

RELAZIONE PERITALE

Conferimento Incarico Professionale

In data 03.09.2019, il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Costanza Teti, ha conferito incarico professionale, con giuramento di rito avvenuto i data 07.09.2019, allo scrivente Geom. Fabrizio ADDIS, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2294, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via A. Gentileschi n° 6, di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'Esecuzione Immobiliare n° 64/2018 [REDACTED] contro [REDACTED]

Nel predetto conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti meglio evidenziati di seguito per un numero pari a quattordici.

Premessa

Premesso che:

in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, al recupero della documentazione catastale e ipotecaria relativa al bene immobile sito nel Comune di Tempio Pausania (SS) in Via Giovanni XXIII, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio n° 175 - Mappale 135 Sub. 42 e 43, nonchè all'individuazione dello stesso, onde poter successivamente procedere all'accesso sui luoghi, indispensabile per una corretta descrizione e valutazione dei beni immobili oggetto di accertamento. Contestualmente alle predette verifiche, ho provveduto a contattare l'IVg per concordare il sopralluogo, il quale, è regolarmente avvenuto in data 08.02.2021 alle ore 10.00.

Svolgimento Operazioni Peritali

In relazione a quanto sopra, io sottoscritto Geom. Fabrizio ADDIS, C.T.U. incaricato, in data 08.02.2021 alle ore 10.00 mi sono recato sui luoghi oggetto di accertamento, riscontrando che il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è destinato ad attività commerciale ed attualmente inutilizzato.

Sul posto, oltre allo scrivente, era presente il Sig. [REDACTED] nella propria veste di rappresentante dell'Istituto vendite giudiziarie.

Si è rilevata l'assenza delle parti e si è concordato di rimandare le operazioni peritali al giorno 23.02.2021 alle ore 10 sempre sui luoghi oggetto di accertamento.

Alle ore 10.30, dopo aver effettuato una breve ricognizione esterna del fabbricato, si sono rimandate le operazioni peritali al giorno 23.02.2021 alle ore 10.00.

Effettuate le dovute comunicazioni alle parti, in data 23.02.2021 alle ore 10, alla presenza del Sig. **[redacted]** e del Sig. **[redacted]**, si è proceduto al rilievo dello stato di fatto ed alla predisposizione della indispensabile documentazione fotografica.

Come peraltro riportato nel verbale di sopralluogo, il Sig. **[redacted]** ha dichiarato che il locale è chiuso dal giorno 10.03.2020, che è ancora in possesso delle chiavi della struttura adibita a bar/sala giochi e che al momento non sono in essere contratti di locazione a terzi.

Risposta ai quesiti

QUESITO UNO

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;

In fase di verifica di conferimento d'incarico, lo scrivente, ha provveduto a verificare quanto depositato, riscontrando quanto segue:

- a) Certificato notarile a firma del Notaio Dott. **[redacted]** del giorno 02.05.2018;
- b) Contratto di mutuo fondiario del 26.06.1992 (Rep. 7967/1613);
- c) Atto di precetto del 14.11.2017 con relative notifiche al creditore;
- d) Atto di pignoramento notificato in data 19.02.2018;
- e) verbale di pignoramento immobili del 19.02.2018 – Rep. 283;
- f) Istanza di vendita del 03.04.2018;

Le formalità sono le seguenti;



- 1) Atto di compravendita del 06.12.1991 (Rep. 5642) a firma del Notaio Dott. [REDACTED] con il quale il Sig. [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] unità immobiliare oggetto di esecuzione;
- 2) Atto notarile pubblico del 26.02.1992 (Rep. 7697) a firma del Notaio Dott. [REDACTED] con il quale il [REDACTED] trascrive l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (Tot. Lire 350.000,00);
- 3) Costituzione di vincolo di destinazione 26.06.1992 (Rep. 7967) a firma del notaio Dott. [REDACTED];
- 4) Atto notarile pubblico del 26.02.1992 (Rep. 7968) a firma del Notaio Dott. [REDACTED] con il quale il [REDACTED] Spa trascrive l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (Tot. Lire 627.820);
- 5) Atto notarile pubblico del 26.02.1992 (Rep. 7968) a firma del Notaio Dott. [REDACTED] con il quale il [REDACTED] trascrive l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (Tot. Lire 627.820);
- 6) Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili del 19.02.2018 (Rep. 283) a favore di [REDACTED]

In fase iniziale di espletamento dell'incarico, si è proceduto ad ottenere tutta la documentazione catastale indispensabile.

