

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Tribunale di Vicenza
Procedimento 8150/2019 RG
Registro Contenzioso Civile
data iscrizione a ruolo 04/12/2019
Giudice: Dott. De Giovanni Massimiliano
Sezione Seconda

 RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geometra Claudio Lanza, nato a Vicenza il 13/09/1962 ed ivi residente in via Piccoli, 85, CF.: LNZNCLD62P13L840I, iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1605 e al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n° 2066, è stato incaricato dal Giudice Dott.ssa Caparello Stefania (ora Dott. De Giovanni Massimiliano) di svolgere una CTU, con accettazione incarico, prestazione di giuramento e indicazione del quesito all'udienza del 28 ottobre 2020.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato in data 16 novembre 2020 alle ore 9,00 in loco con assegnazione del termine per la trasmissione alle parti della bozza di relazione per la data del 16 aprile 2021, assegnando alle parti la trasmissione delle proprie osservazioni per la data 3 maggio 2021 e successivo termine fino al 24 maggio 2021 per depositare in cancelleria la relazione tecnica, con le eventuali osservazioni ed una sintetica valutazione delle stesse.

COD. FISC.: LNZNCLD62P13L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Pag. 1

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE:

Punto 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima (si sottolinea che il CTU deve individuare il valore di mercato senza applicare diminuzioni per Eventuale vendita all'asta);

Descrizione dei luoghi:

Trattasi di un edificio monofamiliare realizzato all'interno di un lotto rurale costituito da un'area scoperta ad uso comune con un altro edificio, un'unità abitativa ed un portico.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito da un ampio ingresso, un locale cucina/pranzo, un soggiorno, un vano scala, un disimpegno, un bagno e la centrale termica al piano terra, mentre al piano primo vi sono un ampio disimpegno allo smonto del vano scale, tre camere da letto, uno studio, due disimpegni, due bagni.

L'unità immobiliare in oggetto è censita presso il Catasto Edilizio Urbano Comune di Sossano al Fg. 12, mappale 510, sub 2 Cat. A/2 Classe 4 vani 8,5, rendita 702,38;

In aderenza all'abitazione al piano terra, vi è un locale censito come portico ma in realtà costituito da un portico chiuso con vetrate e riscaldato con termoconvettore.

L'unità immobiliare in oggetto è censita presso il Catasto Edilizio Urbano Comune di Sossano al Fg. 12, mappale 510, sub 3 Cat. C/2 Classe 2 mq 41, rendita 46,58;

VALUTAZIONE:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato dei beni immobili in questione"*. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, in prima istanza il sottoscritto ha verificato la possibilità di utilizzare il metodo Market Comparison Approach (MCA) come dagli International Valuation Standard (I.V.S.), svolgendo una ricerca ai fini dell'acquisizione di recenti atti di compravendita riferiti ad immobili simili a quello da valutare. Purtroppo, visto la fase attuale di contrazione del mercato immobiliare soprattutto nei centri rurali della Provincia di Vicenza, non si sono

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

trovati atti di compravendita stipulati di recente riferiti ad immobili simili all'alloggio da valutare nelle vicinanze dello stesso.

Pertanto il sottoscritto ha svolto una ricerca riferita all'attuale mercato immobiliare locale, che si è basata sulla consultazione delle seguenti fonti, istituzionali e non, che osservano e rilevano da anni il mercato immobiliare:

- 1- Quotazioni OMI (Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate)
- 2- Quotazioni da "Borsino immobiliare.it"
- 3- Quotazioni da "Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza"
- 4- Quotazioni da "Immobiliare.it" (annunci di agenzie immobiliari locali)

Inoltre, si è tenuto conto anche di tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci del fabbricato da stimare che possono influire sulla determinazione di tale valore, quali l'ubicazione dell'edificio, il grado di finitura, l'accessibilità, i parametri di vetustà, ma anche l'attuale situazione di contrazione del mercato immobiliare.

Tabella superfici (Superficie Esterna Lorda)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	270,00	1,00	270,00
Portico ingresso	6,00	0,30	1,80
Portico chiuso lato est	41,00	0,60	24,60

Totale		sup. commerciale mq.	296,40
---------------	--	-----------------------------	---------------

1- Quotazioni OMI (Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate)

L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una divisione dell'Agenzia delle Entrate addetta alla gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari. L'Osservatorio si occupa in particolare della rilevazione e dell'elaborazione dei dati relativi al valore di vendita e di affitto degli immobili e dei terreni, distinti in base alle diverse destinazioni d'uso. L'Agenzia utilizza il lavoro di questo centro studi per effettuare, nell'ambito della sua attività, valutazioni e accertamenti.

