

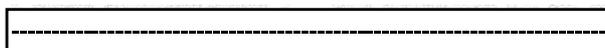
TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare promossa dalla

BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.

Via Don A. Battistoni n. 4, 60035 Jesi (AN)

Contro



(R.G.E. 122/2013)

Consulenza tecnica d'ufficio

Con ordinanza del Giudice dell' Esecuzione Dott. Roberto Laudenzi, lo scrivente, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, all'udienza del 16/06/2014, presentava il giuramento di rito innanzi al Presidente, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto, venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nelle certificazioni ipocatastali e l'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e le verifiche preliminari presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia e la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto.

Successivamente, il sottoscritto tramite lettera raccomandata "AR" (**vedasi Allegato 1**) del 09/08/2014, comunicava alla parte la data per effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati, fissata per il giorno 08/09/2014.

In data 22/08/2014 veniva depositato presso il Tribunale di Spoleto dall'avvocato della parte esecutata Avv. Alessandro Ferri, concordato preventivo con richiesta di sospensione della procedura (**vedasi Allegato 1**).

In base a quanto sopra, il sottoscritto:

- in data 03/11/2014 inoltrava richiesta al Giudice se continuare o meno le operazioni peritali, **(vedasi Allegato 1)**.
- in data 03/02/2015 a seguito della disposizione del G.E. del 20/11/2014 chiedeva proroga di giorni 90 in quanto non aveva ricevuto nessuna comunicazione in merito, **(vedasi Allegato 1)**.

In data 12/03/2015 veniva concessa proroga per il deposito della Perizia con scadenza 04/04/2015, **(vedasi Allegato 1)**.

A seguito di colloqui telefonici avvenuti con la parte esecutata, venne stabilita la data del 16/03/2015 per effettuare il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento.

Pertanto, nei 4 immobili venivano eseguite tutte le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno e nella verifica delle relative planimetrie, depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia in atti, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

Nello stesso giorno (16/03/2015), con richiesta di accesso agli atti datata 09/08/2014 **(vedasi allegato 1)** il sottoscritto, si recava presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Massa Martana dove verificava la conformità Urbanistica dei fabbricati.

Di conseguenza vista la documentazione agli atti acquisita e la conoscenza dei luoghi, il sottoscritto individua i beni oggetto di pignoramento in tre lotti di cui alla Relazione di Stima.

- Fascicolo 1 allegato – lotto 1 immobile A1
- Fascicolo 2 allegato – lotto 2 immobile A2

- Fascicolo 3 allegato – lotto 3 immobile A3

Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo posta ordinaria e PEC alle parti (**vedasi Allegato 9**).



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

L'immobili oggetto di esecuzione immobiliari sono ubicati all'interno del capoluogo di Massa Martana in Via Flaminia Vecchia n. 11 in zona residenziale, accessibile da strada comunale e da strada retrostante di recente costituzione.

Nel lotto di proprietà sono presenti due fabbricati:

- 1) il primo immobile con ingresso in Via Flaminia Vecchia con annessa corte comune si compone da:
 - Laboratorio artigianale con ufficio adibito alle vendite al piano Terra (**fascicolo 1 lotto 1 Immobile A1**);
 - appartamento al piano primo, soffitta al piano secondo e annesso locale Garage al piano interrato. (**fascicolo 2 lotto 2 Immobile A2**);

- 2) Il secondo immobile accessibile sia da strada comunale tramite corte comune, che da strada retrostante, si compone da un unico locale adibito a laboratorio o rimessa, (**fascicolo 3 lotto 3 Immobile A3**);

Individuazione catastale dell'immobile

Lotto 1 immobile (A1)

Catasto urbano del comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.lla 409 sub 1

cat C/3 – CI 02 – con. 141 mq – Rendita catastale € 364,10 piano T;

Lotto 2 immobile (A2)

Catasto urbano del comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.IIa 409 sub 2

cat A02 – CI 03 – con. 8 vani – Rendita catastale € 723,04 piano S1-1-2

Fog. 28 P.IIa 409 sub 3

cat C/6 – CI 03 – con. 94 mq – Rendita catastale € 184,48 piano S1

Lotto 3 immobile (A3)