QUESITO DUE

descrive, 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) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città;

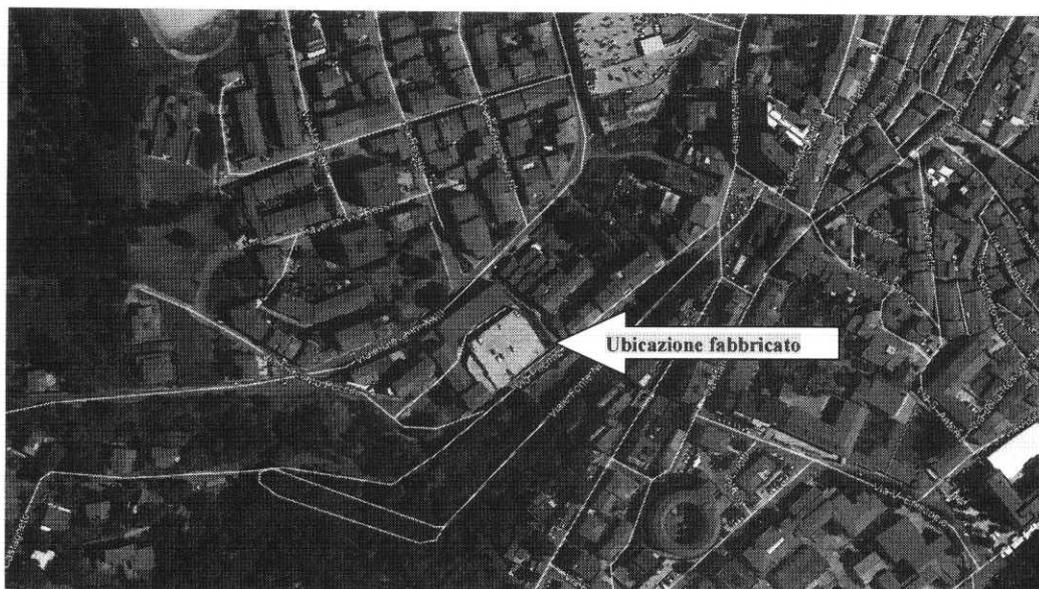
Ubicazione

Provincia di Sassari – Comune di Tempio Pausania – Via Giovanni XXIII n° 35 - Piano Terra e primo.

