

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione ESECUCIONI IMMOBILIARI

proc.n. 334/2014

Giudice dell'esecuzione dott. Ssa Stefania Antico

creditore PROCEDENTE Banco di Napoli spa

CONTRO

debitore 

~~~

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il Giudice dell'esecuzione nell'udienza del 29-05-2017 disponeva una consulenza tecnica nominando C.T.U. la sottoscritta Ing. Francesca Ruffolo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n°5045, alla quale venivano formulati i seguenti quesiti:

-verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567,2° comma cod. proc. Civ.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei(in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato(in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento).In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. Senza altra attività,mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati,descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

-Presdisponga ,sulla base dei documenti in atti,l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche,pignoramenti,sequestri,domande giudiziali,sentenze dichiarative di fallimento,fondo patrimoniale);

-acquisisca,ove non depositate,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed,in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,n. 380 dando prova,in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,della relativa richiesta.

4-Descriva ,previo necessario accesso,l'immobile pignorato,indicando dettagliatamente: comune,localita',via,numero civico,scala,piano,interno,caratteristiche interne ed esterne superfice (calpestabile) in mq,confini e dai catastali attuali,eventuali pertinenze,accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi,soffitte comuni,locali di sgombero,portineria,riscaldamento ecc.);descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali,solai,infissi esterni ed interni,pavimentazione interna ed esterna,impianti termici,impianti elettrici);descriva le caratteristiche della zona,con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria,ai servizi offerti dalla zona(centri commerciali,farmacie,spazi diversi,negozi al dettaglio),alla distanza dal centro della citta' e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno(strade,autostrade,ferrovie,porti,aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della citta';

5-accerti la conformita' tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,numero civico,piano,interno,dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difficolta':a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene,c) se i dati indicati nel pignoramento,pur non corrispondendo a quelli attuali,hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando,in questo caso,la storia catastale del compendio pignorato;

6-rilevi le eventuali difformita' o mancanze nella documentazione catastale limitando-

si a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a qualificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7-indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

8- indichi la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilita'.In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,l'esperto dovra' descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46,quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40,sesto comma della l. 28 febbraio 1985,n. 47.In particolare in caso di opere abusive,il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001,n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,lo stato del procedimento,i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere;in ogni altro caso,la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40,comma sesto,della legge 28 febbraio 1985,n. 47 ovvero dell'art. 46,comma quinto del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001,n. 380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti;provvedendo,in quest'ultimo caso,alla loro formazione e procedendo,inoltre,(solo previa autorizzazione del GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ed alla redazione di frazionamento;in questa ipotesi l'esperto dovra' allegare,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale

0-dica ,nel caso in cui l'immobile sia pignorato pro quota,se esso sia divisibile in natura ,procedendo in questo caso,alla formazione dei singoli lotti(ed,ove necessario

,all'identificazione dei nuovi confini,nonche' alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari,prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;l'esperto dovra' procedere,in caso contrario,alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilita' eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. Dall' art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940,n. 1078;fornisca,comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata,tenendo conto della maggiore difficulta' della stessa;

11-accerti se l'immobile è libero o occupato,acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ;verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovra' indicare la data di scadenza ,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.in difetto di titolo dell'occupante determinera' il valore locativo del bene;

12-Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

