

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 330/2014

STAIANO GIUSEPPE

Avv. Ferdinando Varriale

contro

[REDACTED]

Risposta alle osservazioni formulate dall'Avv. Ferdinando Varriale, nell'interesse del
Sig. Giuseppe Staiano ed in proprio.

In primo luogo si precisa che il fabbricato in costruzione, a causa del suo stato di
totale abbandono, che permane oramai da circa 8 anni, dovrà essere oggetto di
lavori di bonifica e di ripristino delle parti deteriorate, circostanza, questa, tenuta in
debita considerazione dallo scrivente ai fini della stima. Si fa presente a riguardo che
al momento dei vari sopralluoghi effettuati nei mesi di marzo/aprile 2016 e marzo
2018, il piano interrato risultava inaccessibile in quanto invaso completamente dalle
acque meteoriche, con conseguente deterioramento delle strutture.

Oltre a quanto sopra, ai fini della determinazione del valore del lotto 1, giova
ricordare:

che allo stato attuale il costruendo fabbricato si può stimare ultimato al 20% essendo
privo di tutte le tamponature, gli infissi, le finiture e gli impianti;

che la potenzialità edificatoria del lotto è stata in parte assorbita dal costruendo
fabbricato, pertanto non può essere valutato come se fosse libero;

infine, essendo in presenza di vendite forzose, che non godono quindi degli
accorgimenti e snellezze di cui possono avvalersi le vendite tra privati, non si rileva

che sia stato applicato ai singoli lotti l'abbattimento del 10%.

In relazione alle minori superfici del fabbricato, si rileva che nel calcolo delle superfici non sono state comprese, erroneamente, quelle relativa al piano terra (ml 24,30 x ml 15,30) pari a mq 371,79, ed i balconi al primo e secondo livello per mq 37,12, il tutto per complessivi mq 408,91.

Conseguentemente la superficie ai fini della valutazione del fabbricato sarà di mq 1.668,75 e non mq 1.259,84.

In considerazione di quanto sopra il valore del lotto 1 sarà:

Valore costruendo fabbricato mq 1.668,75 x € 145,00 =€ 241.968,75

Oneri urbanizzazione corrisposti =€ 6.336,93

Oneri professionali stimati progettazione seguita =€ 15.000,00

Incidenza terreno € 146.012,50 x 0,30 =€ 36.506,13

Valore complessivo € 299.811,81

Abbattimento 10% =€ 29.981,18

VALORE LOTTO 1 € 269.830,63

In relazione ai valori attribuiti ai lotti 2, 3, 4 e 5 si confermano i valori riportati nella relazione di stima del novembre 2018.

Spoletto, 02 dicembre 2019