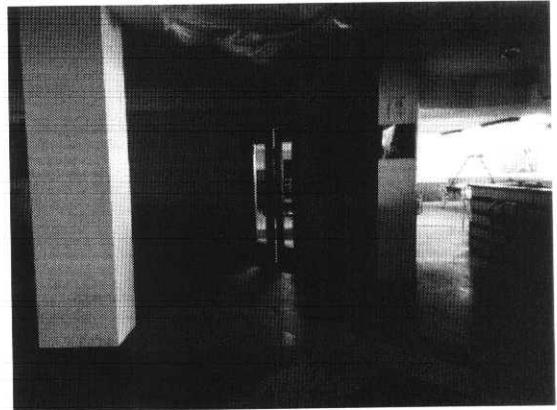
Confini

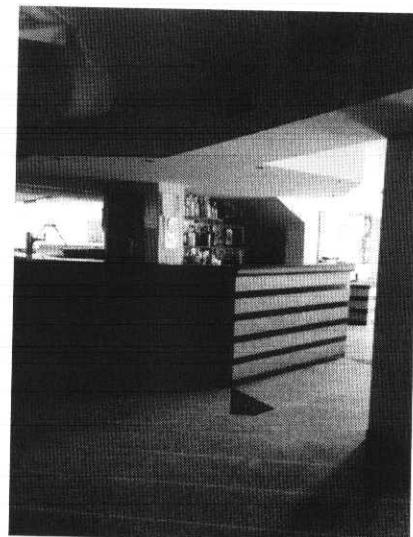
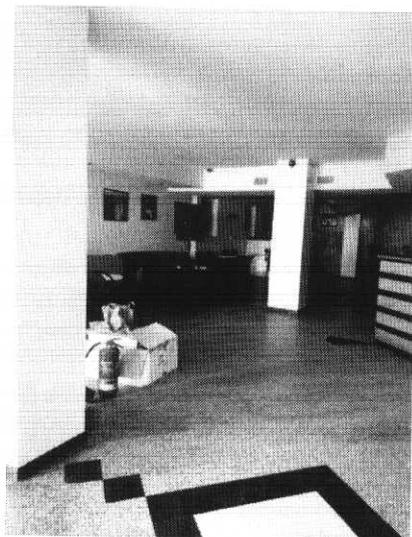
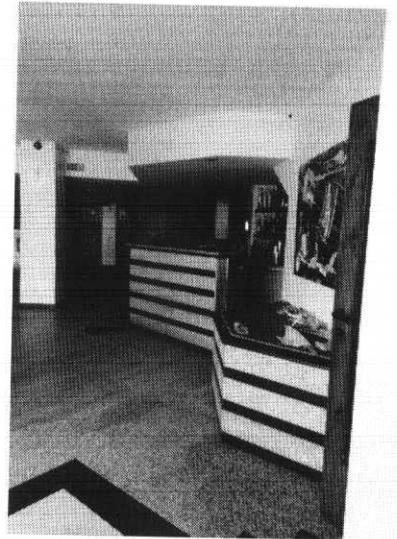
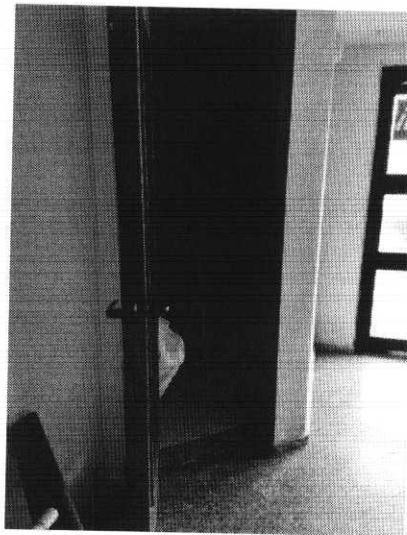


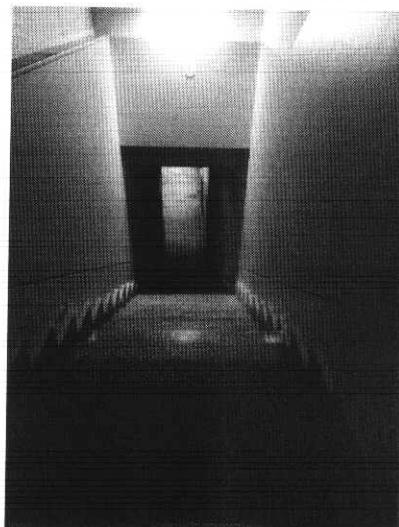
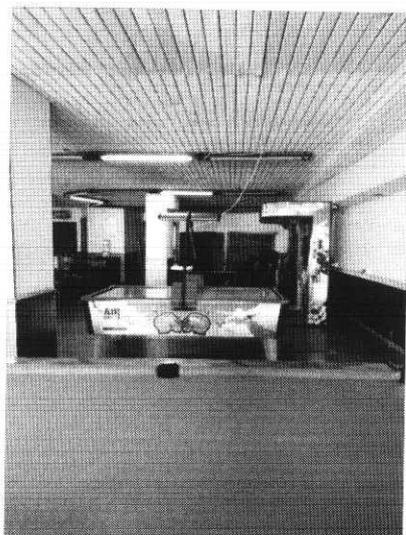
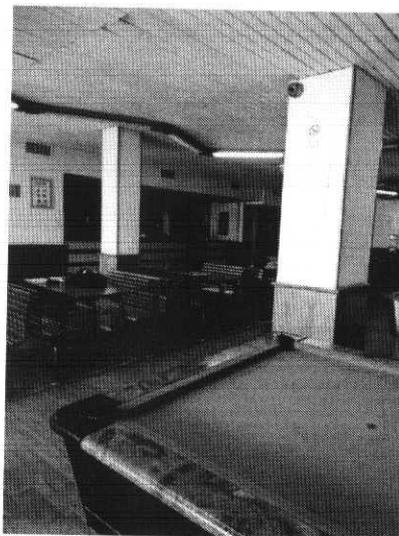
L'unità oggetto di esecuzione, ubicata al piano terra ed al piano primo, è parte integrante di un più ampio fabbricato sito in Via Giovanni XXIII n° 31/33/35.