Catasto urbano del comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.IIa 409 sub 4

cat C/3 – CI 02 – con. 108 mq – Rendita catastale € 278,89 piano T

Stato di possesso degli immobili nel ventennio

Dall'esame dei certificati storici ventennali dei Registri Immobiliari in atti, dalla disamina dei certificati storici ventennali catastali presenti in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili sopra distinti, sono in proprietà al seguente soggetto, come segue:

Lotto 1 immobile (A1) - Lotto 2 immobile (A2) - Lotto 3 immobile (A3)

Fabbricati distinto al N.C.E.U. del Comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.IIa 409 sub 1 – sub 2 – sub 3 – sub 4;

Ex P.IIa originaria n. 1 (terreno seminativo) e successivo frazionamento in data 6/02/1977 che ha originato la Part. 409;

Fino alla data del 06/02/1977 in proprietà della :

- ;

Dal 06/02/1977 ad oggi al:

- – proprietà 1/1

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sui beni oggetto di pignoramento, risultano presenti le seguenti trascrizioni:

Lotto 1 immobile (A1) - Lotto 2 immobile (A2) - Lotto 3 immobile (A3)

Catasto urbano del Comune, di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.IIa 409 sub 1 – sub 2 – sub 3 – sub 4;

Provenienza

1) Atto di compravendita tra [] e il Sig. [] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 28/02/1977 al Vol. 284 n. 1373;

sono presenti i seguenti atti pregiudizievoli :

- a) ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/1990 Reg. Part 3225 – Reg. Gen. 19854 a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto, Ipoteca volontaria di £ 98.000.000 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.
- b) ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2004 Reg. Part 7530 – Reg. Gen. 31666 a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto, Ipoteca volontaria di € 200.000,00 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.
- c) ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2008 Reg. Part 1605 – Reg. Gen. 7201 a favore della Banca Popolare di Ancona spa, Ipoteca volontaria di € 112.500,00 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
- d) Trascrizione Contro del 30/10/2013 Reg. Part. 16895 – Reg. Gen. 24912 Verbale di Pignoramento Immobili.

Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche

Lotto 1 immobile (A1)

Catasto urbano del Comune, di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia 11:
Fog. 28 P.IIIa 409 sub 1;

Dalle indagini effettuate sui luoghi e presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Massa Martana, sull'immobile oggetto di esecuzione, è emerso che:

Il fabbricato venne realizzato con Concessione Edilizia n. 286 del 20/02/1978, successivamente in data 15/12/1980 venne rilasciata autorizzazione di Abitabilità Prat. 286/162.

Con Concessione Edilizia n. 890 prot. 6707 in data 06/06/1989, venivano effettuati i lavori di ristrutturazione nel locale laboratorio posto al Piano Terra creando due locali uno adibito ad ufficio per pratiche auto e l'altro a laboratorio artigianale.

In fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto alle autorizzazioni comunali. Mentre catastalmente le variazioni di cui sopra non sono state aggiornate in catasto.

Lotto 2 immobile (A2)

Catasto urbano del Comune, di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia 11:
Fog. 28 P.IIIa 409 sub 2 – sub 3;

Dalle indagini effettuate sui luoghi e presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Massa Martana, sugli immobili oggetto di esecuzione, è emerso che:

Il fabbricato venne realizzato con Concessione Edilizia n. 286 del 20/02/1978, successivamente in data 15/12/1980 venne rilasciata autorizzazione di Abitabilità Prat. 286/162.

In fase di sopralluogo le uniche difformità riscontrate rispetto alle autorizzazioni edilizie di cui sopra, riguardano delle piccole modifiche interne nelle tramezzature, il tutto senza modificare la struttura portante.

Dette modifiche sono state correttamente riportate nelle planimetrie catastali depositate presso UTE di Perugia in data 02/06/1983.

Detti lavori sono stati realizzati senza titolo abilitativo e pertanto in assenza di comunicazione SCIA o D.I.A., in difformità alla L.R. 1/2004;

Per tanto il fabbricato necessita di una autorizzazione edilizia in sanatoria per sanare il fabbricato a livello urbanistico.

