

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

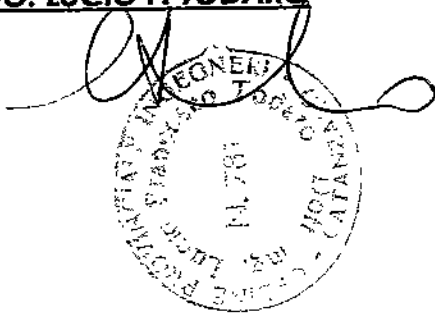
CAUSA CIVILE: N. 43/2005

TRA BANCA POPOLARE DI CROTONE CONTRO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

DOTT. ING. LUCIO F. TODARO



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

CAUSA CIVILE:N.43/2005

TRA BANCA POPOLARE DI CROTONE CONTRO

P R E M E S S O

- che all'udienza del 09/11/2006 il sottoscritto Dott.ing. Lucio Francesco TODARO

nato a Cortale (CZ) il 13/12/53 ,con studio professionale in Cortale alla VIA Sen. TODARO n.11-iscritto all'albo Prov. degli Ingegneri di CZ al n. 781 e all'albo dei Periti del Tribunale di Lamezia Terme-;c.f. TDRLFR53T13DO49D- P.I.V.A. 00710000795

veniva nominato C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

- che dopo il giuramento di rito ,venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1)se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e pero' manca in atti o è inidonea ,riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneita' e restituisca gli atti senz'altra attivita' ,ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2)se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ,proceda secondo i quesiti da 4 a 12 ;

3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e pero' manca o è inidonea ,sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea proceda l'esperto a redigere ,in via preliminare ,una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere ,a guisa di introduzione ,alla relazione in risposta agli altri quesiti)e proceda ,limitatamente agli altri beni ,secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4)identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato ,verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

5) dica dello stato di possesso del bene ,con l'indicazione ,se occupato da terzi ,del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante ,con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6)indichi il regime patrimoniale del debitore ,se coniugato ;

7)riferisca dell'esistenza di formalita' ,vincoli o oneri ,anche di natura condominiale ,gravanti sul bene ,che resteranno a carico dell'acquirente ,ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ,ovvero di natura paesaggistica e simili.

8) riferisca dell'esistenza di formalità',vincoli e oneri, anche di natura condominiale ,che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) riferisca della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità' dello stesso ,in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R: 6.6.01 n. 380 ,nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47 ,e succ. mod.;in caso di insufficienza di tali notizie ,tale da determinare le nullità' di cui all'art. 46,comma 1 ,del citato T.U. ,ovvero di cui all'art. 40 ,co 2 , della citata L. 47/85 , faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo,con avvertenza che l'aggiudicatario potrà' , ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ,co 5 ,del citato T.U. e di cui all'art. 40 ,co 6, della citata L.47/85;

10) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari,pubblicazioni di agenzie immobiliari,copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche)ed anche formando ,al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni ,lotti separati.

11) corredi la relazione -da presentare in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft,nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente -di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente , per ciascun lotto , indichi comune di ubicazione ,frazione ,via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni,alla partita ,al foglio ,alla particella,all'estensione ed al tipo di coltura;per i fabbricati,alla partita ,al foglio ,alla particella ed all'eventuale subalterno,al numero di vani ed accessori,al numero civico,al piano ed al numero di interno);

12) estraiga reperto fotografico -anche in formato digitale,secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente -dello stato dei luoghi,comprensivo,in caso di costruzione,anche degli interni.

- che in data 27-02 -2007 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali come da verbale allegato.
- che in data 9-05-07 è stata presentata **istanza** di proroga per la particolare situazione dei fabbricati in oggetto ;concessa dal Sig.r giudice in gg.sessanta;

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto C.T.U. presenta la seguente :

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Risposta al quesito n. 1-2-3

1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

La documentazione è completa.

Risposta al quesito n. 4

4) identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

I beni in oggetto sono siti **nel comune di Decollatura (cz)** in loc. Macchia individuati catastalmente al N.C.E.U. e al C.T. **in testa a** **1. a**
Serrastretta (cz) il 24/02/66.

