

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5 - 16121 Genova

Telefono 010.589167 Fax 010.5305163

E-MAIL: geom.muzio@gmail.com

studiotecnicomuzio@gmail.com

P.I. 03605620107

C.F. MZU DNL 72T15 D969J

Preg.mo Dott.
Maurizio Civardi
c/o Studio Rosina
Piazza Giuseppe Verdi 4/8
16121 Genova

Genova, 26 luglio 2024

Oggetto: Stima del valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Genova (GE) Via Benedetto da Cesino civico 30 nell'ambito della Procedura di Fallimento R.F. 64/2017 – Fallimento Parodi Gianni Paolo.

1. PREMESSA:

Io sottoscritto Geom. Daniele Muzio, nato a Genova in data 15/12/1972 con studio professionale in Genova, Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5, C.A.P. 16121, Tel. 010.589167, Cell. 3403334072, C.F. MZU DNL 72T15 D969J, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 3162, avendo ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare della procedura di Fallimento R.F. 64/2017 – Fallimento Parodi Gianni Paolo - nella persona del Dott. Maurizio Civardi, di periziare e stimare il più probabile valore di mercato relativo agli immobili siti nel Comune di Genova (GE) in Via Benedetto da Cesino civico 30, esprimo di seguito le mie deduzioni: per redigere il presente documento sono stati utilizzati tutti i dati e le informazioni fornite dal committente e ulteriori dati reperiti presso gli Enti preposti, gli Uffici competenti e durante sopralluoghi diretti.

Il lavoro si struttura seguendo un iter procedurale che partendo dall'analisi dello stato di fatto dei locali oggetto di indagine, verifica la congruenza del bene rispetto alla documentazione reperita presso i pubblici uffici, il tutto rivolto ad una corretta valutazione di mercato del bene immobile.

1.1 Data della verifica

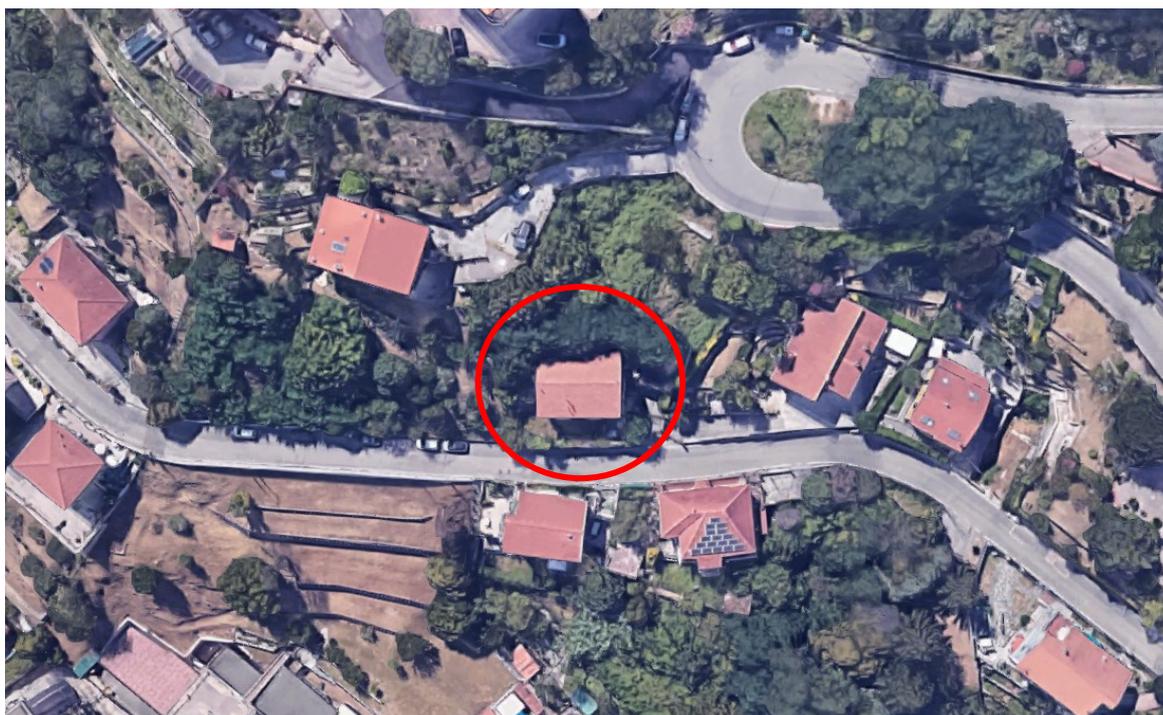
La verifica dello stato dei luoghi intende riferirsi alla data del 15 maggio 2024. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro sarà quindi da riferirsi a tale data.