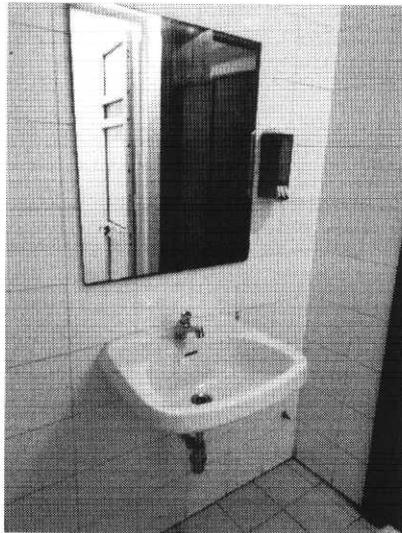
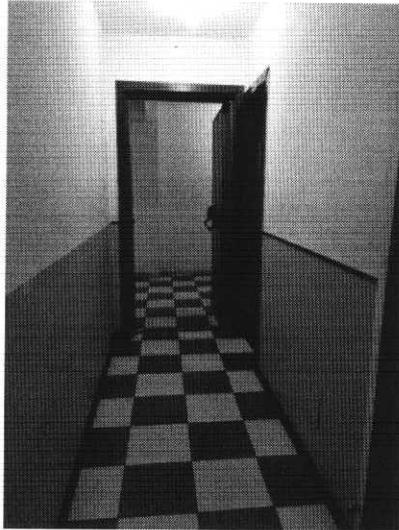
Descrizione fotografica – Piano Terra sub. 43

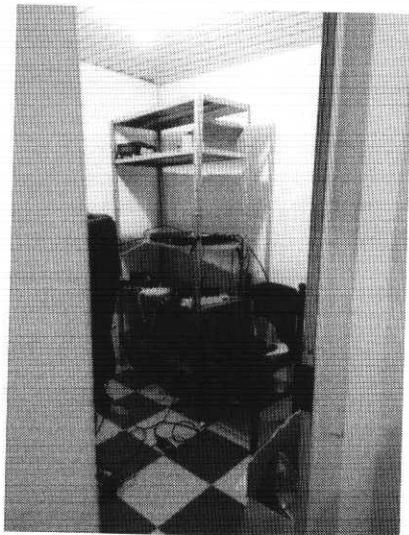




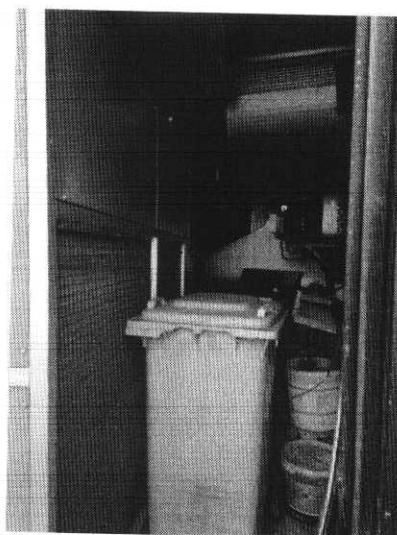
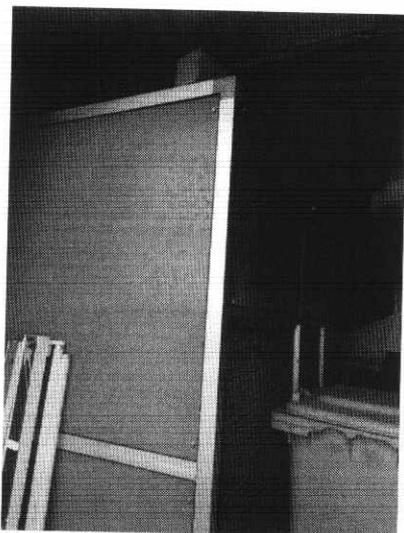