Al N.C.E.U.:

1) (verrà indicato con la lettera B come dal progetto di cui alla conc. Ed. 18/97)

comune di Decollatura

fg. N. 79 p.la n.353 piano T classe 2°

cat. C/3 consistenza mq 369 . Rendita euro 464,61

2) verrà indicato con la lettera C come dal progetto di cui alla conc. Ed. 18/97)

comune di Decollatura

fg. N. 79 p.la n.351 piano T classe 2°

cat. C/3 consistenza mq 153 . Rendita euro 182,62

Al C.T.:

3)terreno

comune di Decollatura

fg. N. 79 p.lla n.389(ex part. 352) qualita' cast.frut. classe 2° sup. mq 1525
reddito dom. euro 2.76 reddito agrario euro 0. 47

4)terreno

comune di Decollatura

fg. N. 79 p.lla n.390(ex part. 352) qualita' cast.frut. classe 2° sup. mq 75
reddito dom. euro 0.14 reddito agrario euro 0.02

n.b. gli ultimi due beni (terreni)sono scaturiti dalla p.lla 352 indicata erroneamente come " corte" nell'atto di pignoramento .

Descrizione

Detti beni consistono in due capannoni ad uso artigianale(attualmente in stato di abbandono) con terreno annesso quasi completamente pavimentato in battuto di cemento e confinante con strada comunale ,strada comunale, fabbricato (p.lla 262) e terreno (p.lla 391) in testa ,questi ultimi beni, alla ditta .
(coniugi in regime di comunione dei beni).

Occorre precisare che pur ricadendo nel territorio del Comune di Decollatura gli immobili in oggetto sono posti al confine di questo territorio ,in proximita' del Comune di Serrastretta ,a pochi metri dal Cimitero di Serrastretta .

Il centro storico di Serrastretta dista infatti solo un chilometro circa da questi.

Risposta al quesito n. 5

Si dica dello stato di possesso del bene ,con l'indicazione ,se occupato da terzi ,del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante ,con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

I beni in oggetto risultano liberi (sotto custodia giudiziaria

Risposta al quesito n. 6

6) indichi il regime patrimoniale del debitore ,se coniugato ;

Da indagini svolte nel Comune di Serrastretta e nel Comune di Lamezia si evince quanto segue :

Il sig.r _____ risulta coniugato con la Sig.ra _____
Con atto di matrimonio n.33 parte II-serie A-anno 1993 da cui
risulta un regime patrimoniale di separazione dei beni con un fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n. 7

7) riferisca dell'esistenza di formalita' ,vincoli o oneri ,anche di natura condominiale ,gravanti sul bene ,che resteranno a carico dell'acquirente ,ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ,ovvero di natura paesaggistica e simili.

Da indagini alla Conservatoria dei R.l. si evince che non esistono formalita' ,vincoli e oneri.

Risposta al quesito n. 8

8) riferisca dell'esistenza di formalita' ,vincoli e oneri, anche di natura condominiale ,che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Da indagini alla Conservatoria dei R.l. si evince che non esistono formalita' ,vincoli e oneri.

Risposta al quesito n. 9

9) riferisca della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggludicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co 6, della citata L.47/85; .

I fabbricati in oggetto sono stati realizzati con **concessione edilizia n. 18/97** del 14-10-97 con parere della comm. Edilizia in data 14-7-97 e deposito all'ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 8-8-97 prot. N. 9744 pratica n. 971448; inizio dei lavori dichiarato in data 15-10-97 prot. N. 4934.

Detta concessione riguarda nel suo complesso : **Demolizione ,ricostruzione ed ampliamento di un laboratorio artigianale (segheria) con struttura in acciaio in zona "D2" artigianale mista e realizzazione di un locale ad uso essiccatoio in c.a.**

Dalla pratica edilizia di cui sopra e dallo studio degli elaborati si evince che i beni eseguiti sono **indicati nel progetto** come **CORPO B e CORPO C** rispettivamente la p.lla 352 e 351 mentre il **terreno circostante** i fabbricati citati indicato catastalmente con le patt. 380, 390 (originariamente p.lla 263) fg. N. 79 risulta destinato a parcheggio, area di manovra e accesso ai capannoni.

L'intero progetto riguarda infatti un gruppo di immobili (indicati con A,B,C,) e altre strutture (essiccatoio ,magazzino,essiccatoio con centrale termica), insomma un insieme di costruzioni atte a rendere funzionale un complesso laboratorio artigianale (segheria).

Riguardo al terreno preso in considerazione per l'intero progetto , all'epoca catastalmente identificato dalle p.lle **261-262-263** (attualmente invece p.lla 262, ente urbano, e p.lle n. 389,390,391,392,393,371,372) del **fg. N. 79**, esso si estendeva per una superficie di **5880 mq** .

Il terreno su cui è stata realizzata l'opera edilizia risulta con destinazione D2 del vigente P.D.F. del Comune di Decollatura

Con le seguenti prescrizioni sommariamente descritte :

destinazione artigianale mista.

Lotto minimo 1000 mq rapporto di copertura 35%;

distanza minima :dai confini m 5.00

distanza minima :dai fabbricati m 10 .00

destinazione ammissibile :depositi e locali pubblici.

