

- Geom. BOSCO LUISA -

Via S.Giovanni - 82018 San Giorgio del Sannio (BN)

tel. 347 8250876 – 0824 779145

Partita IVA 00908480627c.f. BSCLSU65A65H894U

Tribunale di BENEVENTO
Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. ssa D'ORSI MARIA LETIZIA

Procedura esecutiva N. R.G.E 27/2009

Creditore procedente BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA ed Altri

Debitore sig.ra XXXXXXXXXX

Perizia di stima immobiliare n.R.G.E. 27/2009

IL CTU
Geom. Luisa BOSCO

- Geom. BOSCO LUISA -
Via S.Giovanni - 82018 San Giorgio del Sannio (BN)
tel. 347 8250876 – 0824 779145
Partita IVA 00908480627c.f. BSCLSU65A65H894U

Tribunale di BENEVENTO

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. ssa D'ORSI MARIA LETIZIA
Procedura esecutiva N. R.G.E. 27/2009
Creditore procedente **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA**
Debitore sig.ra [REDACTED]

Perizia di stima immobiliare n. R.G.E. 27/2009

Premessa

Il sottoscritto Geom. Luisa BOSCO con studio in San Giorgio del Sannio alla via S.Giovanni a Morcopio 36 ,iscritta all'Ordine dei Geometri della Provincia di Benevento al n.1141, nonché, iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Benevento, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa D'Orsi Maria Letizia nel procedimento esecutivo n.27/2009 iniziato ad istanza della Banca Popolare di Novara Spa contro la sig.ra [REDACTED] ;

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 18/10/2011 , ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, e da Codesto Spett. Tribunale identificato catastalmente:

UBICAZIONE	FG.	PART.	SUB
DUGENTA	11	19	2

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale,
- b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda, ovvero, predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g. ad acquisire ogni informazione concernente:
- h. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- i. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- j. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- k. eventuali cause in corso;
- l. la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- m. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- n. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso presso gli uffici dell'Agencia del Territorio, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Dugenta nonché presso il Notaio Dott. Vito Antonio SANGIUOLO;

Eseguito il sopralluogo in data 28/06/2011 (allegato a) previa comunicazione alle parti mediante lettere raccomandate A.R., la scrivente CTU risponde di seguito a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

Quesito a.

La scrivente C.T.U. prima di dare inizio alle operazioni peritali si è recata presso l'Agencia del Territorio di Benevento per visionare e fotocopiare gli atti catastali relativi al bene oggetto della presente perizia individuando i confini dell'immobile e la sua tipologia.

Di fatto l'immobile confina da un lato con beni [REDACTED] e per tre lati con terreni circostanti di proprietà della stessa [REDACTED] ed il tutto evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera b).

Quesito b.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è sito nel Comune di Dugenta (BN) in via Campellone n.22, identificato al catasto fabbricati dell'Agencia del Territorio di Benevento al Foglio N.11 particella n. 19 sub 2 categoria A3, classe 2 della consistenza n. 8 vani catastali e con rendita di Euro 557,77. L'immobile da stimare fa parte di un fabbricato di antica costruzione sito in una zona agricola ma situato a ridosso del centro urbano di Dugenta ricadente nel Piano Regolatore Generale di codesto Comune con destinazione urbanistica "Zona Agricola di pregio (E3)" (allegato c). Anche se per destinazione urbanista il fabbricato in oggetto è ritenuto insistente in zona agricola di pregio per la sua ubicazione a ridosso del centro urbano lo stesso per una sua equa valutazione può essere equiparato al valore commerciale praticato per le abitazioni civili, valore ridimensionato in relazione alla carenza di alcune infrastrutture urbanizzative quali pubblica illuminazione, rete fognaria, gas ed acquedotto.

L'accesso al fabbricato in esame avviene a mezzo di una strada privata identificata catastalmente al fog. 11 part. 97 , strada privata che si diparte dalla pubblica strada denominata via Campellone. Al suo termine la strada privata si immette sulla corte esclusiva di mq 28,90 antistante il fabbricato oggetto della presente perizia.

