

TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE CIVILE

Cancelleria esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.Es. 57/2022

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore):



CONTROPARTE (debitore):



ESPERTO INCARICATO

Arch. Ramona Vidili

via Baccelli n.13 – 09098 Terralba (OR)

arch.ramona.vidili@gmail.com - r.vidili@anchor.it

+39.340.7980756

Terralba, 31 agosto 2023



PREMESSA

La sottoscritta, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R.Es. 57/2022, Arch. Ramona Vidili il 04/05/2023 veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] elettivamente domiciliati presso via Oggiano n.15 a Nuoro e difesi dall'Avv. Carboni [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in Comune di [REDACTED] via [REDACTED]

QUESITO

1. CONTROLLO PRELIMINARE:
 - a. provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;
 - b. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
 - c. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
 - d. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - e. acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale;
 - f. verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



- c. se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;
 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
 7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 8. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 9. accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa



anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolite, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);
13. nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni;



SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO ESTIMATORE

- A) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- B) invii (e dia atto dell'adempimento al momento del deposito della relazione in Cancelleria), a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nei rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (avendo cura in particolare di elidere i dati personali sensibili del debitore), copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della relazione priva dei dati sensibili), almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- C) intervenga in caso, di osservazioni tempestive all'elaborato, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico;
- D) depositi telematicamente, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, compresa copia priva dei dati sensibili destinata alle pubblicazioni ex art. 490 c.p.c.);
- E) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- F) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- G) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- H) **provveda a redigere su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione dei bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento**



RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Oristano – Uffici Catastali attraverso il sistema telematico SISTER, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Oristano – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Macomer al fine di richiedere eventuale copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Macomer al fine di verificare lo stato di famiglia dell'esecutato e la residenza.

Previo inoltro dell'informativa e comunicazione del sopralluogo, nel giorno 10 luglio 2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (*art. 567 – 2° comma c.p.c.*), acquisita tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, la sottoscritta espone la seguente perizia.

RICERCHE IMMOBILIARI – Ricerca catastale

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Oristano - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà all'esecutato risulta identificato come di seguito specificato:

| Comune di Macomer – cod. E788 Provincia di Nuoro | | | | | | | | |
|---|------|---------------------------------------|-------|------|-----------|--------|-------------|----------|
| N. | Sez. | Fg. | Mapp. | Sub. | categoria | Classe | consistenza | Rendita |
| 1 | | 28 | 1286 | 7 | A/3 | 3 | 6,5 vani | € 335,70 |
| Indirizzo | | Via Bechi Luserna n.snc piano: S1 - 2 | | | | | | |
| INTESTATO | | | | | | | | |
| 1 | | nato a | | | il | | | |
| Atto del 03/05/2011 Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Sede DECIMOMANNU (CA) Repertorio n. 3244 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3841.1/2011 - Reparto PI di NUORO in atti dal 19/05/2011 | | | | | | | | |



CONFINI

Il bene, sopra catastalmente individuato, è un'unità immobiliare dislocata al piano secondo e il lotto su cui insiste confina a nord-est con la viabilità pubblica – via Bechi Luserna (unico affaccio libero, sugli altri tre lati risulta confinare rispettivamente a nord-ovest con il mappale 1730, a sud con il mappale 2328 e a sud-est con il mappale 2094; come risulta da estratto di mappa catastale e ortofoto allegate, tutte le altre proprietà confinanti sono lotti edificati.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Considerata la conformazione dell'immobile, si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

RICERCHE presso il SERVIZIO di PUBBLICITA'IMMOBILIARE

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano (mezzo piattaforma telematica) sono state effettuate ricerche per immobile, per accertare l'esatta provenienza del bene e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che il proprietario del bene immobile sopradescritto è intestato al seguente soggetto:

[REDACTED] proprietario per l'intero.

TRASCRIZIONE A FAVORE e ISCRIZIONI CONTRO

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

- **Atto di Donazione** in data 03/05/2011 a rogito del Notaio PAOLA DENOTTI n. 3244 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 19/05/2011 con Modello Unico n. 3841.1/2011 - Reparto PI di NUORO.

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- **Atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 CPP**
Annotazione n. 871 del 05/11/2015 (REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO)
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Nuoro in data 25/10/2022 Reg. Particolare 10497 R.G. 12910, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 817 del 25/10/2022.