Riguardo al terreno occorre sottolineare che ai fini del rilascio della concessione edilizia alla _____ veniva prodotto un atto di notorietà con cui la ditta stessa dichiarava la piena proprietà del terreno su citato (p.lle 261-262-263).

Dalle indagini al catasto si evince invece che la **p.lla 262 (ente urbano) e le pa.lle 371-372-391-392-393**

Risultano in testa alla ditta _____ **coniugi in regime di comunione dei beni**.

AGIBILITA'

Non vi è nessuna richiesta di certificato di agibilità né alcun certificato di collaudo statico sui fabbricati indicati con la lettera B e C nel progetto che corrispondono ai beni eseguiti realizzati con struttura in ferro e muri in c.a (v. allegato certificato rilasciato dal Comune di Decollatura).

CONFORMITA'

Allo stato attuale dalla verifica effettuata sul posto si è potuto accertare che rispetto al progetto approvato, facendo riferimento ai beni in oggetto, emergono delle **difformità** :

- 1) riguardo alla sistemazione dell'area non sono stati realizzati gli ingressi dalla strada , i parcheggi , l' arredo urbano e la recinzione dell'area;
- 2) entrambi i capannoni presentano delle difformità, anche se di lieve entità:
per quanto riguarda **il fabbricato B** sono state modificate le aperture previste in progetto (porte e finestre), è stato realizzato un vano interno di mq 30 con due tramezzi e in adiacenza all'immobile stesso , ma su terreno della ditta _____ è stato realizzato un corpo aggiunto di circa

mq. 9. Comunque la costruzione aggiunta non incide sulla struttura del fabbricato principale ;

riguardo al **fabbricato C** vi è un aumento di superficie di mq 13.00 essendo stato realizzato un corpo avanzato con copertura in lamiera poggiate su travetti in legno dalla parte del fronte sud- est ;

3) non è stata invece realizzata la tettoia prevista in progetto adiacente al fabbricato C sul prospetto nord- est ;

Occorrerebbe comunque procedere ad un accertamento particolareggiato:

- **sullo stato delle strutture in ferro e sulla resistenza del calcestruzzo di fondazione e del muro di altezza di m. 5.00; (COLLAUDO STATICO)**
- **sullo stato degli impianti (elettrico, fognante ecc.)**

l'aumento di volumetria del fabbr. C può essere risolto con una demolizione che non comporta un onere particolarmente gravoso..

Comunque la demolizione della parte abusiva riporterebbe il fabbricato in condizioni di sanabilità e urbanistica e strutturale (se non ci fossero i problemi sotto specificati della concessione edilizia nel suo complesso) .

Mentre quella del fabbr. B che come detto ricade sul terreno di altra ditta non fa parte dei Beni oggetto del pignoramento in quanto ricade appunto su terreno di altra ditta ed è indipendente dalle strutture della costruzione principale.

-Occorre comunque sottolineare che l'intera concessione edilizia faceva riferimento ad un insieme di fabbricati e relativi servizi e accessori che allo stato risultano in testa a **proprietari diversi** quindi occorrerebbe rivedere da un punto di vista urbanistico tutta la pratica edilizia ai fini del rilascio dell'agibilità'.

Cio' in considerazione del fatto che la concessione aveva il suo presupposto in un atto di notorietà del _____ nel quale atto il medesimo dichiarava che il terreno indicato con p.lla 261-262-263 del fg. N. 79 risultava di sua proprietà. Tutto questo non risulta dagli atti infatti (v. all.) la **p.lla 262 (ente urbano) e le p.lle 371-372-391-392-393(ex p.lla 261)**

risultano in testa alla ditta _____
(comunione dei beni) e non a

(coniugi in regime di

Quindi la concessione edilizia potrebbe essere illegittima in quanto viziata da un atto non regolare preliminarmente citato in concessione ed. (v. allegato).

Risposta al quesito n. 10

10) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Considerazioni di carattere generale

I beni in oggetto sono stati accuratamente descritti in risposta ai quesiti precedenti, qui occorre fare delle considerazioni generali ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi.

Prima di ogni cosa si deve ribadire che i Beni interessano eventualmente il mercato immobiliare del Comune di Serrastretta e non di Decollatura perché di fatto risultano insistere nell'ambito territoriale del primo per come detto in precedenza.

Sono state fatte indagini dirette atte ad acquisire la reale consistenza del mercato immobiliare nella zona.

Il mercato relativo a capannoni per uso artigianale e/o per uso deposito risulta molto scarso.

Anche quello relativo agli affitti di beni simili è alquanto basso se non nullo a parte qualche rarissimo contratto di affitto rilevato.