Le quotazioni immobiliari OMI sono delle stime relative al valore commerciale e alla rendita degli immobili e dei terreni. Vengono elaborate e pubblicate due volte l'anno in riferimento al primo e al secondo semestre.

Le quotazioni sono riferite ad ogni Comune e divise per zone territoriali omogenee che variano a seconda della collocazione centrale, semicentrale, periferica o extraurbana.

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Per ogni zona viene individuato un minimo e un massimo dei valori di mercato, distinti per tipologia immobiliare e stato di conservazione e indicati in euro al metro quadro. Le quotazioni rilevate dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alla zona R1 di Sossano (VI) registrano, per le vendite di abitazioni civili con stato conservativo ottimo, un valore minimo di 1.000,00 €/mq ed un valore massimo di 1.200,00 €/mq; **la media dei suddetti valori corrisponde a 1.100,00 €/mq x mese.** (vedasi scheda seguente)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: VICENZA							
Comune: SOSSANO							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE							
Codice zona: R1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente:							
Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1000	1200	L	0	0	

2- Quotazioni da "Borsino immobiliare.it"

Trattasi di un sito che da diversi anni fornisce quotazioni, analisi ed informazioni a 360° su quotazioni di vendita e di locazione di immobili su tutto il territorio nazionale.

Borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Le quotazioni rilevate da *Borsinoimmobiliare.it* per le vendite di abitazioni civili nel Comune di Sossano (VI), per abitazioni in stabili di fascia media, rilevano un valore minimo di 807,52 €/mq ed un valore massimo di 929,08 €/mq; **la media dei suddetti valori corrisponde a 868,30 €/mq.** (vedasi scheda seguente)

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro: 944,38	Valore medio Euro: 1.013,69	Valore massimo Euro: 1.083,00
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro: 807,52	Valore medio Euro: 868,30	Valore massimo Euro: 929,08
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro: 623,81	Valore medio Euro: 719,11	Valore massimo Euro: 814,42
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro: 798,68	Valore medio Euro: 880,27	Valore massimo Euro: 961,86

3- Quotazioni da “Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza”

La Camera di Commercio di Vicenza ha istituito la Borsa Immobiliare, con la collaborazione dei mediatori immobiliari accreditati, rileva la media dei prezzi minimi e massimi delle compravendite realizzate nei vari comuni della provincia di Vicenza.

In particolare il Comitato Esecutivo, organismo interno della Borsa Immobiliare, composto da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e delle associazioni dei consumatori, ha il compito di stilare una rilevazione dei valori degli immobili negoziati nella provincia di Vicenza.

I prezzi sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate comunicati dalle

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Agenzie immobiliari che hanno collaborato alla rilevazione e devono essere intesi come media dei valori minimi e massimi rilevati; dalla definizione dei prezzi sono esclusi i picchi massimi e minimi e le situazioni squilibrate o atipiche.

In alcune aree, i valori minimi e massimi possono avere rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.), per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato.

Le quotazioni rilevate dalla Borsa immobiliare della CCIAA di Vicenza, per le vendite di abitazioni civili nel Comune di Sossano (VI), per abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo, rilevano un valore minimo di 1.050,00 €/mq ed un valore massimo di 1.250,00 €/mq; **la media dei suddetti valori corrisponde a 1.150,00 €/mq.** (vedasi scheda seguente).

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
SOSSANO						
zona unica	1.050	1.250	400	525	6.500	9.000

4- Quotazioni da "Immobiliare.it"

Trattasi di un sito che ad oggi è il portale immobiliare primo in Italia con l'obiettivo di offrire la migliore piattaforma per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari.

Raccoglie e pubblica annunci della maggior parte delle agenzie immobiliari sparse in tutta Italia, riuscendo a coprire tutto il territorio nazionale, fornendo altresì quotazioni, analisi ed informazioni sul mercato immobiliare.

Le quotazioni richieste rilevate da *Immobiliare.it* per le vendite di abitazioni civili nel Comune di Sossano rilevano che la media dei prezzi richiesti (Asking Price) è di 1.004,77 €/mq..