Descrizione fotografica – Piano Primo sub. 43





Descrizione fotografica – Piano Terra sub. 42



L'unità immobiliare è così composta:

Piano Terra

Sala Giochi/Bar	mq.	348.00
Magazzino retro banco	mq.	8.40
Sala Macchine	mq.	32.00
Wc H	mq.	6.00
Magazzino	mq.	1.60
Magazzino caldaia	mq.	6.20
Magazzino (ex garage Sub. 42)	mq.	15.00

Piano Primo

Magazzino	mq.	62.00
Disimpegno	mq.	15.20
Zona servizi igienici	mq.	27.00
Magazzino	mq.	10.20

Caratteristiche Costruttive del fabbricato

Struttura portante in cemento armato

Muratura verticale di tamponamento in mattoni e blocchi.

Solai di calpestio e piani - realizzati con struttura mista di laterizio e cemento armato, e costituiti da travetti prefabbricati con fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro, con interposizione di elementi in laterizio (pignatte) dell'altezza di cm. 16.

Intonaci interni ed esterni del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di mm. 15/20.

Rivestimento e pavimentazioni in mattonelle di ceramica.

BATTISCOPIA - in cotto.

Infissi interni in legno ed esterni in alluminio.

Impianto elettrico, idraulico e fognario realizzato sottotraccia.

L'unità immobiliare, essendo ubicata in zona definibile come semi centrale, ha nel raggio di 500 mt., la banca, l'ufficio postale, vari negozi ed attività commerciali, dista circa 45 km. da Olbia, pertanto, è collegata con eguale distanza dal porto, dalla stazione e dall'aeroporto.



Dal punto di vista condominiale, l'unità immobiliare ha complessivamente 303,90 millesimi.

Dati Catastali appartamento

Ufficio Tecnico Erariale di Sassari - Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Tempio Pausania - Foglio n° 175 - Particella n° 135 - Sub. n° 42

Categoria - C/6 - Rendita - €. 83,51

Intestazione catastale: [REDACTED] con sede in TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Tecnico Erariale di Sassari - Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Tempio Pausania - Foglio n° 175 - Particella n° 135 - Sub. n° 43

Categoria - C/1 - Rendita - €. 4.050,68

Intestazione catastale: [REDACTED] con sede in TEMPIO PAUSANIA

QUESITO TRE

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;*

Dalle verifiche effettuate tra la documentazione in atti e la documentazione estrapolata dallo scrivente, si è rilevata la corrispondenza dei dati contenuti nel verbale di pignoramento

QUESITO QUATTRO

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;

Dal sopralluogo del giorno 23.02.2021, è emersa una situazione dello stato di fatto leggermente difforme rispetto a quanto presente nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] (ultima in ordine temporale) e quanto riportato nella scheda catastale del 10.07.1990, ovvero, si rileva la realizzazione di un servizio igienico per portatori di handicap nel vano



principale adibito a bar/sala e la realizzazione di un piccolo magazzino di mq. 6.20 nel vano ex garage, quest'ultimo, collegato alla zona bar/sala giochi.

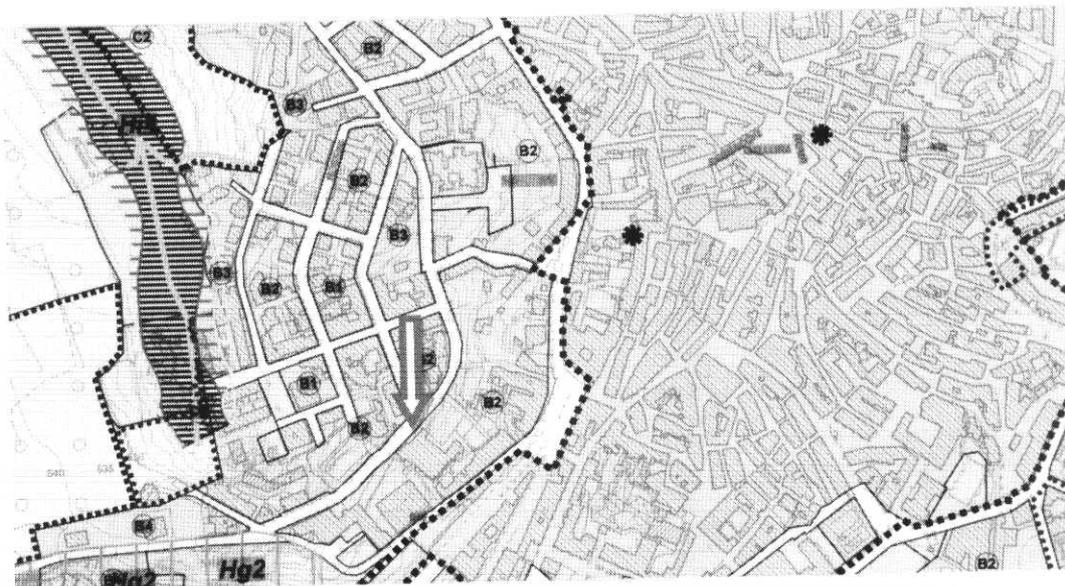
Trattandosi di modifiche interne, e per quanto riguarda il magazzino di mq. 6.20, di un cambio di destinazione d'uso, può essere predisposta una pratica edilizia in regime ordinario, prevedendo qualora ritenuto opportuno, l'accorpamento dei vari ambienti in un'unica unità immobiliare.