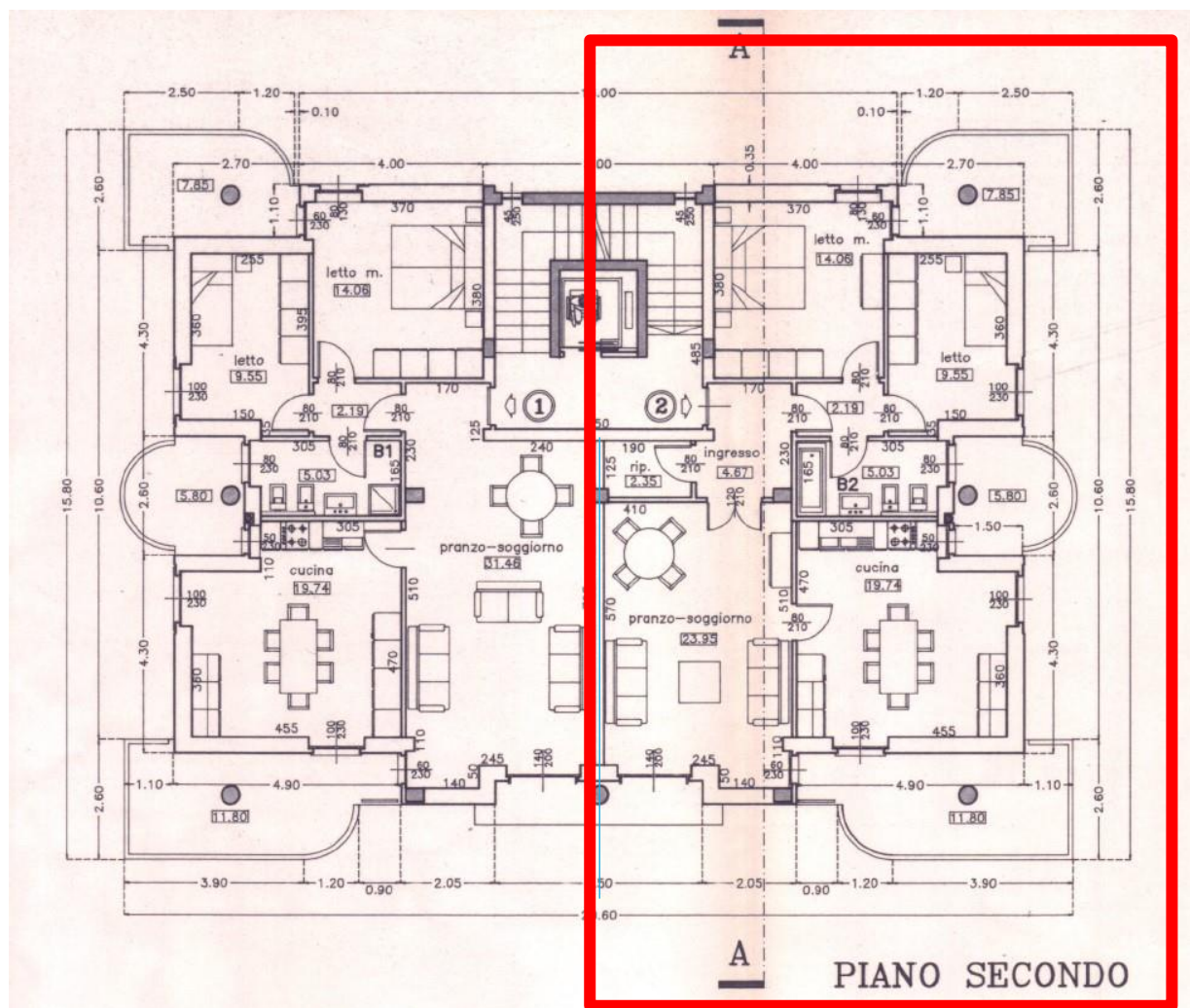


VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato, a seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione dell'immobile [si rimanda agli allegati], si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.5 del 13.01.1993**
Costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale
- **Concessione Edilizia n. 162 del 15.12.1995**
Variante alla C.E. | Costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale
- **Certificato di agibilità del 05.12.1997**
- **Concessione Edilizia n. 5 del 07.10.2000**
Ampliamento del 1° piano di un edificio residenziale e commerciale lotto n.4 | P.L. "URAS"
- **Autorizzazione prot. 4778 del 18.03.2003**
Modifica di destinazione d'uso da uffici a residenza

Il titolo edilizio di riferimento volto alla verifica della conformità dell'immobile oggetto di stima è la seconda concessione edilizia, di variante alla precedente di prima edificazione.



La configurazione attuale del fabbricato risulta conforme agli elaborati del soprammenzionato titolo, salvo che per alcune difformità di opere interne che saranno oggetto di sanatoria.

Le differenze dello stato di fatto rilevato e restituito in planimetria allegata a seguito del sopralluogo, riguardano la realizzazione di un secondo ambiente adibito a servizio igienico (addossato all'esistente e recuperato dall'ambiente che in concessione risulta destinato a cucina) e la non realizzazione di una porzione di tramezzatura all'ingresso volta a separare l'ingresso dal soggiorno.

In ultimo, dal riscontro dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, si riporta che l'immobile è dotato di agibilità.

Per quanto riguarda la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Nuoro con Prot. N. T13688 del 14/12/1994 la stessa è difforme e va adeguata alla situazione dello stato di fatto.

Il fabbricato ricade nella zona CB1 – ex zona di espansione del Piano Urbanistico Comunale di Macomer, ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico, mentre non è interna alla perimetrazione del Centro matrice di prima antica formazione, vincolato pertanto a parere paesaggistico.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Macomer, l'esecutato non ha residenza presso l'immobile oggetto di perizia.

L'immobile è però occupato da:

1.

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

3.