13-indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,storici,alberghieri di inalienabilita' o di indivisibilita';accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente,ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche),o censi,livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis)-indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia,sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

14-determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento,sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà').Proceda,inoltre,all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni o decurtazioni

15-riporti in apposito foglio riassuntivo a parte,con assoluta precisione,essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita.-la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;-per ciascun lotto la natura(piena proprietà,usufruttoi,nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;-se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.Nelle conclusioni,inoltre,evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

La sottoscritta ctu ha ritenuto opportuno ,per reperire la documentazione necessaria,effettuare degli accessi presso l'agenzia del territorio , presso l'agenzia delle entrate e presso il comune di ZUMPANO(CS) e dopo aver effettuato il sopralluogo ,la sottoscritta ctu ,da' inizio alle operazioni peritali ,effettuando misurazioni

e scattando foto(allegate per riprodurre lo stato dei luoghi);esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria e terminate le operazioni peritali ; la sottoscritta ctu si onora di riferire alla S.V. ILL.MA le proprie conclusioni,rispondendo ai quesiti posti e riportando le rispettive risposte,secondo codesta relazione tecnica:

risposta quesito 1:dai controlli effettuati sia da visure catastali che ipocatastali,si riscontra che è tutto conforme a cio' che è gia' presente negli atti del fascicolo presente al tribunale

risposta quesito 2:elenco relativo al fabbricato identificato al foglio n.8 part. 348 sub 30 del comune di ZUMPANO

-trascrizione del 14-11-2012 reg. part. 23917 reg. gen. 28893 pubbl. uff. [REDACTED]  
[REDACTED] repert. 11882/6754 del 30-10-2012 atto tra vivi-regolamento di condominio  
-annotazione del 19-07-2013 reg. part. 3975 reg. gen. 18543 pubbl. uff. [REDACTED]  
[REDACTED] repertorio 12187/6938 del 21-06-2013 annotazione a iscrizione-frazionamento in quota

-trascrizione del 27-11-2013 reg. part. 23082 reg. gen. 31017 pubbl. uff. [REDACTED]  
[REDACTED] repertorio 34410/18663 del 19-11-2013 atto tra vivi-compravendita

-trascrizione del 12-12-2014 reg. part. 23587 reg. gen. 29038 pubbl. uff. corte di appello repertorio 34358 del 21-11-2014 atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili

risposta quesito 3:La mappa censuaria è in allegato,inoltre trattandosi di fabbricati non è richiesto il certificato di destinazione urbanistica ,che è richiesto qualora oggetto di pignoramento sono i terreni al fine di comprenderne la tipologia, ma non è richiesto nel caso in cui si tratta di fabbricati(come in questo caso)

risposta quesito 4:il ctu ha effettuato il sopralluogo con accesso all' immobile , del quale si descrivono le caratteristiche:

1-immobile ,identificato al catasto al FOGLIO 8 PARTICELLA 348 SUB 30 ,nel Comune di Zumpano (CS),fabbricato di recente costruzione, appartamento adibito ad uso ufficio al secondo piano,distinto come interno 1,classe U, categoria A/10,composto da 3,5 vani, di mq 80 sito in via Beato Francesco Marino n. 48 ,rendita catastale 614,58 ,complesso edilizio denominato condominio [REDACTED], nel comune di Zumpano(CS),l'esecutato ha acquistato la piena proprieta'.

La superficie è di 80 mq, non sono presenti terrazze e balconi ma solo finestre,tutto l'appartamento è confinante con un altro appartamento e sullo stesso pianerottolo sono presenti altri appartamenti,nello stabile sono presenti 2 ascensori (uno con la chiave solo per i condomini ed un altro accessibile senza chiave). L' appartamento affaccia sulla strada principale dello stabile,tutto lo stabile sorge in un centro abitato e ben servito dalle attivita' commerciali.

NON è presente nell'immobile il riscaldamento autonomo ed il climatizzatore per l' aria condizionata è di proprieta' della locataria ed anche le attrezzature presenti nell'immobile sono di proprieta' della locataria ,gli infissi sono in alluminio , nel bagno sono presenti mattonelle in ceramica e pavimenti in gres,anche nel resto dell'immobile sono presenti pavimenti in gres,è presente all'interno dell'appartamento alcune divisioni a pannello provvisorio di cartongesso il cui costo di abbattimento è nullo per cui non è richiesta una variazione catastale.L'appartamento è esposto a nord-ovest,affaccia sulla strada principale,dove si vede anche il parcheggio condominiale per le auto; nello stabile è presente l'autoclave condominiale, Il fabbricato è in laterizio intonacato e tinteggiato ed essendo nella zona industriale di ZUMPANO non è oggetto di interesse storico-artistico , nè oggetto di vincoli alberghieri ,essendo un palazzo di recente costruzione le caratteristiche strutturali dell'immobile sono in ottimo stato;la zona è servita dalle opere di urbanizzazione primaria ,per le opere di urbanizzazione secondaria è necessario spostarsi a pochi chilometri verso il centro del paese(scuole,uffici ecc.).E' presente un parcheggio condominiale libero non recintato,accessibile a tutti,sia a chi appartiene al condominio e sia a chi è cliente delle

attività commerciali presenti nello stabile.