Lotto 3 immobile (A3)

Catasto urbano del Comune, di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia 11:
Fog. 28 P.lla 409 sub 4;

Dalle indagini effettuate sui luoghi e presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Massa Martana, sull'immobile oggetto di esecuzione, è emerso che:

Il fabbricato venne realizzato con Concessione Edilizia n. 525 del 05/11/1984, successivamente in data 08/02/1989 venne rilasciata Concessione Edilizia di Variante n. 877.

In fase di sopralluogo si è riscontrato che i lavori previsti in variante non sono stati mai eseguiti e che l'immobile è rimasto invariato rispetto alla prima Concessione Edilizia. Catastralmente il fabbricato risulta conforme alla Concessione Edilizia originaria (n. 525).



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°1

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1 (IMMOBILE A1)

Trattasi di un locale posto al piano terra facente parte di una palazzina costituita da 3 unità immobiliari, sito nel Comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia 11, di proprietà del []

Il locale destinato ad ufficio vendite e laboratorio artigianale è accessibile tramite corte comune, con ingresso autonomo su due lati.

L'intero edificio venne realizzato negli anni tra il 1980 e 1984 lo stesso si presenta in buone condizioni.

Esternamente il fabbricato risulta regolarmente intonacato e tinteggiato, con aggetti in c.a., con corte perimetrale comune pavimentata con massetto di ghiaia, delimitata da muretto di recinzione in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro con ingresso autonomo, accessibile sia dalla Via Vecchia Flaminia 11 che da strada retrostante.

La porzione immobiliare in oggetto venne ristrutturata nell'anno 1990, e in base a detta ristrutturazione vennero creati due locali comunicanti, di cui uno destinato ad ufficio per la vendita di pratiche auto, mentre l'altro a laboratorio artigianale. I due locali sono serviti da un bagno, rispotiglio e un piccolo ufficio.

Le finiture interne si presentano in buono stato di conservazione. I pavimenti in gres porcellanato sono presenti solo nel locale adibito ad ufficio, intonaci del tipo civile finiti a colletta, tinteggiatura delle pareti a tempera, bagno rivestito in piastrelle, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato.

L'impianto di riscaldamento avviene tramite caldaia centralizzata alimentata a Gas Metano.

La superficie utile dei singoli vani è così suddivisa:

Piano Terra

Ufficio vendite	Mq 40,50
Laboratorio Artigianale	Mq 84,25
Ripostiglio	Mq 7,50
Bagno	Mq 2,30
Ufficio	Mq 5,41

Individuazione catastale dell'immobile A1;

Catasto urbano del comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.IIa 409 sub 1

cat C/3 – CI 02 – con. 141 mq – Rendita catastale
€ 364,10 piano T;

Stato attuale di possesso

L'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla

.

Stima dell'immobile A1

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetusta e manutenzione, ecc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, ecc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadro di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

TABELLA

Immobile	Fog.	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.1	28	409	1	T	Ufficio Vendita	40,50	€ 1.100,00	€ 44.550,00
A.1	28	409	1	T	Laboratorio	84,25	€ 900,00	€ 75.825,00
A.1	28	409	1	T	Ripostiglio	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
A.1	28	409	1	T	Bagno	2,30	€ 900,00	€ 2.070,00
A.1	28	409	1	T	Ufficio	5,41	€ 900,00	€ 4.869,00
Somma totale								€ 134.064,00

(diconsi euro centotrentaquattromilasessantaquattro/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA.



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°2
Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 2 (IMMOBILE A2)

Trattasi di un appartamento distribuito al piano 1 sottostrada, piano primo e secondo, facente parte di una palazzina costituita da 3 unità immobiliari, sito nel Comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia 11, di proprietà del Sig. , accessibile tramite corte comune, con ingresso autonomo su due lati.

L'intero edificio venne realizzato negli anni tra il 1980 e 1984 lo stesso si presenta in buone condizioni.

Esternamente il fabbricato si presenta regolarmente intonacato, con aggetti in c.a., rivestito in parte a cortina, con corte perimetrale comune pavimentata con massetto di ghiaia, delimitata da muretto di recinzione in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro con ingresso autonomo, accessibile sia dalla Via Vecchia Flaminia 11 che da strada retrostante .

L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da un locale pranzo-soggiorno, disimpegno, cucina, n. 2 ripostigli, n. 2 bagni, n. 3 camere e due balconi al piano primo, al piano secondo troviamo il locale adibito a soffitta con relativo terrazzo, mentre al piano interrato il locale ad uso garage con ripostiglio, il tutto collegato da scala interna in c.a..

