

Nella procedura N. 229/18 R.G.E., il sottoscritto dott. [redacted], iscritto all'albo dei geometri della [redacted] con studio professionale in [redacted] tel. (+39) [redacted] mail [redacted] ha ricevuto mandato in qualità di esperto estimatore dal



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. ALESSANDRA DOMINICI

di svolgere il seguente incarico:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co. 2°, C.P.C., avendo cura di precisare: -In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. -In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
3. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
5. descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
6. accerti la conformità 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 difformità: 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

7. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;

9. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;verifichi l'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 già corrisposte o da corrispondere;verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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;

10. verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

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 inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

E' stato autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il perito e il custode a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

E' stato altresì autorizzato ad avvalersi del mezzo di trasporto proprio per l'espletamento dell'incarico, con l'avvertimento che verranno rimborsate unicamente le spese di trasporto documentate.
[REDACTED]



All'esito delle operazioni peritali si riportano le seguenti risultanze punto per punto:

1. ho verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, **non ho accertato** documenti mancanti o inidonei, dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, C.P.C.;
2. al momento del deposito il creditore procedente ha optato per:

il deposito di certificazione notarile sostitutiva. quindi preciso, che:
- la stessa risale all'atto originario entro il ventennio.

Si precisa che, a seguito di verbale di separazione consensuale tra i coniugi emessa dal Tribunale Civile di Civitavecchia in data 15 Marzo 2016 e trascritto in data 13 Giugno 2016 ai nn. 4063 reg. part. e 5 638 reg. gen., la porzione immobiliare in oggetto è stata assegnata alla Sig.ra Fois Gabriella.

i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, quindi preciso che:
- sono indicati nella detta certificazione i dati attuali.

3. Sulla base dei documenti in atti, ho predisposto l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** comprendente ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento. lo stesso è di seguito trascritto ed allegato alla presente perizia con la lettera A - "*Allegato A alla relazione di CTU RGE 229-18 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*"

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

La presente procedura esecutiva ovvero:

- [redacted] - 6122 Del 19.09.18 pres. nr. 77 Atto Giudiziario (Atto esec. o Cautelare) a favore di [redacted]
[redacted] con sede in Roma c.f. 00348170101 per diritto di proprietà quota 1/1 [redacted]

nessun altro

4. l'atto di provenienza è a favore del soggetto pignorato (come risulta da relaz. notarile atto a favore di [redacted] Rep. [redacted])
5. Ho avuto accesso all'immobile, congiuntamente al custode Dr. Avv. Tiziana Pirone, il giorno 01.02.19 come da "*Allegato B alla relazione di CTU RGE 229-18 Verbale di primo accesso*" con le seguenti risultanze:

Descrizione:

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Ladispoli via Torino, 41 ed è composta:

Appartamento situato al piano 3° di uno stabile composto da 4 piani, al quale si accede tramite ingresso (scala interna). L'immobile è adibito a civile abitazione ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, nr. 1 camere da letto, bagno, e balcone. si presenta in un buono stato di conservazione, ad esclusione delle infiltrazioni rilevate nella zona cucina e nella camera.

L'immobile, internamente ha caratteristiche normali, tramezzato con muratura ordinaria ed intonacato al civile, e tinteggiato. I pavimenti sono in mattonelle di gres, il bagno è maiolicato sino ad altezza di metri 2,20, le porte interne sono tamburate, l'impianto elettrico appare in buono stato di conservazione, così come quello idraulico, è presente un condizionatore di tipo monosplit nel vano soggiorno-cucina. Gli infissi sono in buono stato di conservazione. Esternamente il fabbricato si presenta di faccia vista ad mattoni ad esclusione di pilastri e travi che sono intonacati e tinteggiati, presenta un normale stato di conservazione.

Per le infiltrazioni rilevate, si segnala la necessità di effettuare un intervento di manutenzione, con il contestuale rifacimento dell'intonaco e la riparazione della fonte di infiltrazione. Tale intervento rientra nella casistica di cui agli Art. 3 comma 1 lett. a) ed Art. 6 del D.P.R. 380/01 (Attività di edilizia libera) così come descritto nel glossario – edilizia libera al Punto 1, allegato e parte integrante e sostanziale al D.Lgs n. 222/2016. Caratteristiche come anche da verbale.

