

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto: elaborato peritale

Il Tecnico

Arch. Simone Vacca D'Avino



1. Premessa

Con ordinanza del 15/04/2021, il sottoscritto Arch. Simone Vacca D'Avino, nato a Tempio Pausania il 09/01/1991, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari n. 940 e all'Albo dei Consulenti tecnici di Tempio Pausania, veniva nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 70/2020 in data 14/04/2021 e invitato a comparire in data 08/03/2022, rinviata alla data 15/11/2022 e al 23/05/2023 e successivamente prorogata al 12/03/2024.

Il 15/04/2021 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti richiesti dal giudice.

2. Operazioni

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- verifica stato dei luoghi,
- rilievo approssimato dell'immobile,
- stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, pertanto, si riassumono di seguito:

- 1) Indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Olbia, attraverso richiesta a mezzo PEC trasmessa in data 14 gennaio 2022, acquisita dall'Ente con prot. N. 4892 del 14/01/2022 (**allegato A**), con ottenimento delle copie relative ai seguenti documenti (**allegato B**):



- pratica: progetto composto da concessione edilizia

- 2) Indetto per la data 26/01/2022 ore 10.00 sopralluogo n. 1

alla presenza del Sig. _____ Sopralluogo non concretizzato poiché la proprietà non si è presentata ed è stato rimandato lo stesso ad altra data; si allega verbale (**allegato C**). Come evidente dagli eleganti la raccomandata inviata alla parte debitrice con estremi _____

- 3) Indetto in data 14/02/2022 ore 10.00 sopralluogo n. 2 nel c

alla presenza del Sig. _____ Sopralluogo non concretizzato poiché la proprietà non si è presentata ed è stato rimandato lo stesso ad altra data; si allega verbale (**allegato C**).

- 4) Indetto in data 15/07/2022 ore 10.00 sopralluogo n. 3 nel

alla presenza del Sig. _____ Sopralluogo avvenuto in seguito ad autorizzazione accesso forzoso e nuova serratura già installata al momento del nostro arrivo; si allega verbale (**allegato C**).

- 5) In data 08/03/2024 alle ore 12:55 ricevo mail dalla

- 6) In data 13/04/2023 ore 09:00 accertamenti eseguiti presso ufficio territoriale dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari, sede di Tempio Pausania, servizio registrazione contratti di locazione al fine di verificare eventuali vincoli locativi.

- 7) Ispezioni ipotecarie eseguite presso portale telematico dell’Agenzia delle Entrate di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare (**allegato E**).

- 8) Ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l’identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa (**allegato D**).



3. Espletamento dell'incarico

3.1 QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto 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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni, predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;

Si evidenzia che nella documentazione del fascicolo, in particolare nell'istanza di nota di iscrizione a ruolo nell'elenco degli immobili pignorati è indicato l'immobile 1 e 2 registrato al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 5305 con subalterno 43 e 45 il quale successivamente è stato soggetto a fusione (da documentazione a disposizione variazione effettuata solo catastalmente) con nuovi estremi: foglio 30, particella 5305 e subalterno 179.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati.

Nella documentazione si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame sono censiti al Catasto Fabbricati:

Immobile 1 e 2

Foglio 30, mappali 5305, subalterno 179
consistenza 135 m², Rendita Catastale euro 718,13;

Immobile 3

Catasto Fabbricati Foglio 30 mappale 5305, subalterno 172
C/6, Classe 1, consistenza 11 m², Rendita Catastale euro 58,51.

Immobile 4

Catasto Fabbricati Foglio 30 mappale 5305, subalterno 173
C/6, Classe 1, consistenza 11 m², Rendita Catastale euro 58,51.



Dal N.C.E.U. del _____, risultano di **proprietà superficiaria 1000/1000** della

Sono state acquisite presso l'ufficio tecnico erariale di Sassari le visure e planimetrie aggiornate dell'immobile pignorato (**allegato D**), per verificare eventuali variazioni avvenute successivamente.