1.2 Limiti del lavoro

E' necessario evidenziare alcune limitazioni che riguardano il processo di analisi riferito allo stato dei beni immobiliari: trattandosi di una stima a vista, non sono state condotte analisi geologiche dei terreni, prove distruttive o di laboratorio, campionature, analisi sulla conformità dei materiali utilizzati per le costruzioni, indagini strutturali ed impiantistiche, pertanto il giudizio si limita agli aspetti visibili dei fabbricati e le considerazioni sono riferite alle caratteristiche edili-architettoniche e catastali degli immobili oggetto di stima. Per quanto riguarda la parte impiantistica, la stima a vista si è basata sulle informazioni rilevabili in stazione sede di sopralluogo.

2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE:**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Genova (GE), in Via Benedetto da Cesino civico 30, nel quartiere di Pontedecimo - Municipio V – Val Polcevera, fabbricato che dista circa 2,00 km. dal casello autostradale di Genova Bolzaneto e circa 500 mt. In linea d'aria dalla stazione FFSS di Genova Pontedecimo.



Estratto vista da google maps con individuazione immobile

3. **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono contraddistinti dal civico 30 di Via Benedetto da Cesino e risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati:

- Sezione PON, Foglio 2 – Mappale 925 – Subalterno 1 – Categoria catastale A/7 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani - Rendita catastale €. 1.191,72. Trattasi di Appartamento sito al piano primo del fabbricato principale. L'immobile risulta intestato al Sig. Parodi Gianni nato a Ceranesi (GE) il 10/09/1951 (C.F. PRDGNN51P10C481A) per la quota di $\frac{3}{4}$ ed al Sig. Parodi Gianni Paolo nato a Ceranesi (GE) il 10/09/1951 (C.F. PRDGNP51P10C481C) per la quota di $\frac{1}{4}$;
- Sezione PON, Foglio 2 – Mappale 925 – Subalterno 2 – Categoria catastale C/6 – Classe 3 – Consistenza 53 mq. - Rendita catastale €. 284,67. Trattasi di box auto posto al piano terreno del fabbricato principale. L'immobile risulta intestato al Sig. Parodi Gianni nato a Ceranesi (GE) il 10/09/1951 (C.F. PRDGNN51P10C481A) per la quota di $\frac{3}{4}$ ed al Sig. Parodi Gianni Paolo nato a Ceranesi (GE) il 10/09/1951 (C.F. PRDGNP51P10C481C) per la quota di $\frac{1}{4}$;
- Sezione PON, Foglio 2 – Mappale 925 – Subalterno - – Categoria catastale C/6 – Classe 2 – Consistenza 25 mq. - Rendita catastale €. 114,91. Trattasi di box auto intestato al Sig. Parodi Gianni nato a Ceranesi (GE) il 10/09/1951 (C.F. PRDGNN51P10C481A).

Si rileva, che i due intestatari sopra elencati, risultano in realtà la stessa persona, censita con due CF diversi a causa del doppio nome.

4. **VERIFICA EDILE-ARCHITETTONICA-IMPIANTISTICA:**

4.1. **Via Benedetto da Cesino civ. 30 – Subalterno 1 - Appartamento**

Numero piani:	Piano secondo di n°. 2 piani complessivi: Altezza interna 3,00 mt.
Superficie lorda:	- mq. circa 114,25 appartamento; - mq. circa 2,86 poggiolo; - mq. circa 940,53 terreno;
Tamponature:	Tamponature in muratura

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Pavimentazione	Pavimentazione in battuto di cemento.
Copertura:	Copertura a falde
Impianto elettrico	Funzionante ma non sono state reperite le necessarie certificazioni
Serramenti esterni:	Serramenti pessimo stato di conservazione

L'appartamento in oggetto è composto da un ingresso, corridoio che conduce alla sala, alla cucina, al bagno ed alle 4 camere matrimoniali. Completano l'immobile un poggiolo ed il terreno circostante, posto su due livelli collegati tra loro mediante scala, per una superficie di circa 940,43 mq. che si estende, salendo, sin alla soprastante curva della strada di Via Benedetto da Cesino. I serramenti sono in legno dotati di vetro singolo ad eccezione del bagno che risulta in metallo dotato di vetro doppio, le pavimentazioni interne sono in graniglia ed in piastrelle, il riscaldamento è autonomo così come l'acqua calda. Nel suo complesso l'appartamento si presenta in pessimo stato manutentivo. l'immobile è pieno di mobilio di vario genere (di tipo scadente) e sono presenti diversi danni da infiltrazione provenienti dalla soprastante copertura visibili in diverse stanze dell'U.I..