Dati metrici

superficie (calpestabile) in mq. 50,53.

Confini catastali

L'immobile confina, a Nord con Via Torino, ad est part. 440 s.f. ed a ovest con la 686 s.f.

Dati catastali

L'immobile è censito c/o Agenzia entrate UP ROMA comune di Ladispoli Foglio 65 particella 285 sub. 15 categoria A2 (Abitazione di tipo civile) Mq. 63 consistenza vani 4,5.

Caratteristiche agevolative Art. 10 D.P.R. 633/1972

La vendita non è soggetta ad IVA, sono trascorsi oltre 5 anni dalla ultimazione.

6. Conformità dati pignoramento e attuali del bene: **SI**
 7. Nulla è stato eseguito in quanto non sono state rilevate difformità con lo stato rappresentato nella planimetria catastale.

8. Ai fini urbanistici trattasi di appartamento in zona di completamento urbanizzata, con area di pertinenza inferiore ai 5.000 Mq. non necessita di CDU.

9. Regolarità urbanistica:

Edificio edificato in virtù di: Autorizzazione Edilizia n. 113 del 03/06/1971, rilasciata dal Comune di Ladispoli su istanza presentata dal [redacted] "Allegato C alla relazione di CTU RGE 229-18 Aut. Edilizia 113" – Autorizzazione in sanatoria n. 41 del 06/06/1972, rilasciata dal Comune di Ladispoli su istanza presentata dal [redacted] "Allegato D alla relazione di CTU RGE 229-18 Aut. In sanatoria 41"

Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative: **NO**

Abitabilità "Allegato E alla relazione di CTU RGE 229-18 abitabilità" **SI - nr. 61 del 06.06.1972**

Descrizione della difformità: Modifica interna mediante tamponatura l'esclusione di un vano dall'unità immobiliare, la demolizione di un tramezzo per la creazione di un vano unico tra K-sogg. e la demolizione di un tramezzo per l'ampliamento del servizio igienico. "Allegato F alla relazione di CTU RGE 229-18 documentazione fotografica"

Difformità sanabile ai sensi dell' Art. 6-bis. "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)" del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380" **SI**

Per il conseguimento della sanatoria deve essere effettuata C.I.L.A. a lavori già ultimati con il pagamento della sanzione amministrativa di Euro 1000,00 oltre i costi per la pratica per il conseguimento del titolo valutabili in euro 1000, imposte ed oneri di Legge compresi per complessivi **Euro 3000,00;**

10. Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato **NO**

11. Possesso dell'immobile

L'immobile è occupato dalla [redacted] residente nel Comune di Ladispoli in Via Torino, 41, in virtù del di verbale di separazione consensuale di cui al Punto 2. "Allegato G alla relazione di CTU RGE 229-18 separazione consensuale"

Localione al coniuge, ex coniuge

12. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di ind. tà; **SI**

Spese condominiali deliberate **NO**

Spese condominiali annuali **NO**

Per tale aspetto, si precisa che il condominio Via Torino, 41, legalmente rappresentato dalla [redacted] **SI**

in persona dell'amministratrice [redacted] difesa dall'Avv. [redacted] chiede l'ingiunzione, ai sensi dell'Art. 633 e segg. c.p.c., al Sig. Pini Paolo, al pagamento delle spese condominiali, della somma di 1.615,50 € oltre agli interessi ed alle spese, diritti ed onorari del presente giudizio.

Censi, livelli o usi civici **NO**

13. Altre verifiche

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria **SI**

Pignorato solo pro quota **NO**

Suscettibile di separazione in natura **NO**

14. Possibilità vendita in lotti **NO**

15. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.