Tra l'altro è stato realizzato nel Comune di Serrastretta un P.I.P. (piano per insediamenti produttivi) e vi sono lotti con caratteristiche simili per destinazione a quello in oggetto.

Detti lotti vengono venduti a euro 6 a mq.

-La scelta del Criterio di stima

La stima per comparazione è il caso di ricordarlo consiste nella determinazione del valore più probabile prendendo in considerazione prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, in zone relativamente vicine a quello da stimare, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Invece il **criterio di stima a costo** consiste nel determinare il valore di un edificio come scaturente da una risultante tra il costo dell'area su cui è eretto più il costo pieno del fabbricato opportunamente **deprezzato** dagli elementi che nel tempo hanno concorso a ridurre il suo valore.

Nel nostro caso il secondo è l'unico che si possa applicare, a nostro modesto giudizio, facendo presente tra l'altro che tale situazione per questo tipo di immobili è molto frequente nei piccoli comuni della nostra regione (specie quelli con territorio montano) che non è certamente caratterizzata da una vivace attività imprenditoriale.

Caratteristiche dei beni

Tutto quanto premesso si deve analizzare il bene nelle sue caratteristiche estinseche ed intrinseche .

Entrambi i fabbricati (B e C) sono costituiti da :

- 1)fondazioni su platea in c.a. nervata;
- 2)struttura portante in ferro con telai , tiranti ;struttura secondaria con arcarecci in ferro e copertura in lamiera grecata;
- 3)pavimenti in battuto di cemento;
- 4) tamponatura in blocchi di calcestruzzo di cemento;
- 5)infissi esterni in alluminio anodizzato;
- 6)porte esterne in ferro ;
- 7)impianto elettrico;

Il tutto, pur con un' analisi sommaria , realizzato a norma e a regola d' arte .

La struttura portante è in ottime condizioni e statiche e di conservazione e anche gli impianti sembrano di primo acchito collaudabili .

Il fabbricato C presenta internamente delle demolizioni in alcuni originari servizi per la produzione e una porta esterna in ferro a serranda non perfettamente funzionante.

Nel complesso però entrambi i fabbricati non necessitano di costosi lavori di manutenzione straordinaria per essere utilizzati.

Il terreno circostante di complessivi mq 1600 risulta pavimentato in battuto di cemento per circa mq.1315 Il resto è terreno naturale;

-Costo dei fabbricati

Dall'analisi dei costi (v. computi metrici allegati) per la cui stesura si è fatto riferimento all' ultimo Prezzario regionale lavori pubblici approvato con d.G.R. n. 1176 pubblicato nel 2003 si ottiene:

per fabbr. B Costo105.814 euro

per fabbr. C Costo..51167 euro

Terreno

Il valore dell'area su cui insistono i fabbricati puo' valutarsi certamente con euro 5 a mq tenendo conto della particolare posizione quindi :

per fabbr. B Costo1950 euro

per fabbr. C Costo720 euro

Riguardo all'area circostante occorre premettere che detta area non risulta omogenea infatti come detto una porzione molto grande(1315 mq) risulta **pavimentata in battuto di cemento** ,mentre un'altra(mq 285) risulta terreno naturale .

Inoltre **non è pertinenza** dal punto di vista catastale ma lotto di terreno a tutti gli effetti ,anche se vincolato nella possibilita' di edificazione per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica.

La sua valutazione non puo' essere che la stessa del terreno su cui sorgono i fabbricati e cioe'

Mq 1600 x 5.00 euro =euro 8.000

Maggiorata del costo del battuto di cemento che risulta :

mq 1315 x 15.00 euro/mq = euro 19.725

totale valore terreno
euro 27.725,00

al costo dei fabbricati vanno aggiunti di norma (capannoni tipici) :

- 1) spese generali in misura del 10 %
 - 2) oneri prog. E dir. Lavori e collaudo * 5%
- in totale si puo' considerare un valore del 15%
quindi si ottiene :

-FABBRICATO B

Costo105.814 euro

Area1.950 (390 x5)

A)Totale · 107764 euro

B)Oneri vari 15%di 107764 = euro 16.164

C)Oneri prog. Ecc. 5%di 107764= euro 5388

Totale generale A+B+C=euro 129.316

n.b. non essendo stati collaudati occorre considerare una parte di tale percentuale nel deprezzamento .

-FABBRICATO C

Costo51167 euro

Area 720 (144 x5.)