4.2. Via Benedetto da Cesino civ. 30 – Subalterno 2 - Box

Numero piani:	Piano terreno di n°. 2 piani complessivi: Altezza interna 3,05.
Superficie lorda:	mq. circa 61,15;
Tamponature:	Tamponature in muratura
Pavimentazione	Pavimentazione in piastrelle all'interno di tutti i locali e sui terrazzi.
Copertura:	Copertura piana
Impianto elettrico	Funzionante ma non sono state reperite le necessarie certificazioni
Serramenti esterni:	Serramenti in pessimo stato di manutenzione

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

L'immobile in oggetto è composto da un unico vano censito come box e attualmente adibito a deposito (sono presenti masserizie di vario genere all'interno del locale). I serramenti sono in legno dotati di vetro singolo, la pavimentazione è in battuto di cemento e sono presenti gli impianti termici e di distribuzione acs per l'appartamento soprastante. Si segnala che la saracinesca non risultava funzionante al momento del sopralluogo.

4.1. Via Benedetto da Cesino civ. 30 – Subalterno /

Numero piani:	Piano terreno di fabbricato posto su unico piano. Altezza interna non rilevabile.
Superficie lorda:	superficie non rilevabile. Superficie catastale immobile pari a 25 mq. circa Superficie area esterna pari a 67 mq. circa
Tamponature:	Tamponature in muratura
Pavimentazione	Pavimentazione non visionabile
Copertura:	Copertura piana
Impianto elettrico	Non funzionante e privo delle necessarie certificazioni
Serramenti esterni:	Serramenti in pessimo stato di manutenzione

L'immobile in oggetto è composto da un unico vano censito come box. Si segnala che non è stato possibile visionare l'interno del locale in quanto la saracinesca (unico accesso) non risulta utilizzabile essendo bloccata. Completa la proprietà una rampa di accesso all'immobile avente una superficie pari a 67,00 mq.

5. SITUAZIONE URBANISTICA / CATASTALE:

5.1. Situazione Urbanistica

Il fabbricato oggetto della presente perizia risulta realizzato a seguito di presentazione del progetto in data 31/08/1965 n°. 494 a firma del Geom. M. Gennaro ed approvato con decreto del Sindaco n°. 204 del 25/01/1967.

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Per quanto concerne il locale box, lo stesso risulta realizzato a seguito di presentazione del progetto in data 20/09/1982 n°. 401 a firma del Geom. R. Rampini ed approvato con provvedimento n°. 1073 del 18/08/1983.

È altresì presente una pratica prot. n°. 683 del 31/05/1989 a firma del Geom. V. De Stefano per l'installazione di un cancello posto all'ingresso della proprietà.

Alla luce delle pratiche soprariportate, lo stato dei luoghi **non risulta conforme** con quanto riportato nella documentazione depositata in atti presso il Comune di Genova a causa della realizzazione di alcune modifiche interne all'appartamento civ. 30 sub. 1, consistenti nella realizzazione di spalline in corrispondenza del corridoio e nell'allargamento del bagno con conseguente modifica della camera limitrofa. Risultano altresì mancanti n°. 2 pilastri presenti nel progetto costruttivo.

Per quanto concerne il locale box posto al piano sottostante l'appartamento (civ. 30 sub. 2), si segnala che lo stesso **risulta conforme** con quanto riportato nella documentazione depositata in atti presso il Comune di Genova, mentre per il locale box posto nelle immediate vicinanze (civ. 30 Sub. /), non è stato possibile accertare la conformità urbanistica dello stesso in quanto non è stato possibile effettuare un accesso all'interno del manufatto.

Per poter sanare le U.I. di cui sopra, risulta necessario procedere con il deposito di pratica urbanistica ai sensi della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. per le difformità rilevate, il cui costo per la redazione della pratica ammonta a complessivi €. 1.200,00 oltre c.p. (5%), iva (22%) e diritti comunali per presentazione pratica (circa €. 100,00), oltre alle sanzioni amministrative.