risposta quesito 5: i dati contenuti nel fascicolo del pignoramento identificano in modo univoco il bene oggetto di pignoramento

risposta quesito 6: tutto ciò che è contenuto negli atti è conforme alla descrizione del bene reale, è tutto conforme alla rappresentazione catastale solo che potrebbe essere richiesta una variazione di destinazione d'uso se chi acquista non acquista per uso ufficio

risposta quesito 7: il progetto coincide con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico, visto che è stato concesso, il regolare permesso a costruire (si allega la concessione edilizia)

risposta quesito 8: il fabbricato, a cui appartiene l'immobile, è conforme alla concessione edilizia

risposta quesito 9: l'immobile per la conformazione che assume non può essere diviso in lotti, pertanto l'immobile non può essere venduto in più lotti

risposta quesito 10: il pignoramento è in rapporto 1/1 e l'immobile per la conformazione che assume non può essere diviso in lotti, pertanto l'immobile non può essere venduto in più lotti

risposta quesito 11: risulta un contratto di locazione relativo a questo immobile oggetto di causa dai controlli effettuati presso l'agenzia delle entrate (di cui si allega certificazione rilasciata dall'agenzia delle entrate); l'immobile è stato acquistato nel 2013, mentre il pignoramento è avvenuto nel 2014.

risposta quesito 12: si ribadisce quanto già esplicito al quesito precedente, l'immobile risulta locato con contratto registrato presso l'agenzia delle entrate, (come risulta dai rilievi fotografici).

risposta quesito 13: il bene pignorato non presenta vincoli di nessuna natura (né storica, né artistica, né alberghiera ecc.); in merito ad eventuali oneri ed in merito ad eventuali vizi occulti si è tenuto conto dell'abbattimento forfettario del 15% così



come richiesto dal Giudice nel quesito 14

risposta quesito 13 bis: attualmente non risultano lavori straordinari in corso nei fabbricati a cui appartiene l'immobile oggetto di causa; le spese fisse di gestione (pulizia delle scale, manutenzione ascensori, potatura alberi ecc.) ammontano a circa 108.000 euro annue per tutto lo stabile ripartito tra i condomini, le spese straordinarie variano di anno in anno, non ci sono debiti condominiali in quanto il condominio è pagato dalla locataria (88 euro mensili, comprensivo di spese di gestione e di manutenzione)

risposta quesito 14:

1-scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento; I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione fornita dagli uffici di competenza (Comune, Catasto, agenzia delle entrate), dagli atti notarili; In base alle specifiche esigenze richieste per la perizia, sono stati eseguiti rilievi metrici e verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa; E' stato inoltre eseguito il sopralluogo in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardante il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

2-procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto per ciascun immobile (valutato singolarmente) tra ciascun immobile in questione preso singolarmente ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il procedimento così scelto, tra

i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro; Si utilizza come parametro il metro quadro di superficie, che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita; Il tutto viene valutato considerando le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, l'urbanizzazione primaria e secondaria, la rete di servizi di trasporto pubblico) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la vetustà, le finiture ecc.), per cui dopo indagini condotte presso agenzie immobiliari della zona e dintorni ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio-OMI, è stato ricavato come media il valore a metro quadro e quindi il valore capitale unitario o valore di mercato per gli immobili pignorati; Nella valutazione si è tenuto in considerazione delle caratteristiche intrinseche (periodo di costruzione, stato conservativo, rifiniture) e delle caratteristiche estrinseche (localizzazione) degli immobili oggetto di stima;

Per cui si ha che il prezzo a mq degli appartamenti adibiti ad uso ufficio in quella zona in discrete condizioni come periodo oscilla tra il valore minimo di 900 €/mq ed il valore massimo di 1300 €/mq per cui il valore medio di vendita nella zona è di 1100 €/mq,

1-immobile , identificato al catasto al FOGLIO 8 PARTICELLA 348 SUB 30, nel Comune di Zumpano (CS), appartamento mq 80

Moltiplicando (per ciascun immobile) il valore capitale per la superficie commerciale si ottiene il valore capitale totale di ciascun immobile, che è il valore del bene immobile di stima

$V_{\text{capitale totale}} = V_{\text{capitale unitario}} * \text{superficie commerciale}$

valore di mercato =  $80 \text{ mq} * 1100 \text{ €/mq} = 88000 \text{ €}$

dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni adibite ad ufficio nella zona di Zumpano ,il prezzo ad mq oscilla tra un valore minimo di 820 €/mq ed un valore massimo di 1200 €/mq,il valore medio di mercato è