A)Totale 51887 euro

B)Oneri vari 15%di = euro 7783

C)Oneri prog. Ecc. 5%di 51887= euro 2594

Totale generale A+B+C=euro 62.264,00

-Deprezzamento

- vetusta' dovuta all'eta' della costruzione (dieci anni circa) 5%
 - particolare situazione urbanistica (assenza del certif. di agibilita',ecc.)15 %
-

si puo' considerare equo un deprezzamento del 20%

quindi

deprezzamento per:

-Fabbricato B

$0.20 \times 129.316 = \text{euro } 25863$

-Fabbricato C

$0.20 \times 62.264 = \text{euro } 12.453$

quindi il valore dei beni puo' cosi riassumersi :

-FABBRICATO B

Valore = euro 129.316 - 25863 = <u>euro 103.453,00</u>

-FABBRICATO C

Valore = euro 62.264 - 12.453 = <u>euro 49.811,00</u>
--

- TERRENO

Valore=<u>euro 27.725,00</u> €

Lotti separati

La possibilità di lotti separati in una vendita sarebbe auspicabile ma in questo caso può avvenire solo includendo il terreno circostante come pertinenza, e meglio ancora con la pertinenza frazionata rispetto ai singoli capannoni.

Per far ciò occorrerebbe però **una preventiva variazione catastale**.

Allo stato non è possibile quindi rendere i lotti di vendita separati in quanto il terreno è considerato lotto e non pertinenza dei fabbricati.

Inoltre la pertinenza a questo tipo di fabbricati è assolutamente indispensabile per la loro utilizzazione (accesso, parcheggio, manovra per lo scarico ecc.).

Riepilogo

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1)CAPANNONE (indicato con la lettera B)

Comune di Decollatura -LOCALITA' c.da MACCHIA

fg. N. 79 p.lla n.353 piano T classe 2°

cat. C/3 consistenza mq 369 . Rendita euro 464,61

confinante con terreno stessa ditta ,e

CONIUGI

2)CAPANNONE (indicato con la lettera C)

Comune di Decollatura- LOCALITA' c.da MACCHIA

fg. N. 79 p.lla n.351 piano T classe 2°

cat. C/3 consistenza mq 153 . Rendita euro 182,62

confinante con terreno stessa ditta .

3)terreno circostante

Comune di Decollatura- LOCALITA': c.da MACCHIA

fg. N. 79 p.lla n.389(ex part. 352) qualita' cast.frut. - classe 2° sup. mq 1525

reddito dom. euro 2.76- reddito agrario euro 0. 47

confinante con terreno stessa ditta ,e

CONIUGI E

STRADA COMUNALE.

4) terreno circostante

Comune di Decollatura- LOCALITA': c.da MACCHIA

fg. N. 79 p.lla n.390(ex part. 352) qualita' cast.frut. - classe 2° sup. mq 75

reddito dom. euro 0.14- reddito agrario euro 0.02

confinante con terreno stessa ditta ,e

CONIUGI E

STRADA COMUNALE.

Nota .Da tenere presente che non è stato rilasciato cert. di agibilita' e vi è incertezza sotto il profilo urbanistico.

VALORE PIU' PROBABILE TOTALE DEI BENI

EURO 180.989,00 (centoottantamilanovecentoottantanove)

Raccomandazioni n. 11-12

1) *corredi la relazione-da presentare in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonche "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente-di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente , per ciascun lotto , indichi comune di ubicazione , frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni, alla partita , al foglio , alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita , al foglio , alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*

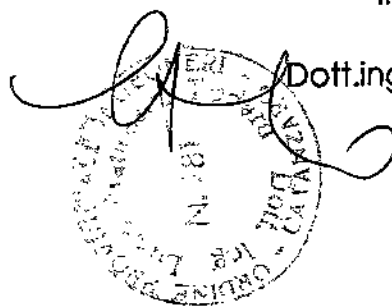
12) *estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

allegati:

- 1) verbale di primo e secondo accesso;
- 2) elaborati grafici (planimetria catastale - planimetria dello stato attuale- previsione di progetto);
- 3) visure catastale ; visure alla conservatoria ; certificati vari (concessione ed. cert. di matrimonio ecc.) rilasciati dal Comune di Decollatura , di Serrastretta , di Lamezia T. Computi metrici ai fini della valutazione.
- 4) n. 8 fotografie commentate degli immobili (esterno ed interno);
- 5) ricevute postali; avvenuta spedizione relazione alle parti;
- 6) cd con relazione e foto secondo i punti 11-12
- 7) onorario e spese C.T.U.

Cortale lì 2-07-07

il C.T.U.

A circular official stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'COMUNE DI DECOLLATURA' around the top edge and 'C.T.U.' in the center. The signature is written in a cursive style over the stamp.

Dott.ing.L.F.Todaro