Le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni dei titoli vengono elencati sinteticamente di seguito come da ispezione ipotecaria (**allegato E**):

Immobile 1 e 2 (Foglio 30, mappali 5305, subalterno 179 comparto)

1- ISCRIZIONE del 22/09/2010 -

2- ISCRIZIONE del 11/02/2011 - I

3- ISCRIZIONE del 03/05/2016 -

4- TRASCRIZIONE del 11/02/2021 -

Le note disponibili in formato elettronico sono le seguenti:

NOTA N.1: GLI IMMOBILI DI CUI ALLA PRESENTE NOTA DEVONO ESSERE IDENTIFICATI IN TUTTA LA LORO CONSISTENZA, CON TUTTI I FRUTTI, GLI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE, PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI, CON TUTTI I DIRITTI E CON QUANTO VI ESISTA ED INSISTA ATTUALMENTE E VI FOSSE IN SEGUITO INTRODOTTO E TRASPORTATO E CHE POSSA RITENERSI O REPUTARSI IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE BENCH NON SPECIFICAMENTE INDICATO NEL PRESENTE ATTO. SONO ESCLUSI DALLA ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE TUTTI QUEGLI IMMOBILI CEDUTI O







Immobile 3 e 4 (Foglio 30 mappale 5305, subalterno 172 e 173)

1- TRASCRIZIONE del 10/08/1999 -

2- ISCRIZIONE del 10/09/1999 -

3- ISCRIZIONE del 29/03/2001 -

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 776 del 15/05/2003 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 777 del 15/05/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Iscrizione n. 340 del 23/03/2021

4- ISCRIZIONE del 11/02/2011 -

5- ISCRIZIONE del 03/05/2016 -

6- TRASCRIZIONE del 16/07/2020

7- TRASCRIZIONE del 11/02/2021 -

8- ISCRIZIONE del 23/03/2021 -



FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 412 del 2001

Le note disponibili in formato elettronico sono le seguenti:



•





3.2 QUESITO 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Gli immobili sono localizzati nel

sono censiti come segue: al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 5305 sub. 179 composto da unità immobiliare ad uso laboratorio C/3, classe 1 di superficie 135 m² con rendita euro 718,13;



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA – Esecuzione Immobiliare Proc. N. 70/2020

Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 5305 sub. 172 composto da posto auto C/6, classe 1 di superficie 11 m² con rendita euro 58,51; Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 5305 sub. 173 composto da posto auto C/6, classe 1 di superficie 11 m² con rendita euro 58,51;





L'immobile principale con destinazione laboratorio artigianale si trova al piano terra di un edificio composto da quattro piani fuori terra.

Esternamente l'edificio nel suo complesso si presenta in sufficienti condizioni di parziale degrado poiché presenta ammaloramenti dell'intonaco nel cornicione e per tale motivo alcune zone sono state recintate per la messa in sicurezza dell'area; l'immobile ha uno stile popolare con scansione dei singoli piani e aspetto grezzo in cemento armato con riquadri di intonaco che definiscono la probabile struttura a telaio dell'intero edificio.

L'unità si sviluppa interamente al piano terra composto da due ingressi separati da un vano scala condominiale che identifica la separazione dello stesso in due locali commerciali attraverso parete di forati; l'immobile confina verso l'esterno nei prospetti Sud (dove sono presenti anche i posti auto), Est e Nord, mentre confina con altri immobili dello stesso condominio sul lato ovest.



La prima porzione di unità verso Est è composta da ingresso con vetrata in alluminio e serranda saracinesca; al suo interno è composta da spazio a tutta altezza senza controsoffitto dov'è visibile scarico fognario dei piani antistanti, l'impianto elettrico risulta esterno ed è inserito in canalette in condizioni di degrado con manomissioni e assenza di alcune porzioni; è presente impianto antifurto con quadro generale (non leggibile il funzionamento). È presente parete in cartongesso che separa in due aree l'ambiente interamente pavimentato con materiali di scarsa qualità composto da mattonelle quadrettate di colore bordeaux in ceramica ed in entrambi i vani è presente split collegato a credibile dual esterno. Il locale risulta in uno stato di particolare abbandono, con intonaci da ridefinire, non agibile a livello impiantistico e clima, presenta vetrate di grandi dimensioni sul lato Sud e Nord entrambe trascurate ma di buona qualità con presenza di serranda saracinesca a rullo.

La seconda parte dell'unità laboratoriale è composta da ambiente principale più grande, due ambienti più piccoli e una zona antibagno con bagno. L'ingresso presenta una grande vetrata con serranda saracinesca a rullo funzionante elettricamente; il primo ambiente più grande si sviluppa a tutta altezza senza controsoffitto mentre gli altri due ambienti sono suddivisi con pareti in cartongesso e con controsoffitto dove al suo interno è presente distribuzione degli impianti presenti in modo parziale (presenza del 30-40% per la maggior parte sfilati e assenti); i due ambienti più piccoli orientati verso Nord presentano grande vetrata in alluminio bianco in continuità con presenza di serranda saracinesca. È presente predisposizione di un possibile climatizzatore. Nel bagno a tutta altezza è presente finestra con inferriata, sono presenti arredi sanitari quali wc, bidet, lavandino con colonna, nell'antibagno presente caldaia a gas trascurata (probabilmente non più funzionante) e lavandino secondario. Gli ambienti sono interamente pavimentati con materiali di scarsa qualità composto da mattonelle quadrettate di colore bordeaux in ceramica.