La succitata strada privata è in comproprietà tra la sig.ra [REDACTED] ed i confinanti sig.ri [REDACTED].

Infine si ritiene utile precisare che il fabbricato in esame allo stato attuale è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Categ. A/3 classe 2 con rendita di Euro 557,77 e quindi già di per se considerato fabbricato ad "uso di civile abitazione".(allegato d)

Caratteristiche interne dell' appartamento da stimare

L'immobile da stimare fa parte di un casolare di antica costruzione con ingresso indipendente che si articola su due livelli abitativi fuori terra con un piano sottotetto in passato adibito a fienile e deposito derrate avente accesso a sua volta da un vano balcone che si poteva raggiungere a mezzo di una scala mobile esterna.

Le planimetrie redatte (allegato e) rispettano fedelmente l'attuale stato di fatto.

La struttura del fabbricato è in tufo squadrato privo di intonaco esterno.

I vani del piano terra sono collegati a quelli del piano primo a mezzo di una scala di proprietà comune tra la sig.ra [redacted] ed i comproprietari dell'altra unità alloggiativa appartenente ai coniugi [redacted].

La superficie dell'immobile in esame, al netto delle pareti murarie, alquanto spesse, viene calcolata e riportata nel seguente prospetto. In pari tempo si è proceduto a calcolare la superficie netta commerciale convenzionale complessiva tenendo conto degli indici riduttivi praticati nella zona applicati alle superfici non residenziali.

SUPERFICI RESIDENZIALI

Piano	destinazione	dimensioni	superficie
Terra	Cucina-salone	$(4.10*4.20)+(4.95*4.20)+$ $(2.15*0.90)+(1.35*0.60)=$	mq. 39,85
Primo	letto	4.20*4.30	mq. 18,06
	letto	5.10*4.20	mq. 21,42
	Letto	2.95*4.65	mq. 13,72
	Dis.	1.85*1.95	mq. 3.61
	w.c.	2.65*1.95	mq. 5.17
Totale			mq. 101,83

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

Piano terra	Deposito attrezzi	4.65*8.10=	mq. 37.67
-------------	-------------------	------------	-----------

Piano primo	terrazzo	4.00*5.60	mq. 22.40
-------------	----------	-----------	-----------

Piano Primo	Scala per quota 1/2	$\frac{1}{2} * m(4,20*5,10)$	mq.10.71
-------------	---------------------	-------------------------------	----------

Piano secondo			
	sottotetto	$(4.30*4.30)+(5.10*4.30)+$ $(4.05*5.10)$	mq. 61.07
Corte esclusiva		6.18 x (4.80+4.60/2)	mq. 28.90

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

Superficie residenziale

Cucina- salone, letto 1, letto 2, letto 3
disimpegno, w.c.
 $(39.85+18.06+21.42+13.72+3,61+5,17) \times \text{coeff.}1.00=$ mq. 101,83

Superficie non residenziale

Scala comune per un valore di quota pari a $\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2} * m(4,20*5,10) * \text{coeff.} 0,60$ mq 6.43

Deposito attrezzi

Mq. 37.67 x coeff. 0.60= mq. 22.60

Sottotetto

Mq. 61.07 x coeff. 0.40 = mq. 24.43

Altre superfici

terrazzo mq 22,40 * 0,60 = mq 13.44
corte esclusiva mq 28.90 * 0,15 = mq 4,33

Totale superficie commerciale convenzionale mq 173.06

Al locale cucina-salone, così come già innanzi descritto, si accede dalla corte esclusiva. Il solaio di interpiano è a volta con un'altezza massima mt. 3,50 nella parte centrale ed una altezza minima di mt 2,25 sulle 4 pareti laterali. La cucina – salone è stata recentemente ristrutturata con rifacimento anche dell'impianto elettrico. Gli infissi sono in alluminio e il pavimento risulta essere stato realizzato con piastrelle in monocottura.

