

# **RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**

*per la determinazione del più probabile valore di mercato*

*Comune di IGLESIAS*

Oggetto

**STIMA PER TRIBUNALE DI CAGLIARI DI EDIFICIO IN ZONA AGRICOLA COMUNE DI IGLESIAS- R.G.E. n. 12  
/2019**

Committente

Consulente Tecnico

**Ingegnere ANTONIO SANNIO**

*Metodo di Stima:*

**MCA**



Data incarico

**01/04/2020**

## OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- CASA DI CAMPAGNA USO AGRICOLO - Fabbricato sito nel comune di IGLESIAS (SU) Strada Vicinale su Merti,s/n

## COMMITTENTE

TRIBUNALE DI CAGLIARI

## PROPRIETARIO

[REDACTED]

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere ANTONIO SANNIO, nato a CAGLIARI il 16/08/1969, codice fiscale SNNNTN69M16B354J, con studio in QUARTU SANT'ELENA, Via Cagliari 27, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 3322 il 21/06/1995.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

**MCA**

### MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola

caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

#### **FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI**

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

##### **Prezzo marginale della caratteristica "Data"**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

##### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

##### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$P'$  = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

##### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

##### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

#### Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale  $P$  (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

# PREMESSA

## Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere ANTONIO SANNIO, avendo ricevuto incarico da , in data 01/04/2020, di redigere perizia di MCA-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

STIMA PER TRIBUNALE DI CAGLIARI DI EDIFICIO IN ZONA AGRICOLA COMUNE DI IGLESIAS- R.G.E. n. 12 /2019

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

# OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

## Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	IGLESIAS (SU)
Indirizzo:	Strada Vicinale su Merti, s/n 09016

## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

### **CASA DI CAMPAGNA USO AGRICOLO - Fabbricato sito nel comune di IGLESIAS (SU) Strada Vicinale su Merti,s/n**

- 21/10/2020 Previo accordo telefonico con il dott. Fenu dell'Istituto Vendite Giudiziarie, lo scrivente si è recato in località "Su Merti" ed ha eseguito l'accesso nell'immobile oggetto di pignoramento. [REDACTED] ha consentito l'ispezione dell'immobile e l'esecuzione di misure di riscontro. Si sono inoltre eseguite fotografie sia dell'interno che dell'esterno. Il sopralluogo è iniziato intorno alle 12:30 ed è finito circa un ora più tardi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

### **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**

### **CASA DI CAMPAGNA USO AGRICOLO - Fabbricato sito nel comune di IGLESIAS (SU) Strada Vicinale su Merti,s/n.**

#### Ubicazione

Comune:	IGLESIAS ( SU)
Indirizzo:	Strada Vicinale su Merti, s/n 09016
Frazione:	Su Merti
Piano:	t

#### Descrizione e confini

L'immobile oggetto di perizia risulta distinto al Catasto terreni al Foglio 603, mappale 355 ed al Catasto urbano al Foglio 3 mappale 355.

Il lotto di terreno su cui è edificato l'immobile risulta confinante con:

1) a Nord con il mappale 247, intestato a

, proprietario per 1/2

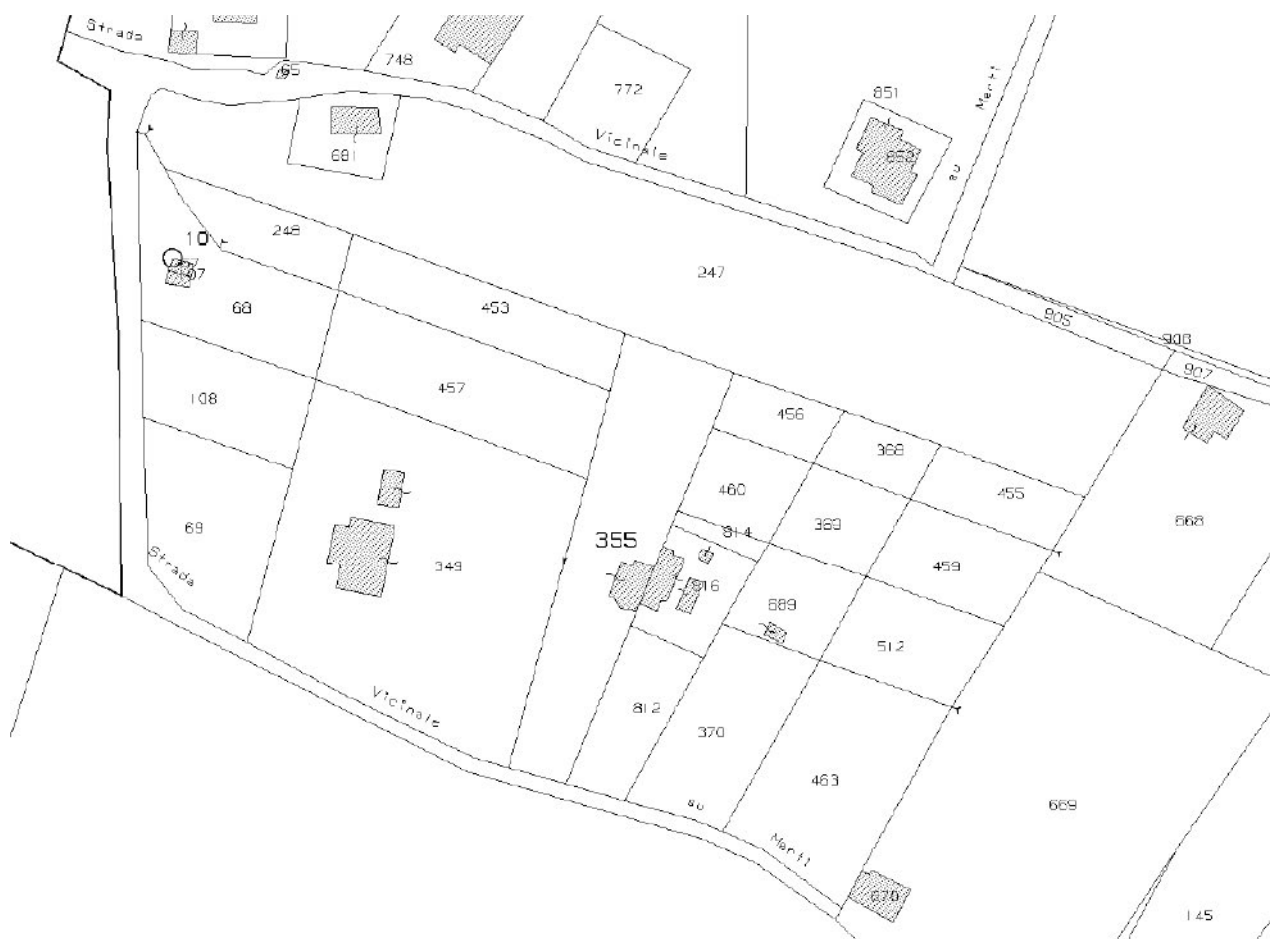
2) A Ovest con il mappale 453 intestato a:

e con il mappale 457 intestato a gli stessi proprietari del mappale 453 (AL-LEGATO-

3) A Est con mappale 456 intestato a :ntestato a

; sempre a Est confinante con mappali 460,814,816 e 812 intestati agli stessi proprietari con le stesse quote di proprietà

4) A Sud con la strada vicinale "Su Merti"