L'accesso al garage interrato avviene tramite rampa esterna accessibile dalla corte comune.

Il fabbricato presenta un buon aspetto nelle finiture interne, i pavimenti di buona qualità sono stati realizzati in monocottura, intonaci del tipo civile finiti a colletta, tinteggiatura delle pareti a tempera, bagni e cucina rivestiti in piastrelle, porte interne in legno tamburato, finestre e persiane in alluminio anodizzato, portone d'ingresso in legno massello.

Il locale Garage è in ottimo stato di conservazione con pavimento di cemento trattato e tinteggiatura delle pareti a tempera, infissi in alluminio e porta d'accesso in ferro

Per quanto riguarda la soffitta, è allo stato grezzo priva di pavimentazione e intonaci, con accesso diretto al terrazzo che presente una pavimentazione in cattivo stato di conservazione, e parapetto in murata.

Come già detto in precedenza il collegamento avviene tramite scala interna in c.a. rivestita in marmo con ringhiera in legno e rifinita con intonaco e tinteggiatura a tempera, (Vano scala).

L'impianto di riscaldamento avviene tramite caldaia centralizzata alimentata a Gas Metano.

La superficie utile dei singoli vani è così suddivisa:

Piano Interrato

Garage	Mq 91,77
Ripostiglio	Mq 10,35
Vano scala con C.T.	Mq 18,30

Piano Primo

Soggiorno, Ingr.e disimp.	Mq 52,00
Cucina	Mq 21,90
Ripostigli n. 2	Mq 7,50
Bagni n. 2	Mq 10,00
Camera n. 3	Mq 44,00
Balconi n. 2	Mq 33,20
Vano scala	Mq 17,20

Piano Secondo

Soffitta	Mq 93,80
Terrazzo	Mq 74,50
Vano scala	Mq 11,80

Individuazione catastale dell'immobile A2;

Catasto urbano del comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.IIa 409 sub 2

cat A02 – Cl 03 – con. 8 vani – Rendita catastale € 723,04 piano S1-1-2

Fog. 28 P.IIa 409 sub 3

cat C/6 – Cl 03 – con. 94 mq – Rendita catastale € 184,48 piano S1

Stato attuale di possesso

L'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla

Stima dell'immobile A2

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetusta e manutenzione, ecc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, ecc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadro di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

TABELLA

Immobile	Fog.	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.2	28	409	3	Inter.	Garage	91,77	€ 800,00	€ 73.416,00
A.2	28	409	3	Inter.	Ripostiglio	10,35	€ 800,00	€ 8.280,00
A.2	28	409	3	Inter.	Vano Scala	18,30	€ 900,00	€ 16.470,00
A.2	28	409	2	1°	Soggiorno	52,00	€ 1.300,00	€ 67.600,00
A.2	28	409	2	1°	Cucina	21,90	€ 1.300,00	€ 28.470,00
A.2	28	409	2	1°	Cucina	7,50	€ 1.300,00	€ 9.750,00
A.2	28	409	2	1°	Bagni n. 2	10,00	€ 1.300,00	€ 13.000,00
A.2	28	409	2	1°	Camera n. 3	44,00	€ 1.300,00	€ 57.200,00
A.2	28	409	2	1°	Balconi n. 2	33,20*0,50	€ 800,00	€ 13.280,00
A.2	28	409	2	1°	Vano Scala	17,20	€ 900,00	€ 15.480,00
A.2	28	409	2	2°	Soffitta	93,80	€ 700,00	€ 65.660,00
A.2	28	409	2	2°	Terrazzo	74,50*0,50	€ 800,00	€ 29.800,00
A.2	28	409	2	2°	Vano Scala	11,80	€ 900,00	€ 10.620,00
Somma totale								€ 409.026,00

(diconsi euro quattrocentonovemilaventisei/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA.



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°3

Descrizione analitica dell' immobile

LOTTO 3 (IMMOBILE A3)

Trattasi di un fabbricato isolato ubicato all'interno della corte comune, con accesso sia da strada comunale che da strada retrostante il lotto, composto da un unico piano terra, sito nel Comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia 11, di proprietà del -----.