Il deposito attrezzi, a cui si accede nella parte retrostante del fabbricato e precisamente dalla particella 102 del fog. 11 ha, a sua volta, anche accesso dalla cucina-salone a mezzo di una porta in legno non utilizzabile in quanto sempre chiusa a chiave per ovvi motivi di sicurezza e di praticità abitativa. La manutenzione del vano deposito attrezzi nel tempo è stata alquanto scarsa per cui per cui lo stesso vano allo stato attuale versa in non buone condizioni utilizzative.

Dal piano terra al piano primo si accede a mezzo di una scala in comune con [REDACTED]. Al primo piano sono ubicate tre camere da letto con relativo servizio igienico. Detto servizio igienico risulta da poco ristrutturato ma non adeguato alla normativa vigente in materia di impiantistica. L'altezza dell'intero piano, tra l'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso del solaio-soffitto, è di mt. 3,50. Il solaio nelle due camere da letto più grandi, per quanto attiene il solaio-soffitto, è a struttura portante in legno e la sua struttura appare in buono stato mentre quello della terza camera da letto e del bagno risulta realizzato con putrelle in ferro e tavelloni. Gli infissi dell'intero piano primo sono in legno ed in discreto stato di conservazione mentre il pavimento è in marmo. Le pareti sono ricoperte da carta da parati ed in discreto stato conservativo se si fa eccezione per il bagno ristrutturato di recente che si presenta in ottimo stato.

Il terrazzo del piano primo, adiacente alla scala di interpiano, si presenta in scarse condizioni manutentive, fatto che si evince e desume dalle foto allegate. La copertura di detto terrazzo è a struttura portante in ferro e lo strato di protezione dalle intemperie è rappresentato da uno strato di lamiera in ferro.

Il sottotetto, che una volta era destinato a fienile e deposito di derrate agricole, ha un'altezza massima di mt. 3,50 ed un'altezza minima di 1,60 e versa in uno stato di abbandono in quanto non utilizzato da anni. Lo stesso necessita di una drastica opera di pulizia e disinfestazione in quanto a causa del suo inutilizzo si è trasformato nel tempo in ricovero per volatili. La copertura risulta realizzata con arcarecci in legno su cui è poggiato uno strato di tegole alla marsigliese.

L'immobile nel suo complesso presenta mediocri opere di rifinitura e con carenze di impiantistica soprattutto per quanto attiene l'impianto elettrico. Nella parte superiore dell'immobile sono presenti alcune macchie di umidità sia sui solai che sulle pareti. Se per le pareti è ipotizzabile la presenza della condensa per quanto attiene la struttura portante piana possono supporre infiltrazioni di acque meteoriche per cui si ritiene che necessiti in futuro la revisione del manto di copertura in tegole.

La dotazione impiantistica è da adeguare nel campo elettrico. Si fa rilevare, altresì, che l'intero immobile è del tutto sprovvisto di impianto di riscaldamento. Il riscaldamento dell'acqua per uso igienico avviene a mezzo di scaldabagno ad energia elettrica.

Tutta la componente impiantistica elettrica allo stato deve essere considerata non rispondente al D.M.37/08 in termini di sicurezza.

La struttura portante verticale è in tufo squadrato a mano e con legante in malta comune di calce.

Sulle pareti del lato esterno si notano alcune crepe o sconessioni tra i blocchetti di tufo della struttura portante verticale che allo stato non mettono in pericolo la incolumità delle persone che vi abitano stante il rilevante spessore delle pareti stesse. Comunque tutta la struttura portante, sia verticale che orizzontale e di copertura è bisognosa di interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria.

Quesito c

L'immobile è stato realizzato precedentemente all'anno 1967 e, quindi, privo di ogni provvedimento autorizzativo. Di fatto non assoggettato ad opere abusive anche se dalle planimetrie catastali redatte nell'anno 2005 si evince l'esistenza di un piccolo corpo esterno in passato utilizzato a legnaia e comunque successivamente demolito per cui allo stato risulta ripristinata la sagoma planimetrica del cassone catastale rilevato all'impianto del catasto (anni 1935-1938).