$$(820+1200)/2=1010 \text{ €/mq}$$

tale valore non è direttamente applicabile al bene da stimare ,ma si procederà' all'applicazione dei pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile mediante coefficienti correttivi in cui si tiene conto dell'ubicazione,del grado di finitura,delle dotazioni accessorie

| descrizione                                                | coefficiente            |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| caratteristiche posizionali :                              |                         |
| piano secondo (e ultimo piano)                             | 0,98                    |
| palazzo con ascensore (ne tiene 2)                         | 1                       |
| ubicazione                                                 | 0,95                    |
| parcheggio su suolo pubblico                               | 1                       |
| parcheggio su suolo condominiale                           | 1                       |
| esposizione                                                | 1                       |
| caratteristiche tecnologiche:                              |                         |
| stato di conservazione dell'immobile (recente costruzione) | 1                       |
| manutenzione ordinaria                                     | 1                       |
| manutenzione straordinaria                                 | 1                       |
| rifiniture                                                 | 1                       |
| caratteristiche produttive                                 | 0,94 (immobile locato ) |

$$\text{coefficiente totale}=0,88$$

$$\text{valore stimato}= 1010 \text{ €/MQ} *0,88=888,8 \text{ €/mq}$$

è possibile ricavare un valor medio ordinario tra questo valore ed il valor medio di vendita della zona:

$$(888,8\text{ €/mq} +1010\text{€/mq})/2=949,4 \text{ €/mq}$$

$$\text{valore commerciale in base alla stima}= 949,4 \text{ €/mq} *80 \text{ mq}=75952 \text{ €}$$

Una valutazione dei beni pignorati è stata eseguita anche per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio ,partendo dai valori per abitazioni di tipo economico:

Valore Unitario min =2,7 €/mq x mese

Valore Unitario max = 3,6 €/mq x mese

Valore medio di locazione dedotto è pari quindi a 3,15 €/ mq x mese

Reddito lordo mensile= 3,15 € x 80mq= 252€/mese

Mq x mese

La determinazione del saggio di capitalizzazione medio prevede un campo di oscillazione in funzione della categoria speciale "D" che oscilla tra 1,8% e 2%, considerando le spese annue in detrazione pari al 30% del reddito lordo, si calcola il seguente Valore del complesso immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi:

$V = Rn / r = ( (1-0,30) \times 252 \text{ €/mese} \times 12 ) / 0,02 = \text{€ } 105.840,00\text{€}$

Riepilogando

Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari:

VALORE DI MERCATO 75952 €

Valore risultante dalla stima analitica dei valori di locazione degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari:

VALORE DI MERCATO 105840 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei valori (105840 euro , 75952 euro)risulta:

**valore commerciale in base alla stima(valore di vendita all'asta)= (105840+ 75952)€/2=€90896**

abbattimento forfettario del 15%:

90896 €-(90896\*0,15) €=90896 €-13634,4 €=77261,6€

risposta quesito 15:1-immobile ,identificato al catasto al FOGLIO 8 PARTICELLA 348 SUB 30 ,nel Comune di Zumpano (CS), appartamento mq 80;PIENA PROPRIETA',il pignoramento è in rapporto 1/1

**valore commerciale in base alla stima(valore di vendita all'asta)=**

**€90896**

abbattimento forfettario del 15%:

90896 €-(90896\*0,15) €=77261,6€

l' immobile per la conformazione che assume non puo' essere diviso in lotti,pertanto non puo' essere venduto in piu' lotti.

Conclusioni riepilogative

Al fine di consentire una più agile lettura delle risultanze emerse nel corso dell'espletamento del presente incarico, la sottoscritta ritiene opportuno riepilogare che i quesiti sottoposti sono stati tutti espletati nella suddetta relazione servendosi dei dati reperiti dai documenti forniti dagli uffici preposti nonché della propria esperienza professionale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, la sottoscritta rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio allegando il verbale di sopralluogo delle operazioni peritali,i documenti richiesti presso gli uffici preposti( visure catastali e ipotecarie ,certificato del contratto di locazione,concessione edilizia del fabbricato, certificato di abitabilità ,certificato di collaudo ecc.) , la documentazione fotografica.

Data

il ctu

19-07-2017

Ing. Francesca Ruffolo

allegato fotografico









alla perizia,insieme al verbale di sopralluogo vengono allegati i seguenti documenti:

1-allegato rilievi fotografici

2-visure catastali ed ipotecarie,

3-planimetria dell'appartamento ,relazione tecnica ,certificato di abitabilita',concessione edilizia,collaudo

4-certificato del contratto di locazione rilasciato al ctu dall'agenzia delle entrate