Il sottoscritto, essendo in possesso dei requisiti della norma UNI 11558:2104 (che stabilisce i requisiti del valutatore) quale Valutatore Europeo Riconosciuto (REV) dal Consiglio Nazionale Geometri Laureati iscritto al con il numero REV-ITCNGeGL/2021/29, quale valutatore internazionale riconosciuto, applica la normativa prevista dagli IVS - EVS (Standard internazionali e standard europei di Valutazione) conforme anche alla revisione adottata dall'ABI e dal governo Italiano con la normativa UNI 11612:2015 secondo l'International Valuation Standard Council e gli Standard di Valutazione Europei (The Blue Book) TEGoVA. LA presente relazione contiene e rappresenta tutti gli effetti di legge il rapporto di Valutazione.

Il mercato di riferimento è quello degli alloggi indipendenti. La metodologia di stima è per confronto o comparazione (MCA) Market comparison Approach, data la natura della valutazione si ritiene di considerare quale parametro quello fornito dall'Agenzia dell'entrate OMI, (preceduta da una verifica effettuata dal perito prima dell'applicazione con al conformità al mercato locale):

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7921467084bc7b93cb0080c14a838b6 Firmato Da: [redacted]



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: LADISPOLI
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1750	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L	4,5	6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Note:

- il comparabile è un immobile simile a quello che dobbiamo stimare col metodo del MCA (comparativo), simile tanto da poter dire che appartiene allo stesso segmento di mercato, di quello del subject (oggetto di Stima);
- MCA è La Comparazione di Mercato è il metodo più usato, tra quelli degli IVS;
- Subject è l'immobile oggetto di valutazione.

Indicatori economico estimativi

localizzazione (zona, quartiere, ecc)	SI
tipo di contratto (compravendita, vendita forzata, ecc.)	VENDITA GIUDIZIARIA E.I.
destinazione (abitativo, ufficio, negozio, ecc.)	SI (Abitativo)
tipologia immobiliare (terreno o fabbricato? nuovo o usato?)	SI (Fabbricato usato)
tipologia edilizia (villino, appartamento, colonica, capannone, ecc.)	SI (Appartamento)
dimensione (piccolo, medio o grande?)	SI (Medio)
forma di mercato (monopolio? oligopolio? concorrenza perfetta?)	Leggi Motivazioni valore applicato
caratteri della domanda e dell'offerta (privato o impresa?)	c.s.
livello del prezzo di mercato (i prezzi stanno aumentando o diminuendo?)	c.s.
filtering (zona di pregio o degrado?)	indifferente

Parametro	Mq.	
Valore del comparabile	1.250-1750	Euro/Mq SL. - conforme al mercato locale
Stato di conservazione del comparabile	Normale	
Stato di conservazione del Subject	Normale	
Rapporto Subject/Comparabile	1	
Valore applicato al Subject	1.250	Euro/Mq SL.
Motivazioni della scelta del valore		A motivo della tipologia di vendita e le caratteristiche del mercato, nonché la attuale situazione del m.i. il sottoscritto applica il valore più basso del comparabile.



Dati metrici del Subject:

Superficie commerciale ABITAZIONE S.U.L. Mq.50,53 coeff. mercantile

Calcolo di equivalenza ponderata

Abitazione	S.L.	Mq.62,70	1	62,70
Balcone	S.L.	Mq.10,13	0,3	03,04
Superficie per la valutazione (Equivalente)	S.L.E.	Mq.		66,00 Circa

AL LORDO DELLE OPERE DI ADEGUAMENTO STRUTTURALI NECESSARIE

VALORE DELL'IMMOBILE = 66 x 1250,00 = 82.500,00 EURO

COSTI Sanatoria edilizia C.I.L.A	3.000,00 Euro
Ripristino intonaci	2.500,00 Euro
Debito verso condominio	1.615,50 Euro

VALORE AL NETTO DELLE OPERE 75.384,50 Eur

valore per mq commerciale 1.492,00 EURO/MQ

Redatto e confermato in data 08/11/19 (data anche del rapporto di valutazione)

FIRMATO DIGITALMENTE
il tecnico dott. [redacted] geometra.



ALLEGATO A ALLA RELAZIONE DI CTU R.G.R. 229/2018

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

La presente procedura esecutiva ovvero:

- RGN 8655 - 6122 Del 19.09.18 pres. nr. 77 Atto Giudiziario (Atto esec. o Cautelare) a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per diritto di proprietà quota 1/1 CONTRO il [REDACTED]

-
nulla altro