[REDACTED]

Le [REDACTED] risiedono e vivono nell'immobile oggetto di valutazione e stima in forza del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 09/07/2015 – copia in allegato.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

L'immobile, oggetto della presente perizia, si trova a Macomer, comune sito a circa cinquanta chilometri sia dal capoluogo di provincia Oristano che da quello di Nuoro, centro di riferimento per il territorio del Marghine è un paese di circa 10 mila abitanti.

L'unità abitativa è parte di un complesso residenziale la cui prima edificazione finire degli anni '90 dello scorso secolo. L'appartamento, individuabile al secondo piano della palazzina, ha una superficie di mq. 100 e vi si accede con un vano scala e/o vano ascensore condiviso complessivamente con 8 unità tra residenziali e uffici, allo stesso si accede dal cortile esterno del lotto.



L'appartamento si compone di soggiorno-sala pranzo, cucina, due camere da letto, un andito, un ripostiglio e due bagni; sono poi presenti tre balconi e un locale in interrato adibito a cantina.

La tipologia costruttiva fabbrica, è a telaio in calcestruzzo armato e solai prefabbricati, con murature perimetrali e divisori interni in mattoni; la struttura di copertura è prefabbricata.

Il fabbricato esternamente e internamente, si presenta in uno stato medio per conservazione e mantenimento; si rileva che su tutta la struttura intelaiata in calcestruzzo armato sono presenti numerose manifestazioni di infiltrazione, congiunte e lesioni. Nei balconi, inoltre si riscontrano pavimentazioni saltate e micro-cedimenti di cui sarebbe opportuno approfondirne la natura. I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle tipo monocottura, analogamente a quelle del bagno e della cucina. Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno e della cucina che hanno rivestimenti in monocottura, sono intonacati.

Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato, gli infissi esterni sono doppi, in legno quelli verso l'interno e in pvc quelli sul lato esterno.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore che provvedono anche al raffrescamento, l'acqua calda sanitaria è generata da boiler elettrico. La coibentazione dei muri perimetrali è assente.

Commercialmente il bene risulta di buona appetibilità di mercato in quanto è sommariamente ben tenuto.

La superficie lorda commerciale di vendita può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

| DESCRIZIONE | | QUANTITÀ | % |
|-------------|-------------------------------|------------|------------------|
| A | Superficie lorda appartamento | mq. 100,67 | 100% |
| | Balconi | mq. 25,17 | 25% |
| | Cantina | mq. 6,15 | 50% |
| | | | 110,04 mq |

CLASSE ENERGETICA

Nella documentazione tecnica reperita non si è riscontrata classificazione energetica dell'immobile oggetto di perizia.

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.



Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico del fabbricato;
- la libertà o meno da vincoli di affittanza;
- l'impiantistica da rivedere e i lavori da fare;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- il mancato efficientamento energetico.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili [vedasi allegato]; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo viene così calcolato:

| DESCRIZIONE | | QUANTITÀ | % | VALORE |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------|------|----------------------------------|
| A | Superficie lorda appartamento | mq. 100,67 | 100% | 840* x 100,67 x 1 = € 84.562,80 |
| | Balconi | mq. 25,17 | 25% | 840* x 25,17 x 0,25 = € 5.285,70 |
| | Cantina | mq. 6,15 | 50% | 840* x 6,15 x 0,50 = € 2.583,00 |
| Valore presunto edificio tradizionale | | | | € 92.431,50 |

* *valore di mercato €/mq per abitazione civile con stato conservativo normale [min. 680,00€ - MAX. 1.000,00€] su superficie lorda di immobili siti nel Comune di Macomer zona C1 a destinazione residenziale – Risultato interrogazione per anno 2022 – 2° semestre.*

Tuttavia, in ragione delle considerazioni sopra menzionate che incidono sull'appetibilità dell'immobile, vanno considerati:

| | | | |
|------------|--|------|--------------------|
| B.1 | Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza, vetustà e mancato mantenimento dell'immobile | 0,10 | € 9.243,15 |
| B.2 | Onorari tecnici per pratica sanatoria e sanzione | | € 5.000,00 |
| B. | | | € 14.243,15 |



| VALORE STIMATO | | |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| A. - B. = | € 92.431,50 - € 14.243,15= | € 78.000,00 |
| euro settantotto | | |

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti, tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI

1. Visura ipotecaria
2. Documenti catastali
 - a. visura storica catastale
 - b. estratto di mappa catastale
 - c. planimetria catastale
3. Inquadramento stralcio di strumenti urbanistici [P.U.C., P.P.R., P.A.I.]
4. Ortofoto
5. Verbale di sopralluogo- accesso immobile (allegato copia contratto locazione e nota legale locata)
6. Istanza accesso atti e riscontro – Ufficio tecnico Comune di Macomer
7. Richiesta e rilascio certificato – Ufficio anagrafe Comune di Macomer
8. Documentazione fotografica
9. Restituzione planimetrica della situazione attuale
10. AdE – banca dati quotazioni immobiliari
11. Istanza provvisoria di liquidazione

SINTESI DEL BENE

Oristano, 31 agosto 2023

Il C.T.U.
Arch. Ramona Vidili