Il locale destinato a laboratorio attualmente viene utilizzato come locale di deposito - magazzino.

L'immobile venne realizzato negli anni tra il 1985 e 1989 lo stesso si presenta in buone condizioni.

Il fabbricato presenta una copertura in piano protetto da guaina, completamente intonacato e rifinito con tinteggiatura di colore grigio. L'accesso allo stesso avviene mediante n. 3 porte carrabili con serrande avvolgibili, porta in ferro pedonale e finestre in alluminio anodizzato. Internamente risulta intonacato, e presenta una pavimentazione di cemento.

La superficie utile interna del locale è pari a Mq 104,00;

Individuazione catastale dell'immobile A1;

Catasto urbano del comune di Massa Martana, Via Vecchia Flaminia:

Fog. 28 P.IIa 409 sub 4

cat C/3 – Cl 02 – con. 108 mq – Rendita catastale

€ 278,89 piano T;

Stato attuale di possesso

Il fabbricato come da contratto fornito dalla parte eseguita e come dallo stesso dichiarato, risulta occupato dal 1999 dalla Ditta TERMOIDRAULICA FE. BO. ZEN. di Feriani Valentini - Boninti Vincenzo e Zenoni Maurizio, in qualità di conduttore come riportato nel contratto di locazione commerciale, stipulato con [redacted] [redacted] in data 15/02/1999, registrato all'agenzia delle Entrate di Perugia al n. 2813 in data 05/03/1999 (**vedasi Allegato 7**).

Stima dell'immobile A3

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetusta e manutenzione, ecc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, ecc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadro di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

TABELLA

Immobile	Fog	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.3	43	409	4	T	Laboratorio	104	€ 900,00	€ 93.600,00

(**diconsi euro novantatremilaseicento/00**), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA.

Conclusione

Il sottoscritto vuole inoltre precisare che:

LOTTO 1 (IMMOBILE A1)

Per la vendita dell' 'immobili A1 vista la conformità urbanistica del fabbricato è la difformità planimetrica in catasto è necessario procedere soltanto alla variazione catastale.

Costo della variazione catastale pari ad € 500,00 piu' Iva e Cassa Nazionale;

LOTTO 2 (IMMOBILE A2)

Per la vendita dell' 'immobili A2 viste le piccole difformità riscontrate per lo spostamento di alcune tramezzature interne è necessario sanare il fabbricato dal punto di vista urbanistico tramite presentazione SCIA o DIA in sanatoria; Mentre catastalmente risulta tutto conforme;

Costo totale dell'intervento completo di oneri al Comune e Spese Tecniche pari ad € 1.500,00 circa piu' Iva e Cassa Nazionale;

LOTTO 3 (IMMOBILE A3)

Mentre per quanto riguarda l'immobile A3 non ci sono difformità riscontrate.;

Per cui alla luce di quanto esposto si potrà affermare che il più probabile valore per ogni singolo immobile è pari a:

- immobile	A1	€	134.064,00	Diconsi	Euro
			(centotrentaquattromilasessantaquattro/00).		
- immobile	A2	€	409.026,00	Diconsi	Euro
			(tquattrocentonevemilaventisei/00).		
- immobile	A3	€	93.600,00	Diconsi	Euro
			(novantatremilaseicento/00).		

Di cui, avremmo il più probabile valore di mercato per ogni singolo immobile arrotondato per eccesso, pari a:

- immobile A1 € 135.000,00
- immobile A2 € 410.000,00
- immobile A3 € 94.000,00

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto li 21/03/2015

IL C.T.U.

(Aloisi Geom. Alberto)



Documenti Allegati

- 1) Avvisi, raccomandate inizio operazioni peritali, richieste;
- 2) Documentazione fotografica immobili;
- 3) Planimetria ubicativa degli immobili ;
- 4) Planimetrie catastali delle unità immobiliari presenti presso N.C.E.U. di Perugia.
- 5) Visura catastale attuale;
- 6) Visura RR.II. attuali;
- 7) Atto notarile di acquisto e Contratto di locazione;
- 8) Riepilogo: Fascicolo 1 – Lotto 1, Fascicolo 2 – Lotto 2, Fascicolo 3 – Lotto 3;
- 9) Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti.

IL C.T.U.

(Aloisi Geom. Alberto)