Si fa presente che, essendo la variazione catastale una diretta conseguenza della pratica urbanistica, e non avendo lo scrivente il compito di effettuare la regolarizzazione dell'unità immobiliare, la predetta variazione non viene effettuata.

QUESITO CINQUE

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'area nella quale insiste il fabbricato risulta in zona B2 - zone residenziali di completamento urbano.



QUESITO SEI

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;

Precedentemente al sopralluogo, e più precisamente, in data 16.09.2020, lo scrivente ha trasmesso al Comune di Tempio Pausania richiesta di accesso atti relativa ad autorizzazioni rilasciate alla società Costruttrice.

Non avendo avuto risposta nei 30 giorni successivi, in data 20.10.2020, ho provveduto a protocollare una seconda richiesta, ottenendo la documentazione che si allega alla presente relazione di perizia.

Nell'accesso al settore urbanistica del Comune di Tempio Pausania, effettuate le indispensabili verifiche, sono state rilasciate al sottoscritto CTU copie della Concessione Edilizia n° [redacted] del [redacted] e copia della Licenza di Abitabilità ed Usabilità del 05.04.1991, il turro, riferito ad una unità immobiliare adibita a Bar-Sala Giochi.

Oltre queste due autorizzazioni, l'ufficio competente non ha rilevato ulteriori concessioni riferite all'unità immobiliare oggetto di valutazione immobiliare.

Come evidenziato in precedenza, in fase di sopralluogo è emersa una situazione dello stato di fatto leggermente difforme rispetto a quanto presente nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n° 25 del 19.02.1992 (ultima in ordine temporale) e quanto riportato nella scheda catastale del 10.07.1990, ovvero, si è riscontrata la realizzazione di un servizio igienico per portatori di handicap nel vano principale adibito a bar/sala e la realizzazione di un piccolo magazzino di mq. 6.20 nel vano ex garage, quest'ultimo, collegato alla zona bar/sala giochi.

Trattandosi di modifiche interne, e per quanto riguarda il magazzino di mq. 6.20, di un cambio di destinazione d'uso, può essere predisposta una pratica edilizia in regime ordinario (scia in accertamento di conformità), prevedendo qualora ritenuto opportuno, l'accorpamento dei vari ambienti in un'unica unità immobiliare.

Relativamente al costo, questo può essere sintetizzato in €. 3.200,00, compresa sanzione (€. 500,00) e variazione catastale (€. 650,00)

QUESITO SETTE

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;



Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico ed il diritto del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli;

QUESITO OTTO

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;

L'immobile pignorato, per quanto attiene la proprietà esclusiva, non è soggetto a spese obbligate di manutenzione, ivi comprese le spese straordinarie.

In merito alla situazione debitoria, contattata dallo scrivente, l'amministratrice di condominio, Rag. Monica Soggiu, evidenzia quanto segue:

"Alla data odierna il debito ammonta a € 5.613,45, comprensivo del bilancio consuntivo, regolarmente approvato, e delle quote ordinarie della gestione corrente maturate.