Ai prezzi richiesti di partenza dai proprietari degli immobili va sempre applicato uno sconto fisiologico di mercato che, come rilevato dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza, per le recenti

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

rilevazioni, si attesta su una percentuale del 11.3%, che applicata alla media dei prezzi richiesti ci darà il prezzo medio di vendita di mercato che è di 891,23 €/mq. (vedasi scheda seguente)

Annunci immobili in vendita a Sossano da "Immobiliare.it"						
N.	Data	Annuncio	Superficie (m ²)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo unitario richiesto (€/m ²)	Numero locali principali
1	02/02/2021	Villa	160	240.000	1.500,00	5
2	23/12/2020	Villa	150	230.000	1.533,33	5
3	09/02/2021	Villetta a schiera	164	98.000	597,56	3
4	09/02/2021	Villetta a schiera	200	145.000	725,00	4
5	24/11/2020	Appartamento	78	85.000	1.089,74	3
6	06/03/2021	Appartamento	80	85.000	1.062,50	4
7	18/02/2021	Appartamento	55	64.000	1.163,64	3
8	09/02/2021	Villetta a schiera	130	135.000	1.038,46	3
9	27/05/2020	Rustico - Casale	350	194.000	554,29	>5
10	09/02/2021	Villa	160	240.000	1.500,00	4
11	06/04/2021	Casa indipendente	180	165.000	916,67	5
12	09/02/2021	Casa indipendente	120	240.000	2.000,00	4
13	10/02/2021	Rustico - Casale	400	200.000	500,00	5
14	03/03/2021	Casa indipendente	550	250.000	454,55	4
15	06/04/2021	Casa indipendente	200	150.000	750,00	5
16	19/06/2020	Appartamento	174	179.000	1.028,74	4
17	22/10/2019	Appartamento	120	80.000	666,67	3
prezzo medio richiesto (ASKING PRICE) al mq.					1.004,77 €	
a detrarre lo sconto medio del 11,3 %					- 113,54 €	
Prezzo medio effettivo di vendita al mq.					891,23 €	

RIEPILOGO DELLE QUOTAZIONI MEDIE RILEVATE

1- Quotazioni OMI (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate)	1.100,00 €/mq.
2- Quotazioni da "Borsino immobiliare.it"	868,30 €/mq.
3- Quotazioni da "Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza"	1.150,00 €/mq.
4- Quotazioni da "Immobiliare.it" (annunci di agenzie immobiliari locali)	<u>891,23 €/mq.</u>
VALORE MEDIO RILEVATO	1.002,38 €/mq.

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

SINTESI CONCLUSIVA

A seguito di quanto analizzato nelle pagine precedenti si ritiene congruo di applicare un valore unitario al mq. di € 1.000,00.

Tenuto conto che l'immobile presenta alcune irregolarità catastali ed edilizie / urbanistiche (vedasi punto 5 della presente relazione) si ottiene la seguente valutazione:

Superficie commerciale mq. 296,40 x €/mq. 1.000,00 = € 296.400,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 290.500,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato senza detrazioni	€ 296.400,00	-
a detrarre spese per regolarizzazione catastale	€ 800,00	-
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia	€ 2.500,00	-
a detrarre costo sanzione amministrativa (stimata)	€ 516,00	-
a detrarre demolizione vetrate e smaltimento	€ 2.000,00	=
Valore dell'immobile con le dovute detrazioni	€ 290.584,00	
Valore attuale di mercato dell'immobile (arrotondato)	€ 290.500,00	

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Punto 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di proprietà dei condidenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

A mio avviso la caratteristica di "comoda divisibilità" in questa situazione non è presente in quanto il vano scale è situato in posizione centrale all'unità immobiliare in oggetto e addossato al muro di "schiena" lato nord. Per poter accedere al piano primo in maniera indipendente e lasciando indiviso tutto il resto del piano terra, sarebbe necessario prevedere l'accesso al vano scale dall'esterno sulla parete nord con la realizzazione di diversi gradini per raggiungere il primo pianerottolo (vedi foto 02 e 06) generando l'accesso da una posizione non visibile dal cortile di accesso all'area.

Sarebbe poi necessario portare i sottoservizi al piano primo per la cucina (tubazione gas per i fuochi e generare nuovo scarico per la cucina).

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Anche la piano terra sarebbe necessario realizzare degli interventi importanti chiudendo gli attuali archi visibili nella foto 05 e 06 e creando un nuovo ingresso dal soggiorno per il disimpegno e bagno. Ad ogni modo, una divisione tra il piano terra e primo creerebbe delle situazioni di promiscuità tra piano terra e primo che ridurrebbero sensibilmente il valore complessivo dell'immobile. Da escludere sicuramente la demolizione della scala interna e il suo totale rifacimento per poter dare un accesso indipendente al piano terra dal lato nord dell'edificio.