IMG\_8079



**Note:** *Viale di ingresso*

IMG\_8120



Note: Vista frontale

IMG\_8142



**Note:** *Vista frontale-1*

**IMG\_8085**



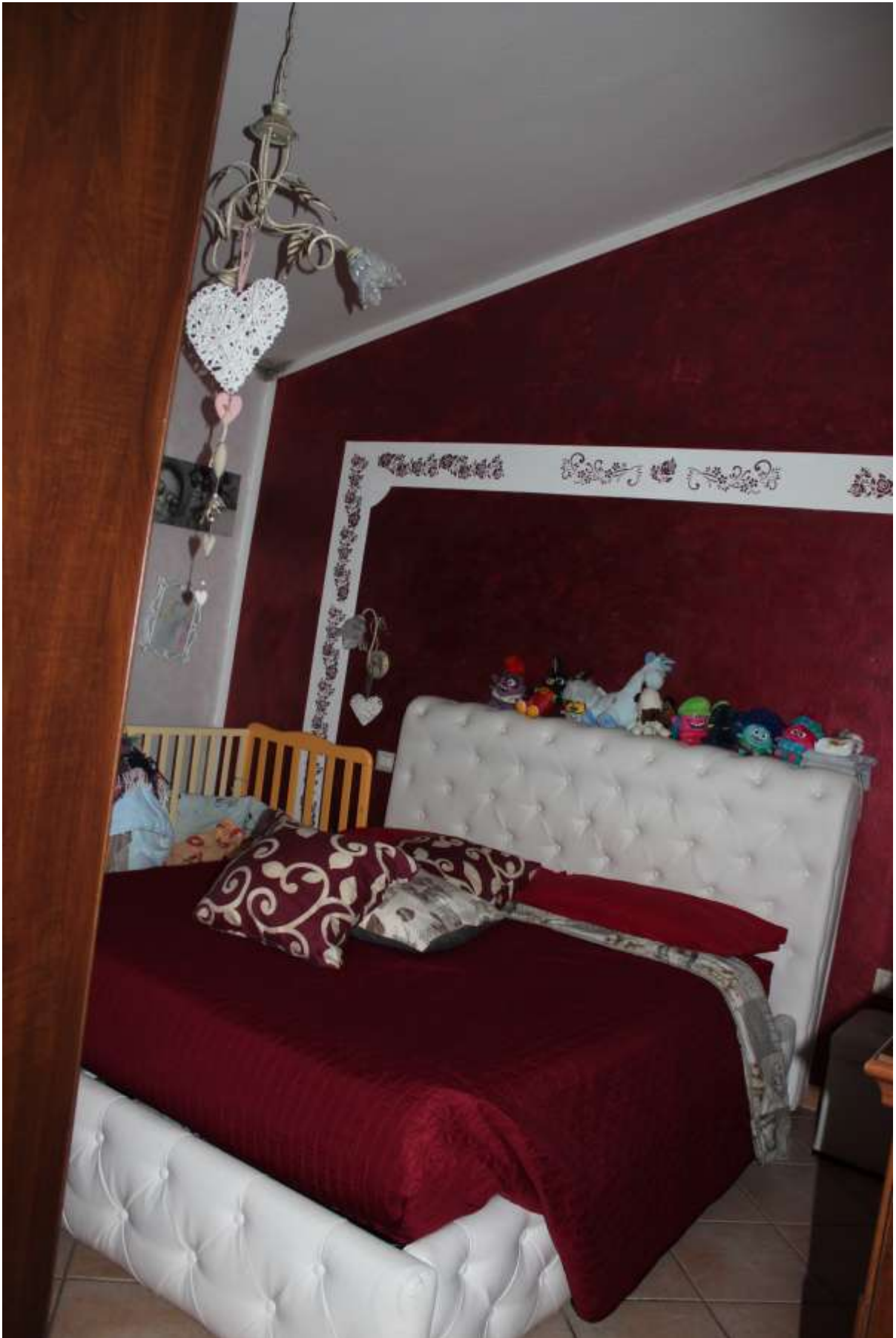
**Note:** *Vista Cucina*

**IMG\_8112**



**Note:** *Vista soggiorno*

**IMG\_8096**



**Note:** Vista camera letto

IMG\_8093



**Note:** Vista Bagno

IMG\_8136



**Note:** *Vista locale sgombero*

**IMG\_8108**





**Note:** Vista cameretta

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
MOI LUIGI	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	iglesias
Zona censuaria:	2
Sezione:	F
Foglio:	3
Mappale:	355
Categoria:	A/2
Classe:	5
Consistenza:	3.5
Rendita catastale:	216.91 €
Valore catastale:	27,330.66 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550,00	750,00	Lorda	2,30	3,20	Lorda

## Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile è sito nella periferia Sud Est rispetto all'abitato di Iglesias in un area Agricola posta a ridosso della Strada Statale 130, conosciuta col toponimo di "Su Merti". Si tratta di un agglomerato di terreni di piccola dimensione caratterizzato dalla presenza di un tessuto insediativo a volte anche di tipo residenziale. Tuttavia l'area ha una destinazione urbanistica di tipo agricolo. In modo particolare l'area oggetto di stima è distinto nella tavola B del Piano Urbanistico generale (ALLEGATO-6) ed è possibile eseguire una visura diretta attraverso il Sistema Informativo Territoriale del Comune di Iglesias (ALLEGATO-7).

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Iglesias in data 10 gennaio 1984, con il numero 32 (ALLEGATO-10,ALLEGATO-11, ALLEGATO-12).

Dall'analisi dell'accatastamento presentato in data 10-12-1990 (ALLEGATO 2-A) si evince che a tale data erano presenti dell'immobile difformità dalla concessione edilizia approvata consistenti in variazione di destinazione d'uso ed in opere edili che variavano la dimensione delle aperture e che materializzavano un loggiato esterno non presente nel progetto autorizzato.

Alla data del 16 Novembre 2006 l'immobile viene venduto ad Debitore come Casa per Civile Abitazione ma, dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Iglesias non risulta nessun atto di concessione/autorizzazione che rendesse possibile un cambio di destinazione d'uso da "fabbricato ad interesse agricolo da adibire alla rimessa di mezzi meccanici e a locale di sgombero" in .casa per civile abitazione composto da "soggiorno-angolo Cottura, una camera da letto, bagno e ripostiglio,e loggiato a piano terra....".

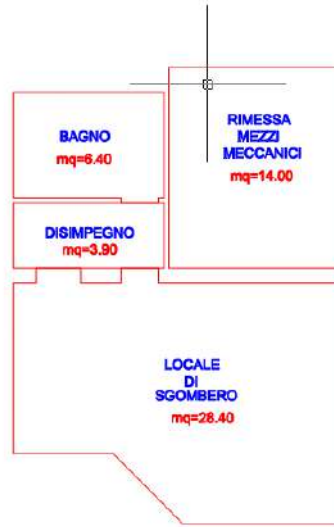
Alla data del sopralluogo dello scrivente perito, inoltre, si sono riscontrate ulteriori difformità consistenti nella realizzazione di vari ampliamenti dell'immobile che hanno determinato una superficie doppia rispetto a quella autorizzata. Durante il sopralluogo sono state eseguite misurazioni e ricognizioni fotografiche che hanno consentito una ricostruzione della situazione attuale (ALLEGATO 15a, ALLEGATO-15b, ALLEGATO -15c).

Si è inoltre richiesto al comune di avere contezza di eventuali concessioni/autorizzazioni e/o sanatorie presentate a nome del Debitore. In esito a tale richiesta il Comune di Iglesias ha comunicato che nulla è mai stato presentato o richiesto a nome del Debitore ( ALLEGATO-16).

In sintesi l'immobile presenta sia per destinazione d'uso sia per volumetrie difformità dalla situazione autorizzata dal Comune di Iglesias