Per quanto concerne gli strumenti urbanistici, il Piano Urbanistico Comunale vigente individua il Compendio in zona AR-PR (Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale) mentre, per quanto concerne il P.T.C.P. – assetto insediativo, il Compendio ricade in ambito 55 area TU. Si segnala infine che la proprietà non risulta soggetta a vincolo paesaggistico “Bellezze d'Insieme” di cui al titolo III del D.lgs. n°42/2004 e non risulta soggetta a vincolo architettonico monumentale di cui al titolo II del D.lgs. n°42/2004.

5.2. Situazione Catastale

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Nel loro complesso, lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di valutazione **non risulta conforme** con quanto riportato nella documentazione depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) di Genova, qui allegate, a causa della realizzazione di alcune modifiche interne all'appartamento civ. 30 sub. 1, consistenti nella realizzazione di spalline in corrispondenza del corridoio e nell'allargamento del bagno con conseguente modifica della camera limitrofa. Risultano altresì mancanti n°. 2 pilastri. Per quanto concerne il locale box (civ. 30 sub. 2) posto al piano sottostante l'appartamento, si segnala che lo stesso **risulta conforme** con quanto riportato nella documentazione depositata in atti presso il Comune di Genova mentre per il locale box (civ. 30 sub. /) posto nelle immediate vicinanze, non è stato possibile accertare la conformità catastale dello stesso in quanto non è stato possibile effettuare un accesso all'interno del manufatto. Per poter aggiornare planimetricamente gli immobili di cui sopra, al C.F. del Comune di Genova, risulta necessario procedere con una pratica di aggiornamento catastale Doc.Fa. il cui costo per la redazione della pratica ammonta a complessivi €. 350,00 oltre c.p. (5%), iva (22%) e diritti catastali per presentazione pratica (circa €. 50,00 x cad. U.I. oggetto di variazione).

5.3. Situazione Ipotecaria

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità riscontrate sui subalterni 1 e 2:

- Trascrizione del 22/06/2010 - Registro Particolare 14155 Registro Generale 20781 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova Repertorio 2230/2009 del 09/06/2009 Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili;
- Trascrizione del 05/01/2012 - Registro Particolare 468 Registro Generale 565 Pubblico ufficiale Ansaldo Edmondo Repertorio 59588/23690 del 15/11/2011 Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario;
- Trascrizione del 28/02/2012 - Registro Particolare 5236 Registro Generale 6562 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova Repertorio 8230 del 17/02/2012 Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica;

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

- Trascrizione del 01/10/2012 - Registro Particolare 21714 Registro Generale 27866 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 2320/9990 del 27/07/2012 Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 28/05/2013 - Registro Particolare 11148 Registro Generale 15437 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova Repertorio 10554/11 del 09/09/2011 Atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo per equivalente ex. art. 321 c.p.p.;
- Trascrizione del 23/10/2014 - Registro Particolare 19197 Registro Generale 24508 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova Repertorio 1424/2014 del 14/04/2014 Atto giudiziario - sentenza traslativa;
- Trascrizione del 29/10/2015 - Registro Particolare 20234 Registro Generale 27365 Pubblico ufficiale Comune di Genova Repertorio 22/2 del 22/10/2015 Atto amministrativo - costituzione Trascrizione coattiva;
- Trascrizione del 16/04/2018 - Registro Particolare 9819 Registro Generale 12933 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1409/2017 del 16/06/2017 Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento; Allegata alla presente trascrizione è stata inserita l'annotazione n. 1210 del 07/05/2024 (inefficacia parziale)
- Trascrizione del 16/08/2022 - Registro Particolare 23464 Registro Generale 31406 Pubblico ufficiale Genova atti pubbl. succ. rimb. iva Repertorio 315225/88888 del 09/08/2022 Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 08/01/2024 - Registro Particolare 488 Registro Generale 577 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova Repertorio 1409/2017 del 16/06/2017 Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

6. **CALCOLO VALORI:**

Verificato l'inquadramento territoriale dei fabbricati, la tipologia costruttiva, lo stato di manutenzione e la corrispondenza di quanto esistente con la documentazione depositata presso gli uffici Comunali e presso il Competente Ufficio Tecnico Erariale, il sottoscritto, valutati immobili di simili

