle spese condominiali non pagate al 31/08/2016 dai Sigg. [REDACTED] ammonta ad € 3.634,69; tale debito va a sommarsi alle quote aggiornate al mese di Aprile c.a. per ulteriori € 1.080,00, per un totale di € 4.414,69.



Questo CTU, pur non entrando nel merito perché avulso da questa consulenza, ha il dovere di dichiarare come l'Amministrazione del condominio Beneventano abbia certificato, in merito al debito, una posizione diversa in seno ai due ex coniugi, che dovrà ovviamente essere chiarita nelle sedi opportune.

Ad oggi non risultano in essere ulteriori procedimenti giudiziari pendenti relativi ai beni in oggetto di stima.

4.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il giorno 20/04 c.a. il Comune della città di Lentini ha rilasciato a questo CTU copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni su cui insistono gli immobili in oggetto.

Da tale certificato si è potuto dedurre che la particella in esame ricade all'interno del piano di zona per l'edilizia economica e popolare CE1-3 soggetta alle prescrizioni dell'art.45 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Lentini, che ricade in area edificabile e che non è soggetta ad alcun tipo di vincolo.

Questo CTU ha poi preso visione del progetto originario depositato ed approvato agli uffici tecnici del comune di Lentini, con Concessione Edificatoria rep.n. 24136 alla pratica edile n.38/1992, e variante in corso d'opera rep.n. 26562 alla pratica edile n.48/1995, entrambi a firma dell'Ing. Cillepi Cirino.

Visti gli atti catastali, le autorizzazioni e le varianti al permesso di costruire rilasciate dal Comune, il Certificato di Destinazione Urbanistica, a sopralluogo effettuato questo CTU ha rilevato un unico abuso edilizio; una porzione infatti del balcone sul prospetto sud dell'edificio in oggetto è stata chiusa con delle pareti verticali (tre) in alluminio bianco e vetro, ricavando un ulteriore vano di 2,25 m² circa, in difformità al progetto approvato.

L'immobile risulta essere sprovvisto di Certificato di Abitabilità.



4.7 REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI

Ai fini di regolarizzare l'abusivismo edilizio di cui al paragrafo 4.6, sarà necessario presentare CILA (comunicazione asseverata di inizio lavori) in sanatoria a firma di tecnico abilitato presso il comune di Lentini.

Data la precarietà dell'opera, trova applicazione l'art.9 della L.Reg. n.37/1985 della Regione Sicilia, secondo il quale non è considerato aumento di volume la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. Il costo della pratica è regolato dall'art.20 della L.Reg. n.4/2003 della Regione Sicilia, ed in particolare dal comma 3, che prevede il corrispettivo di euro 25 per ogni metro quadro di superficie chiusa con struttura precaria. A tale costo va sommata la sanzione prevista di euro mille *una tantum*.

Dunque, il costo totale per la regolarizzazione dell'abuso sarà di:

$$25 \text{ €/m}^2 \times 2,25 \text{ m}^2 + \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 1.056,25$$

esclusi ovviamente ulteriori costi accessori (es. la parcella del tecnico, etc.).

4.8 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Da un'indagine compiuta attraverso il CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della regione Sicilia, si è potuto constatare che l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

E' stato così da questo CTU incaricato un tecnico abilitato alla certificazione energetica, al fine della redazione e registrazione della suddetta attestazione, allegata a codesta relazione tecnica.

Il tecnico, Arch. Martina Calafiore, ha stimato energeticamente l'immobile in classe energetica F con un indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 279,43$ kWh/m² annuo.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla certificazione allegata.

4.9 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per calcolare il valore complessivo del lotto unico precedentemente stabilito, si è proceduto alla stima separata dell'appartamento e del garage, e poi si sono sommati i risultati così ottenuti.



I dati utilizzati per la stima immobiliare sono stati ottenuti dal database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate; ulteriori dati a consolidamento di quelli così ottenuti sono stati ricavati da indagini condotte personalmente presso agenzia immobiliare in Lentini.

4.9.1 Calcolo delle superfici

Il computo della superficie commerciale, adoperato per il calcolo del valore secondo i metodi indicati al paragrafo 4.9.2, è stato riportato seguendo i criteri indicati dal D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI EN 15733/2011.