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Punto 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di proprietà;

A mio avviso il progetto divisionale non è fattibile per i motivi descritti al punto precedente.

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Punto 4) indichi se necessario, la costituzione di eventuali servitù o altri vincoli di natura reale, ai fine di dare attuazione al progetto divisionale.

A mio avviso il progetto divisionale non è fattibile per i motivi descritti al punto due.

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Punto 5) se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma I bis legge 27.2.1985 n. S2.

Ad oggi i due immobili oggetto di perizia presentano delle difformità tali da dover essere regolarizzate prima di rendere commerciabili le unità in particolare:

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Pag. 10

Abitazione:

in difformità a quanto assentito si rilevano le seguenti difformità;

- mancata realizzazione del piano interrato previsto costituito da cantine e vano cale;
- spostamento della porta di collegamento tra cucina/panzo a locale porticato (modifica irrilevante);
- Apertura di una finestra nel vano scale rivolta a nord all'altezza del primo piano;
- mancata realizzazione di una porzione di solaio al piano primo nei pressi del vano scale;
- realizzazione al piano primo di un bagno al posto del ripostiglio;
- si precisa che le dimensioni in pianta ed altezze sono rientranti nei limiti di tolleranza del $\pm 2\%$ (Legge semplificazioni Testo Unico Edilizia);

Portico:

- di fatto il portico è stato realizzato più alto di quanto assentito con un incremento di circa cm 15-20 e fuori dai limiti di tolleranza del $\pm 2\%$ (Legge semplificazioni Testo Unico Edilizia);
- lo stesso portico, inoltre, è stato chiuso con vetrate ed è stato dotato di termoconvettore per poterlo riscaldare, rendendolo di fatto un ulteriore vano abitabile.

Sanatoria:

A mio avviso per quanto riguarda il portico è conveniente rimuovere i serramenti e ripristinare lo stato di progetto; per quanto riguarda l'incremento di altezza, è bene sanarlo perché incide sul "*carico urbanistico*".

Anche per l'abitazione è necessario intervenire con una sanatoria per regolarizzare la mancata realizzazione del piano interrato, la finestra sul vano scale, il cambio di destinazione d'uso del locale da ripostiglio a bagno al piano primo, la riduzione della soletta del vano scale.

Si consiglia di procedere con un Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare in Comune di Sossano con la previsione di una sanzione amministrativa di € 516,00 e da definire con l'ufficio tecnico se ci sarà da pagare ulteriori sanzioni per l'aumento di volume del locale portico.

Costo della Sanatoria:

Pratica edilizia indicativamente € 2.500,00 + oneri di Legge;

Pratica catastale indicativamente € 800,00 + oneri di Legge (due planimetrie catastali senza variazioni in mappa);

sanzione amministrativa € 516,00 e forse un incremento della stessa per aumento di volume del locale porticato.

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

6) dica se sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base della disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale (ai sensi della L 122/2010).

Per la planimetria ad uso abitativo, la stessa risulta conforme allo stato dei luoghi; per la planimetria ad uso portico, può essere conforme nel caso vengano rimossi i serramenti; risulta difforme l'altezza del locale rispetto a quanto dichiarato ma di fatto questo elemento non incide sulla consistenza catastale dell'immobile.

Conclusioni:

In conclusione si può affermare che:

Gli immobili oggetto della presente valutazione NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI causa spese eccessive per effettuare la divisione sia in termini di modifica vano scale che in termini di sottoservizi;

Il valore del bene oggetto di valutazione, decurtato delle spese per renderlo conforme urbanisticamente e catastalmente è di € 290.500,00 (diconsi Euro duecentonovantamilacinquecento/00)

È necessario presentare presso il Comune di Sossano un Permesso di Costruire in Sanatoria per regolarizzare le modifiche rilevate.

In fede.

(Lanza Geom. Claudio)



COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Pag. 12

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Replica alle osservazioni da parte attrice:

Non sono state depositate osservazioni.

Replica alle osservazioni a parte convenuta:

Non sono state depositate osservazioni.

In fede.

(Lanza Geom: Claudio)



In allegato:

- Allegato 1) Estratto progetto approvato con indicazione variazioni rilevate
- Allegato 2) documentazione fotografica;
- Allegato 3) Documenti catastali;
- Allegato 4) Verbali operazioni peritali;
- Allegato 5) Osservazioni delle parti;
- Allegato 6) Copia progetto approvato agli atti in Comune di Sossano (solo relativo all'immobile oggetto di stima)

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242

Pag. 13