Gli altri due subalterni sono composti da due posti auto esterni adiacenti posizionati nella parte frontale dell'unità immobiliare descritta precedentemente.

3.3 QUESITO 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 identificato 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;

Si evidenzia che nella documentazione del fascicolo, in particolare nell'istanza di nota di iscrizione a ruolo nell'elenco degli immobili pignorati è indicato l'immobile 1 e 2 registrato al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 5305 con subalterno 43 e 45 il quale successivamente è stato soggetto a fusione (da documentazione a disposizione variazione effettuata solo catastalmente) con nuovi estremi: foglio 30, particella 5305 e subalterno 179.

3.4 QUESITO 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Le planimetrie depositate in catasto rappresentano un'unica unità immobiliare difforme dallo stato di fatto e da quello concessionato che definisce due unità separate (**allegato D**). Non è stata eseguita variazione poiché l'immobile allo stato attuale non è agibile e risulta più conforme unificarlo poiché allo stato attuale i servizi bagno sono identificati esclusivamente nell'unità ovest.

3.5 QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

3.6 QUESITO 6

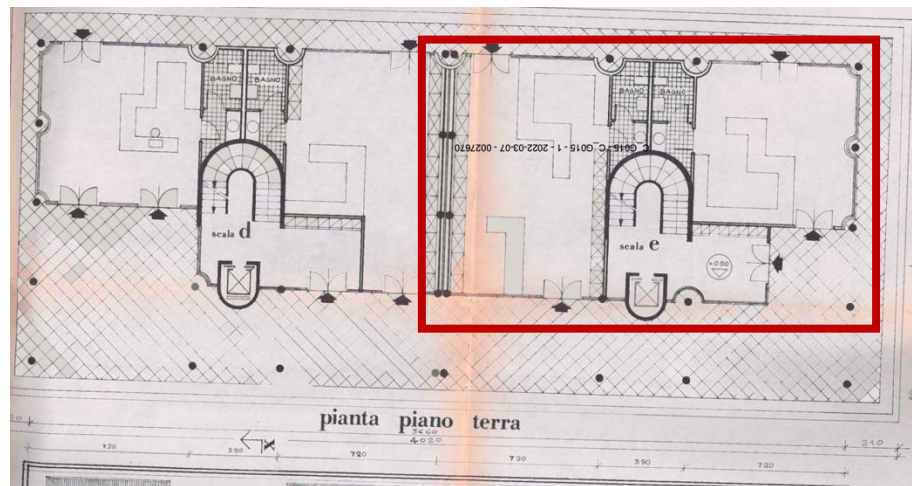
Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del _____ è stato possibile verificare la legittimità della costruzione che è stata realizzata in forza concessione edilizia n. !

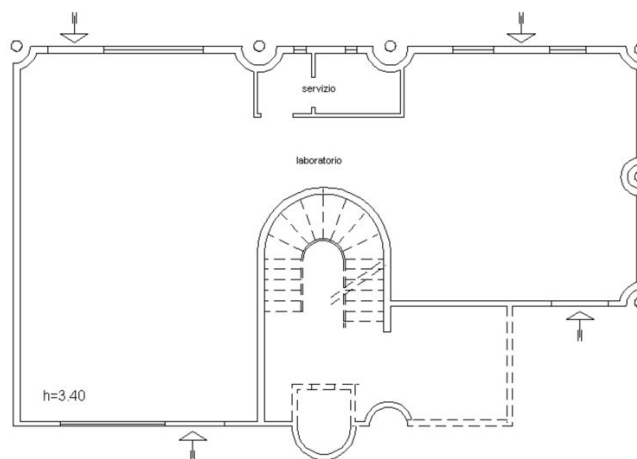
Dalle verifiche della documentazione allegata nei vari fascicoli relativi alle Concessioni Edilizie descritte sopra si è riscontrata una discordanza tra gli elaborati depositati e approvati dal Comune di Olbia e le planimetrie dichiarate catastalmente.