I condomini stanno valutando l'opportunità di effettuare lavori sulle facciate condominiali e in data 29.07.21 l'assemblea ha deliberato l'importo relativo al compenso del tecnico per la redazione del computo metrico. Pertanto, alla cifra debitoria su menzionata, si aggiunge la quota € 3.637,68.

A breve sarà convocata un'altra assemblea nella quale, probabilmente, si procederà con l'approvazione dei lavori, quindi ulteriori spese."

QUESITO NOVE

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 ultima ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale

Il bene pignorato, per natura, conformazione e dimensioni, non è divisibile e vendibile in più lotti.

QUESITO DIECI

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 congruagli 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;

L'immobile è pignorato per l'intera proprietà.

QUESITO UNDICI

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;

Come meglio evidenziato nella documentazione dell'agenzia delle entrate, il fabbricato risulta libero da contratti di locazione alla data del 15.03.2021

QUESITO DODICI

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

L'immobile, non è occupato da coniuge.

QUESITO TREDICI

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;

Nell'immobile pignorato non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non vi è altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (se non quelli derivanti da morosità), demaniale o usi civici;

QUESITO QUATTORDICI

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 restate 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.



Relativamente al bene oggetto di perizia, è bene evidenziare quanto segue:

I fabbricati, secondo la loro destinazione, vengono normalmente distinti in civili, rurali e industriali. L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare rientra tra i fabbricati denominati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio, ad ufficio o a ricettivo, i quali sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato. Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente nella stima dei fabbricati civili è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di fabbricati civili.

In definitiva, è fondamentale oculatamente studiare e conoscere lo scopo e la realtà di quel particolare caso di stima. Per cui in termini

generali si avrà:

Valore reale = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni

Valutazione Finale

Nel caso specifico in esame si ritiene opportuno adottare il criterio di stima denominato STIMA SINTETICO COMPARATIVA, Di gran lunga la stima maggiormente richiesta ai professionisti del settore

Infatti quando si parla di stimare un immobile, per poi metterlo sul mercato, si pensa sempre ad una stima comparativa, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili.

La Stima Comparativa o di Mercato, si basa sulla comparazione ed il confronto dell'immobile da stimare con altre unità o fabbricati della zona. Si analizzano in modo particolare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e l'altro in confronto all'andamento di mercato.

Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale, che è quella che si ricava dall'analisi delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze come balconi, terrazze, giardini e delle cantine, soffitte, posti auto e garage.

E' ovvio che tali superfici pertinenziali vanno considerate in percentuale sulla base dei seguenti parametri: balconi e terrazze scoperte al 25%; quelli coperti al 35%; il giardino al 10%; taverne e mansarde al 50%; i garage o box da un 40% ad un 60% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra), all'altezza interna, alle finiture e all'accessibilità all'unità principale.



Calcolata la superficie commerciale, vanno analizzate lo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle rifiniture, il grado di isolamento termico, acustico e della certificazione degli impianti che devono essere a norma. Poi si analizzano: posizione, salubrità della zona, presenza di parchi e aree attrezzate, efficienza dei servizi e la panoramicità. A questo punto, potrà essere assegnato il prezzo al metro quadrato che verrà moltiplicato per la superficie commerciale.

Nel caso preso in esame, la valutazione tiene conto delle spese indispensabili per riportare l'unità immobiliare in uno stato di manutenzione ottimale, pertanto, il valore plausibile di commercializzazione è pari a €. 800,00/mq.

Valutazione di perizia

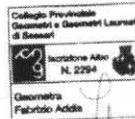
Sub. 43 - Mq. 564.00 x €. 800,00/mq	= €. 451.200,00
Sub. 42 - Mq. 26.00 x €. 450,00/mq	= €. 11.700,00
Totale €. 462.900,00	

“Euro Quattrocento sessantadue mila novecento/00”

Olbia, li 28.08.2021

IL C.T.U.

Geom. Fabrizio ADDIS



Allegati:

Atti Conservatoria

Verbale di sopralluogo

Concessione n° 25/91

Progetto allegato alla C.E. n° 25/91

Agibilità del 05.04.1991

Documentazione catastale

Richiesta contratti agenzia delle entrate Olbia

Nota Amministratrice di Condominio

Richiesta liquidazione compensi