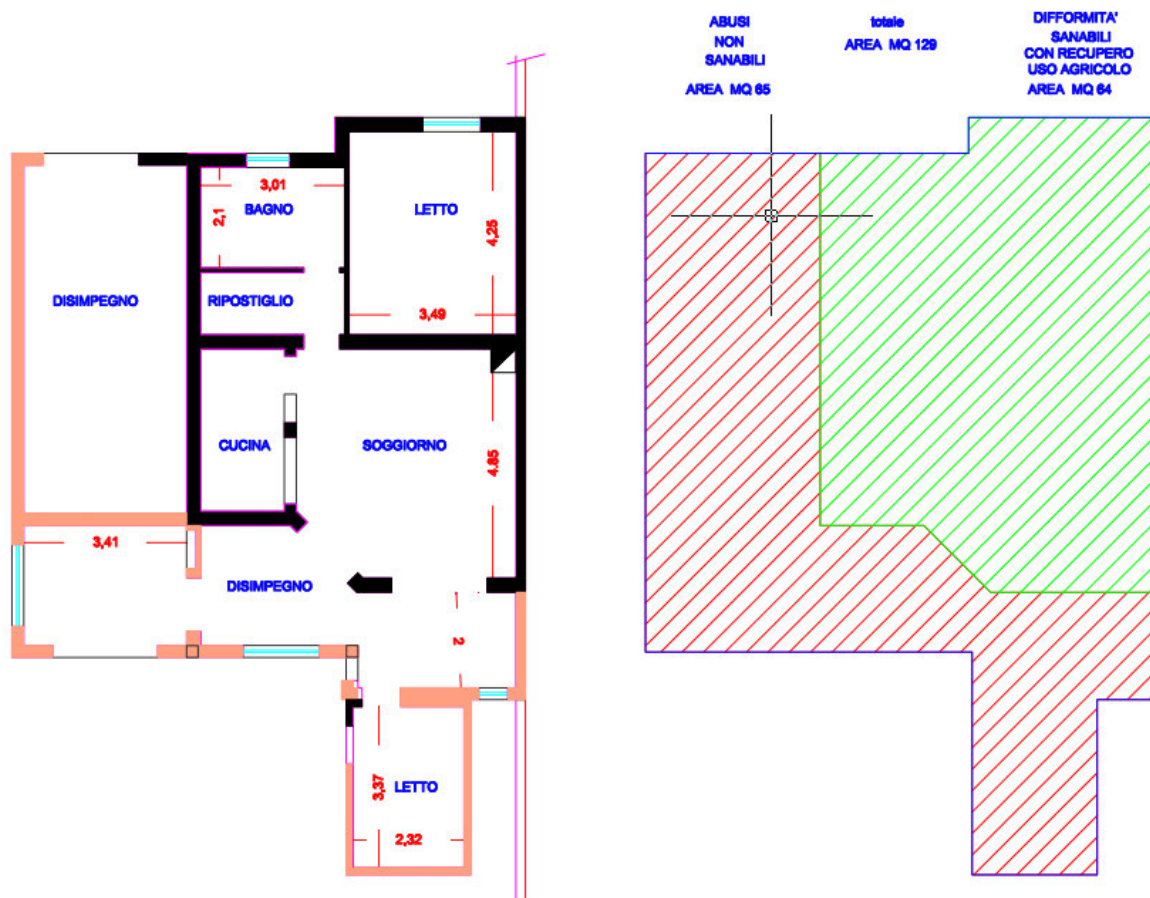
## PROGETTO AUTORIZZATI



## PIANTA AL 2006- VENDITA



## PIANTA AL 21/10/2020



### Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Poca manutenzione

### Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'immobile oggetto di stima si presenta in una forma non ultimata e precaria per quanto riguarda la parte aggiunta dopo la vendita del 2006, mentre appare finita e ben conservata per quanto riguarda la parte realizzata prima della vendita al Debitore.

Dal sopralluogo eseguito all'interno tuttavia sono emerse varie criticità per quanto riguarda aspetti connessi all'isolamento termico delle strutture murarie esterne e di copertura. La documentazione fotografica allegata mette in evidenza quasi ovunque la presenza di muffe da ponte Termico in presenza di spazi abitati.

### Impianti tecnologici

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è dotato di tutti gli impianti che consentono l'uso civile ma tra i documenti trasmessi dal comune non sono stati rinvenuti i certificati di corretta esecuzione previsti dalla normativa di settore ( Legge 46/90, Dpr. 37/08). Questo riguarda sia gli impianti idraulici sia quelli elettrici sia di potenza che di illuminazione. Non è stato inoltre trovata nessuna pratica relativa all'impianto di smaltimento delle acque fognarie sia in fossa che in fogna pubblica ( inesistente in quanto si tratta di zona non urbanizzata)

### Finiture

L'edificio presenta finiture interne compatibili con edilizia residenziale media. All'esterno il livello di finitura è fortemente compromesso dal fatto che parte della struttura non conforme alle autorizzazioni edilizie sia non ultimata.