Quesito d

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è sito nel Comune di Dugenta (BN) in via Campellone n.22, identificato al catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Benevento al Foglio N.11 particella n. 19 sub 2 categoria A3, classe 2 con consistenza n. 8 vani e rendita Euro 557,77.

I dati identificativi dell'immobile riportato nel pignoramento coincidono con l'identificazione catastale originale stante la demolizione della piccola legnaia.

Quesito e

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima è occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] fratello di [REDACTED] e da quest'ultima dichiarato ceduto al fratello in comodato d'uso gratuito, però mai sottoscritto e registrato.

Quesito f

La scrivente C.T.U. ha svolto verifica delle formalità iscritte sull'immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, formalità che si riportano qui di seguito [allegato f]:

- Iscrizione del 06/07/2005 reg. Part. 3019 reg. Gen. 10666 di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Iscrizione del 04/10/2005 reg. Part. 4173 reg. Gen. 15139 di ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73
- Iscrizione del 22/11/2006 reg. Part. 4354 reg. Gen. 16743 di ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73
- trascrizione del 22/11/2006 reg. Part. 789 reg. Gen. 1015 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

La rivendicazione creditizia complessiva, risultante dagli atti di Codesto Spett. Tribunale, risulta ammontare a €uro 109.103,01 ricadente sull' unità immobiliare sita in Dugenta alla Via Campellone 22, identificata al N.C.E.U. di Benevento al foglio 11 particella 19 sub 2 come già innanzi precisato.

Quesito g

L'immobile da stimare fa parte di un fabbricato che ha come parti condominiali soltanto la scala individuata catastalmente al sub. 1 e, pertanto, lo stesso immobile è privo allo stato di ogni spesa condominiale in quanto alla pulizia e manutenzione della stessa provvedono direttamente tutti gli aventi diritto al suo uso.

Da ricerche effettuate risulta che l'immobile in esame:

- alla data dell'impianto meccanografico era intestato ai sig. [REDACTED] (usufruttuaria) [REDACTED] (comproprietari)
- che con atto pubblico del 06.11.2000 rep. N. 46949, rogante il notaio Capone, l'intero immobile di cui alla particella 19 del fog. 11 ed oggetto della presente perizia, veniva acquistato dai sig. [REDACTED].
- Che successivamente con atto pubblico di divisione del 14/03/2005, rogante Notaio Sangiuolo, l'immobile veniva diviso in subalterni ed alla sig.ra [REDACTED] veniva attribuito il sub 2 della particella 19 del fog. 11 con parziale diritto sul 1 .

Quesito h

Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il **metodo sintetico** per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate nella zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, la superficie, l'ubicazione, la produttività e la commerciabilità nonché tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, negative o positive, che possono influire sulla determinazione del prezzo reale di mercato. In base alla conoscenza dei reali prezzi di compravendita, grazie alla collaborazione di operatori del settore immobiliare operanti in zona, si è risalito ai valori unitari medi per metro quadro di superficie.

Tanto premesso, dopo aver assunto ampie informazioni sui costi ed i valori di mercato di immobili simili e tenute presenti le caratteristiche dell'immobile in esame, ho proceduto ad effettuare il conteggio di stima che segue, adottando il valore unitario riferito alle superfici convenzionali dei beni, scaturite dalle valutazioni su esposte.

Il valore di mercato desunto per vendita di immobili simili di nuova costruzione, sia per analogie che per dimensioni è fissato in €uro 840,00 /mq.

I parametri riduttivi o rivalutativi (coefficienti) relativi alla ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, alla vetustà di costruzione ed alla sua distribuzione funzionale, allo stato di

manutenzione anche in considerazione delle sue caratteristiche tecnologiche, nonché all'apprezzamento del suo valore per la sua destinazione urbanistica (zona agricola pregiata) sono i seguenti:

C1= 0.95 ubicazione dell'immobile rispetto al tessuto urbano del Comune di Dugenta;

C2= 0.80 vetustà della costruzione, stato strutturale e distribuzione funzionale

C3= 0.80 stato di manutenzione e caratteristiche tecnologiche

C4= 1,30 in quanto ricadente in zona agricola pregiata, in zona a sviluppo potenzialmente ottimale in considerazione anche della allocazione in zona climaticamente favorevole e non soltanto sotto l'aspetto agricolo.