Nel calcolo di stima degli immobili si è tenuto conto delle seguenti misure e superfici:

APPARTAMENTO	SUPERF. NETTA (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Unità principale	95	1	95
Muri perimetrali	9	1	9
Muri perimetrali in comune	1	0,5	0,5
Balconi	22	0,25	5,5
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			110

GARAGE	SUPERF. NETTA (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Unità principale	18	1	18
Muri perimetrali	1,8	1	1,8
Muri perimetrali in comune	2,8	0,5	1,4
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			21

4.9.2 Criteri di stima utilizzati

I criteri estimativi canonici dell'estimo immobiliare urbano sono i seguenti:



STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche analoghe a quello da periziare, si determina il reddito lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Secondo consuetudine, quale più probabile valore venale si assume quello corrispondente alla media dei risultati conseguiti con l'applicazione di ciascun criterio. Individuato dunque separatamente il valore dell'appartamento e quello del garage, si è



provveduto a sommare i risultati ottenuti al fine di stimare il lotto unico precedentemente individuato.

4.9.3 Stima dell'appartamento

L'alloggio in esame si sviluppa per una superficie di mq 110,00
Essendo l'altezza interpiano pari a: m 3
il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:
m 3,00 x mq 110 = mc 330,00

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE				
Si valuta il costo di costruzione in:		€/mc		200,00
e l'incidenza per acquisto area in		€/mc		30,00
Procedendo nel calcolo si ricava:				
- Incidenza area:	mc	330 x €/mc	30,00 =	€ 9.900,00
- Costo costruzione:	mc	330 x €/mc	200,00 =	€ 66.000,00
				Sommano € 75.900,00
- Utile di Impresa:	25,00%			€ 18.975,00
				Probabile valore venale a nuovo € 94.875,00
- Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:				
		20,00% x	€ 66.000,00 =	€ 13.200,00
Valore nello stato attuale				€ 81.675,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO				
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:				
- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a		€/mq	40,00	
- le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al			25,00%	
- il saggio di capitalizzazione pari al			4,00%	
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:				
- Reddito annuo lordo:	mq	110,00 x €/mq	40,00 =	€ 4.400,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:	25,00%	x €	4.400,00 =	€ 1.100,00



					Reddito annuo netto € 3.300,00
- Valore per capitalizzazione del reddito:	100/4	x	€	3.300,00	= € 82.500,00

STIMA PER CONFRONTO:					
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in					
			€/mq		800,00
Sviluppando il calcolo si determina:					
mq	110,00	x	€/mq	800,00	= € 88.000,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:					
1/3 x € (81.675,00	+	82.500,00	+	88.000,00) =
					€ 84.058,33

Arrotondando, si stima il valore dell'appartamento in € **84.000,00**

4.9.4 Stima del garage

L'immobile in esame si sviluppa per una superficie di mq 21,00

Essendo l'altezza interpiano pari a: m 3,80

il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:

$$m \ 3,80 \times \text{mq} \ 21 = \text{mc} \ 79,80$$

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE					
Si valuta il costo di costruzione in:				€/mc	150,00
e l'incidenza per acquisto area in				€/mc	30,00
Procedendo nel calcolo si ricava:					
-Incidenza area:	mc	79,8	x	€/mc	30,00 = € 2.394,00
-Costo costruzione:	mc	79,8	x	€/mc	150,00 = € 11.970,00
				Sommano	€ 14.364,00
-Utile di Impresa:	25,00%				€ 3.591,00
				Probabile valore venale a nuovo	€ 17.955,00
-Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:					
		30,00%	x	€	11.970,00 = € 3.591,00
				Valore nello stato attuale	€ 14.364,00



STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:

- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a	€/mq	31,00		
- le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al		25,00%		
- il saggio di capitalizzazione pari al		4,00%		
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:				
- Reddito annuo lordo:	mq	21,00	x €/mq	31,00 = € 651,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:		25,00%	x €	651,00 = € 162,75
				Reddito annuo netto € 488,25
- Valore per capitalizzazione del reddito:		100/4	x €	3.300,00 = € 12.206,25

STIMA PER CONFRONTO:

Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in €/mq 580,00

Sviluppando il calcolo si determina:

mq	110,00	x €/mq	580,00	= € 12.180,00
----	--------	--------	--------	----------------------

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:

$$1/3 \times € (14.364,00 + 12.206,25 + 12.180,00) = € \mathbf{12.916,75}$$

Arrotondando, si stima il valore dell'appartamento in € **13.000,00**

4.9.5 Stima complessiva del lotto

La stima complessiva del lotto sarà data dunque da:

- valore appartamento: € 84.000,00



3. Planimetrie ed estratto di mappa;
4. Visure catastali;
5. Copia Concessione edilizia;
6. Copia certificato destinazione urbanistica;
7. Copia Attestazione Energetica;
8. Copia atto di provenienza del bene;
9. Visure catastali storiche

Depositata in via telematica giorno 24 Aprile 2018.