Come da planimetrie allegate sono state riscontrate difformità relative alla distribuzione interna poiché dagli atti concessionati risultano due unità separate da un nucleo centrale composto dai bagni rispetto allo stato depositato in catasto composto da un unico ambiente; lo stato di fatto definisce due unità separate distribuite in modo differente e con numero vani difforme dalla stato concessionato.



planimetria catastale





Le difformità indicate richiedono un intervento da parte di un tecnico per definire una pratica edilizia al fine di richiedere sanatoria con definizione nuova distribuzione e successivo aggiornamento catastale.

3.7 QUESITO 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nell'immobile, sulla base della documentazione a disposizione, non risultano presenti vincoli di censo, livello o uso civico.

3.8 QUESITO 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In seguito a richiesta effettuata all'amministrazione di condominio in carica alla

riscontrano dopo l'assemblea condominiale

delle spese corrispondenti a 8.329,78 € (**allegato F**).



3.9 QUESITO 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la natura fisica delle unità si consiglia la vendita dell'immobile come singolo lotto.

3.10 QUESITO 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, 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;

Gli immobili risultano pignorati per intero.

3.11 QUESITO 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Dal sopralluogo avvenuto con accesso forzoso in data 15/07/2022 l'immobile risulta libero.

3.12 QUESITO 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Si rimanda alla risposta del quesito n. 11

3.13 QUESITO 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale,



che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sono presenti i vincoli indicati nel quesito.

3.14 QUESITO 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

La metodologia e il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato. La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima. L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato;

Le condizioni Intrinseche considerate sono:

- L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità;
- Le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti ed infissi, Il grado di rifinitura dei locali;
- L'esposizione prevalente del fabbricato
- Le caratteristiche delle pareti esterne e interne;
- Lo stato di conservazione e manutenzione del bene;
- Lo stato di efficienza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento;
- Le caratteristiche del lotto

Le condizioni estrinseche considerate sono:

- La destinazione prevalente dei fabbricati del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;



- La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi
- Porto aeroporto etc. come Olbia e Golfo Aranci;
- Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati simili;

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione. Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Altro parametro fondamentale nella comparazione è la superficie commerciale; la superficie commerciale viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni. Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima. Determinazione della superficie commerciale in base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, i risultati si possono così riassumere:

Superficie lorda **unità abitativa** (superficie da visura catastale) = 135,00 m²

Superficie posti auto esterni = 11,00 x 2 = 22,00 m²

Per quanto attiene la valutazione delle porzioni d'immobile costruito, dalle analisi del mercato immobiliare locale e valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto rilevare che unità assimilabili, per caratteristiche e rifiniture, relative all'unità C/3 variano tra un minimo di €/m² 850,00 e €/m² 1.100,00 e per tale caso in esame l'importo più probabile è di € 1.000,00 € al m² di superficie lorda.

135,00 m² x 1.000,00 = **135.000,00 €**

Relativamente alle unità censite in catasto con la categoria C/6 dalle analisi del mercato immobiliare locale e valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate variano tra un minimo di €/m² 800,00 e €/m² 1.050,00 e per tale caso in esame l'importo più probabile è di € 900,00 € al m² di superficie lorda.

22,00 m² x 900,00 = **19.800,00 €**



Nella stima del valore al m² si è tenuto in considerazione di tutte le caratteristiche sopra descritte ed è importante evidenziare che sarà da provvedere con una sanatoria al fine di sistemare lo stato legittimo dell'immobile.

IMPORTO TOTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA = 154.800,00 €

A questo valore verranno detratti:

- Onorari di un professionista per la redazione di una pratica edilizia, direzione lavori, redazione di un piano di sicurezza e il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, variazione catastale, certificato di agibilità, collaudo, attestato di Prestazione Energetica **3.500,00 €**
- Spese condominiali aggiornate all'assemblea di settembre 2023 corrispondenti a **8.329,78 €**
- Diritti, bolli e oneri etc. stimati (sanzioni) circa **1.000,00 €**

VALORE DI MERCATO 141.970,22 € approssimato a 142.000,00 €

Le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto della presente perizia hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni; ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Elenco degli allegati:

- Allegato A: richiesta accesso agli atti
- Allegato B: accesso agli atti
- Allegato C: verbali sopralluogo
- Allegato D: visure catastali
- Allegato E: ispezioni ipotecarie
- Allegato F: spese condominiali
- Allegato G: rilievo fotografico

Tempio Pausania, 10/03/2024

Il Tecnico

Arch. Simone Vacca D'Avino