Dal prodotto dei coefficienti innanzi riportati si ottiene il coefficiente ideale di calcolo (Ai) seguente:

$$C_i = C_1 * C_2 * C_3 * C_4 = 0.95 * 0.80 * 0.80 * 1.30 = 0.79$$

Pertanto il valore di mercato/mq si determina con la seguente formula :

Valore di mercato = valore corrente ideale * C_i

Quindi Euro 840 /mq x 0.79 = in c.t. Euro 660,00/mq

Valore di mercato per unità di superficie è, quindi, pari a Euro 660,00 /mq.

CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO

Il valore di mercato dell'immobile in esame si determina moltiplicando la superficie commerciale convenzionale (mq 173.06) per il valore di mercato per unità di superficie (Euro 660/mq)

Quindi il valore reale dell'intero immobile è pari a:

$$\text{mq } 173.06 * \text{Euro } 660,00/\text{mq} = \text{Euro } 114.219,60$$

In lettere Euro centoquattordicimiladuecentodiciannove/60)

ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO (Legge n. 46 del 5 marzo 1990 e D.M. 37 del 27 marzo 2008).

Allo stato attuale l'immobile in esame è fornito di impianto elettrico e di impianto di distribuzione idrico alimentato da acqua di pozzo. Manca ogni tipo di impianto di riscaldamento anche a ragione del favorevole stato climatico della zona.

Di recente sono state realizzate opere migliorative sia per quanto attiene l'impianto elettrico che per quanto riguarda la rete di distribuzione idrica interna.

Dette opere di miglioramento non possono essere considerate esaustive per la sicurezza in quanto hanno interessato solo parti del fabbricato e di conseguenza devono essere integrate con altri interventi soprattutto per quanto riguarda la rete di messa a terra, la sostituzione parziale dei conduttori, la sostituzione di alcuni comandi e prese ma, soprattutto, per quanto attiene il sezionamento degli impianti del piano terra con quelli del primo piano a mezzo di moderni quadri di comando per ciascun piano. Nella fase di intervento sull'impianto elettrico va praticata anche la connessione alla rete di messa a terra dell'impianto idrico.

COSTO DELLE OPERE NECESSARIE PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI (Legge 46/90 e D.M. 37/08)

Dal computo dettagliato ed analitico eseguito il costo complessivo degli interventi necessari agli adeguamenti dell'impianto elettrico ed idrico è stato stimato in Euro 2.350,00 (Euro duemilatrecentocinquanta).

COSTO DELLA VARIAZIONE CATASTALE

Per quanto riguarda la variante di accatastamento per l'aggiornamento reale della attuale situazione del fabbricato scaturita a seguito della demolizione della legnaia, si ritiene che il costo di tale modifica catastale di Euro 1.100,00 (Euro millecento).

Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale lo scrivente CTU, dopo di avere innanzi dato risposte agli altri quesiti posti dal Giudice risponde al quesito in termini di attribuzione del valore reale dell'immobile oggetto della presente consulenza.

Di fatto il valore attuale e reale dell'immobile è dato dalla differenza tra il valore di stima del bene in esame (€uro 114.219,60) dedotti il costo dei lavori necessari per l'adeguamento degli impianti (€uro 2.350) e il costo per la variazione catastale (€uro 1.100,00), quindi, è pari a:

€uro 114.219,60- €uro(2.350,00+1.100,00)= **€uro 110.769,60 - in lettere €uro centodiecimilasettecentossessantanove/60).**

Con la presente relazione costituita da n 10 pagine, il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli, si dichiara disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott. ssa Maria Letizia D'Orsi per la fiducia accordatagli.

Depositato in cancelleria in data 27/07/2011 .

IL CTU
Geom. Luisa BOSCO