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

caratteristiche situati in zona e verificati i prezzi di mercato riportati dall'O.M.I., (Osservatorio Mercato Immobiliare) che si riportano brevemente di seguito, ritiene che il prezzo medio di mercato relativo alle U.I. oggetto della presente perizia possa essere calcolato nel seguente modo:

APPARTAMENTO CIV. 30 SUBALTERNO 1

Indicazioni valori OMI riferite al secondo semestre anno 2023 – Residenziale:

Comune di Genova: Zona Periferica

Codice zona D25 - Microzona catastale n. 32

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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	950	1400	L	4,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	970	L	4,5	6,7	L
Autorimesse	Normale	810	1200	L	3,6	5,3	L
Box	Normale	1250	1850	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	1200	1750	L	5,5	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	880	1300	L	3,9	5,7	L

Parametro di riferimento: Abitazioni civili: da € 950,00 a mq. a € 1.400,00 a mq.

superficie lorda abitazione principale: mq. 114,25;

superficie ragguagliata poggiolo: mq. $2,86 \times 0,15 = 0,42$

superficie lorda complessiva: mq. 114,67 lordi

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

PREZZO MEDIO DI MERCATO per l'appartamento civ. 30 sub. 1, calcolato in riferimento alle caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto di valutazione, alla posizione dello stesso, allo stato di manutenzione e del periodo di crisi che da anni causa una costrizione del mercato immobiliare:

Prezzo individuato per mq. di superficie lorda destinata ad Abitazioni di tipo economico: €/mq. 461,50 (valore O.M.I. base decurtato del 50%);

mq. 114,67 circa (superficie lorda) x €/mq. 475,00 = **€. 54.468,25** (cinquantaquattromilaquattrocento sessantotto/25), arrotondabile ad **€. 54.400,00** (cinquantaquattromilaquattrocento/00).

Per quanto concerne il terreno censito insieme all'immobile, nonostante lo stesso risulta identificato quale "Ente Urbano", lo scrivente deve procedere con una valutazione cautelativa, tendo conto del fatto che il giardino di fatto è un appezzamento posto in forte pendenza, privo di particolari peculiarità e difficilmente sfruttabile. Pertanto, si giunge a stimare il valore a mq. di superficie del giardino per un importo pari ad €/mq. 20,00.

Alla luce di quanto sopra, il valore del terreno risulta il seguente:

mq. 940,53 circa (superficie lorda) x €/mq. 20,00 = **€. 18.810,60** (diciottomilaottocentodieci/60) arrotondabile ad **€. 18.800,00** (diciottomilaottocento/00).

Lo scrivente, pertanto, giunge a stimare il valore dell'Appartamento – Subalterno 1 in **€. 73.200,00** (settantatremiladuecento/00).

BOX CIV. 30 SUBALTERNO 2

Indicazioni valori OMI riferite al secondo semestre anno 2023 – Residenziale:

Comune di Genova: Zona Periferica

Codice zona D25 - Microzona catastale n. 32

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
-----------	--------------------	-----------------------	------------------	--------------------------------	------------------

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	4,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	970	L	4,5	6,7	L
Autorimesse	Normale	810	1200	L	3,6	5,3	L
Box	Normale	1250	1850	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	1200	1750	L	5,5	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	880	1300	L	3,9	5,7	L

Parametro di riferimento: Box: da €. 1.250,00 a mq. a €. 1.850,00 a mq.

superficie lorda box sub. 2: mq. 61,15;

PREZZO MEDIO DI MERCATO per il box, calcolato in riferimento alle caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto di valutazione, alla posizione dello stesso, al pessimo stato di manutenzione e del periodo di crisi che da anni causa una costrizione del mercato immobiliare:

Prezzo individuato per mq. di superficie lorda destinata ad box: €/mq. 625,00 (valore O.M.I. base decurtato del 50%);

mq. 61,15 circa (superficie lorda) x €/mq. 625,00 = **€. 38.218,75** (trentottomiladuecentodiciotto/75), arrotondabile ad **€. 38.000,00** (trentottomila/00).