Una volta rimosse le parti non autorizzate risulteranno presenti le finiture precedentemente presenti, tipiche di una casa di supporto per attività agricola. Il tetto risulta in tegole e le pareti (autorizzate) risultano finite in intonaco e tinteggiatura.

## Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Avv. Lamberto Corda di Via Tuveri n°22, Cagliari (CA) in data 16/11/2006, repertorio 17794, raccolta 7223, registrato a IGLESIAS in data 22/01/2006 al n. , vol. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CAGLIARI in data 22/11/2006 00:00:00 al n. 47753.

## Certificazioni

Nessuna certificazione è stata trovata. Dovrà essere fatta una certificazione solo dopo le opere di demolizione e ripristino dell'uso consentito per le zone agricole

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: CASA DI CAMPAGNA USO AGRICOLO

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
SGOMBERO	1,00	4,85	5,86	28,42
DISIMPEGNO	1,00	1,30	3,01	3,91
BAGNO	1,00	2,10	3,01	6,32
RIMESSA MEZZI MECCANICI	1,00	4,25	3,30	14,02
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	52,67
			Superficie commerciale	<b>52,67</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
VERANDA CONFORMIZZABILE	1,00	7,00	1,91	13,37
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	13,37
			Superficie commerciale	<b>4,01</b>

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
terreno di pertinenza	1,00	93,70	18,06	1 692,22
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)			Superficie lorda	1 692,22
			Superficie commerciale	<b>38,06</b>

Superficie utile netta		<b>52,67</b>
Superficie utile lorda		<b>52,67</b>
Superficie commerciale		<b>94,74</b>

### INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possi-

bile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	MERCATO-6	MERCATO-7	MERCATO-9	
<b>Dati del contratto</b>					
2	Prezzo di vendita	42,000.00 ☐	60,000.00 ☐	90,000.00 ☐	
3	Data del contratto	20/01/2021	20/01/2021	20/01/2021	20/01/2021
4	Differenziale [in mesi]	0	0	0	
5	Prezzo marginale	-35.00 ☐	-50.00 ☐	-75.00 ☐	
6	Prezzo della caratteristica	0.00 ☐	0.00 ☐	0.00 ☐	
<b>Superfici + Area Esterna</b>					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	62,00	25,50	99,00	94,74
8	Differenziale	32,74	69,24	-4,26	
9	Area esterna [m <sup>2</sup> ]	1 500,00	5 000,00	12 000,00	1 692,22
10	Differenza Area EST	192,22	-3307,78	-10307,78	
11	Rapporto complementare	0,95	0,92	0,30	
12	Prezzo al m <sup>2</sup> Area Esterna	26.60 ☐	11.04 ☐	2.25 ☐	
13	Prezzo marginale Area EST	2.25 ☐	2.25 ☐	2.25 ☐	
14	Prezzo della caratteristica Area EST	432.50 ☐	-7,442.50 ☐	-23,192.50 ☐	
15	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	33.87 ☐	188.24 ☐	636.36 ☐	
16	Prezzo marginale Superficie	33.87 ☐	33.87 ☐	33.87 ☐	
17	Prezzo della caratteristica Superficie	1,108.80 ☐	2,345.06 ☐	-144.39 ☐	
<b>Livello di piano</b>					
18	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
19	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
20	Valore numerico piano	0	0	0	0
21	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
22	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
23	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
24	Prezzo marginale	0.00 ☐	0.00 ☐	0.00 ☐	
25	Prezzo della caratteristica	0.00 ☐	0.00 ☐	0.00 ☐	
<b>Risultati parziali</b>					
26	Prezzo corretto	43,541.30 ☐	54,902.56 ☐	66,663.11 ☐	
27	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	702.28 ☐	2,153.04 ☐	673.36 ☐	
28	Prezzo corretto medio	55,035.66 ☐	55,035.66 ☐	55,035.66 ☐	
29	Scarto %	-20,89%	-0,24%	21,13%	
30	Scarto assoluto	-11,494.36 ☐	-133.10 ☐	11,627.45 ☐	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>					
31	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Normale	Scadente	Normale
32	Valore numerico	0	1	0	1
33	Differenziale	1,00	0,00	1,00	
<b>Affacci</b>					
34	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Normale	Scadente	Scadente
35	Valore numerico	0	1	0	0
36	Differenziale	0,00	-1,00	0,00	