BOX CIV. 30 SUBALTERNO /

Indicazioni valori OMI riferite al secondo semestre anno 2023 – Residenziale:

Comune di Genova: Zona Periferica

Codice zona D25

Microzona catastale n. 32

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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	950	1400	L	4,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	970	L	4,5	6,7	L
Autorimesse	Normale	810	1200	L	3,6	5,3	L
Box	Normale	1250	1850	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	1200	1750	L	5,5	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	880	1300	L	3,9	5,7	L

Parametro di riferimento: Box: da €. 1.250,00 a mq. a €. 1.850,00 a mq.

Superficie box sub - : 25 mq.

PREZZO MEDIO DI MERCATO per il box, calcolato in riferimento alle caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto di valutazione, alla posizione dello stesso, al pessimo stato di manutenzione e del periodo di crisi che da anni causa una costrizione del mercato immobiliare:

Prezzo individuato per mq. di superficie lorda destinata ad box: €/mq. 625,00 (valore O.M.I. base decurtato del 50%);

mq. 25,00 circa (superficie lorda) x €/mq. 625,00 = **€. 15.625,00**
(quindicimilaseicentoventicinque/00), arrotondabile ad **€. 15.600,00** (quindicimilaseicento/00).

Per quanto concerne la superficie esterna/rampa censita insieme all'immobile, dato che la stessa risulta identificata quale "Ente Urbano", lo scrivente giunge a stimare il valore a mq. di superficie per un importo pari ad €/mq. 50,00.

Alla luce di quanto sopra, il valore del terreno risulta il seguente:

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

mq. 67,00 circa (superficie lorda) x €/mq. 50,00 = **€. 3.350,00** (tremilatrecentocinquanta/00)
arrotondabile ad **€. 3.000,00** (tremila/00).

Lo scrivente giunge infine a stimare il valore del Box – Subalterno / in **€. 18.600,00**
(diciottomilaseicento/00)

A seguito di quanto sopra, la valutazione complessiva assegnata al Compendio di Via Cesino civ. 30
ammonta a complessivi **€. 129.800,00** (centoventinovemilaottocento/00), di cui **€. 73.200,00**
(settantatremilacenti/00) per l'appartamento ed il relativo terreno civ. 30 sub. 1, **€. 38.000,00**
(trentottomila/00) per il box civ. 30 sub. 2 ed **€. 18.600,00** (diciottomilaseicento/00) per il Box civ. 30
sub -.

Gli importi a mq. utilizzati per il calcolo del valore dell'immobile oggetto della presente perizia sono
stati valutati in base allo stato manutentivo dei luoghi al momento del sopralluogo ed in
considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare che, seppur dal secondo semestre
dell'anno 2023 ha visto una timida ripresa, mantiene i valori reali di mercato inferiori al limite
minimo delle valutazioni O.M.I..

Va infine segnalato che l'appartamento dovrà essere oggetto di sanatoria urbanistica e catastale e che,
all'interno del Compendio, sarà necessario effettuare un'importante pulizia e sgombero dagli arredi e
da quanto ivi presente.

8. **CONCLUSIONI:**

In riferimento alle valutazioni economiche sopra esposte, lo scrivente giunge a stimare il valore di
mercato della piena proprietà del Compendio di Via Benedetto da Cesino civ. 30 ammonta a
complessivi **€. 129.800,00** (centoventinovemilaottocento/00), di cui **€. 73.200,00**
(settantatremilacenti/00) per l'appartamento ed il relativo terreno civ. 30 sub. 1, **€. 38.000,00**
(trentottomila/00) per il box civ. 30 sub. 2 ed **€. 18.600,00** (diciottomilaseicento/00) per il Box civ. 30
sub -. Si evidenzia la necessità di dover procedere con il deposito di pratica urbanistica ai sensi della
L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. per le difformità rilevate in corso di sopralluogo, il cui costo ammonta a
complessivi €. 1.200,00 oltre c.p. (5%), iva (22%) e diritti comunali per presentazione pratica (circa
€. 100,00), oltre alle sanzioni amministrative e pratica di aggiornamento catastale Doc.Fa. il cui costo

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

per la redazione ammonta a complessivi €. 350,00 oltre c.p. (5%), iva (22%) e diritti catastali per presentazione pratica (circa €. 50,00 x cad. U.I. oggetto di variazione).

Grato per l'attenzione posta al mio nominativo, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

(Geom. Daniele Muzio)



Allegati:

- visure catastali;*
- planimetrie catastali;*
- elenco sintetico formalità riscontrate;*
- valori OMI di riferimento;*
- documentazione accesso agli atti;*
- documentazione fotografica;*
- certificati ventennali.*