Valore stimato (Media prezzi corretti): 55,035.66 ☐

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 55,036.00 ☐



## RIDUZIONI DERIVANTI DA SITUAZIONI SPECIFICHE

Al valore di stima devono essere poi sottratti dei valori derivanti dalla condizione specifica del Bene oggetto di stima così come riportato dalla seguente tabella

VALORE DI STIMA INIZIALE	55 036,00 €
<b>RIDUZIONI</b>	
RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI DEL BENE (5%)	2 751,80 €
RIDUZIONE PER STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE (2%)	1 100,72 €
RIDUZIONE PER COSTO DI RIPRISTINO (ALLEGATO-17) piu iva 22%	11 237,73 €
RIDUZIONE PER ADEGUAMENTO E CERTIFICAZIONI IMPIANTI PIU IVA 22%	915,00 €
SPESE TECNICHE RIPRISTINO E ACCERTAMENTO CONFORMITA' PIU IVA 22%	1 830,00 €
SOMMA RIDUZIONI	17 835,25 €
SOMMA RESIDUA	37 200,76 €

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere ANTONIO SANNIO, con studio in QUARTU SANT'ELENA (CA), Via Cagliari 27, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 3322, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 37,200.00 € (diconsi euro cinquantacinquemilatrentasei/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

QUARTU SANT'ELENA, 24/01/2021

IL TECNICO

---

Ingegnere ANTONIO SANNIO

# ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

## **Fabbricato sito nel comune di IGLESIAS (SU) Strada Vicinale su Merti,s/n**

- ALLEGATO-1A-Ricevuta di trasmissione
- ALLEGATO-1B-Ricevuta di titorno
- ALLEGATO-1-Informativa al debitore
- ALLEGATO-2A-planimetria catastale
- ALLEGATO-2B-stralcio-mappa catastale
- ALLEGATO-2C-foto-aerea
- ALLEGATO-2-VISURA-FOGLIO 3 MAPP 355 STORICA
- ALLEGATO-3-A-visure Confinanti
- ALLEGATO-3-VISURA-FOGLIO 603 MAPP 355
- ALLEGATO-4-0-Acquisizione fondo
- ALLEGATO-4-1-DOC\_Acettazione Eredita
- ALLEGATO-4-3-DOC\_ipoteca per mutuo
- ALLEGATO-4-6-DOC\_atto esecutivo o cautelare
- ALLEGATO-5-c-Relazione Tecnica Concessione
- ALLEGATO-5-Relazione Tecnica Concessione
- ALLEGATO-6-Stralcio-TAV-B-puc
- ALLEGATO-7-Stralcio-SIT-IGLESIAS
- ALLEGATO-8-atto notarile terreno
- ALLEGATO-9-Atto proprietà debitore
- ALLEGATO-10-Denuncia opera edile
- ALLEGATO-11-Concessione edilizia
- ALLEGATO-12-Elaborati grafici-relazione
- ALLEGATO-13-cert. resid. estratto atto matrimonio XXXXXXXXXX
- ALLEGATO-14-Contrati locazione-assenza
- ALLEGATO-15a- pianta progetto approvato
- ALLEGATO-15b-pianta-2006-vendita
- ALLEGATO-15c- pianta 2020
- ALLEGATO-16-comunicazione assenza pratiche di sanatoria
- ALLEGATO-17-Stima costi di demolizione e ripristino