



Studio Professionale

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



RELAZIONE DI STIMA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA N. 38/2020

Tempio Pausania, li 31/03/2023

Il Consulente incaricato



Sommario

DATI GENERALI	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
QUESITO UNO - “Identificazione dei beni”	3
Elenco Iscrizioni/Trascrizioni:.....	3
Operazioni peritali:.....	4
QUESITO DUE – “Descrizione del bene”	4
Identificazione:.....	4
Individuazione:.....	4
Descrizione del bene:.....	6
Caratteristiche:.....	6
Posizione rispetto ai servizi della zona:.....	7
QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”	8
QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”	8
QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”	8
QUESITO SETTE - “Stato del bene (libero o gravato da pesi)”	8
QUESITO OTTO – “Spese”	9
QUESITO NOVE – “Divisione in lotti”	9
QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”	9
QUESITO UNDICI – “Stato del bene”	9
QUESITO DODICI – “Occupazione”	9
QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”	9



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

DATI GENERALI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa

PROCEDURA N. 38/2020 di R.G.E.

promossa da:

_____ – sede in Torino (studio legale))

–

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

Il sottoscritto -----, ----- libero professionista, in data 03/03/2022 ha prestato giuramento in qualità di esperto per la stima dei beni inerenti alla procedura a margine. Il Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione dei beni"

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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;

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- visure storiche catastali;
- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- originale della nota di trascrizione del pignoramento (per l'intero bene);

Quanto sopra è stato integrato con l'acquisizione, attraverso il sistema telematico, dell'estratto attuale di mappa, le visure storiche degli immobili e le planimetrie, indispensabili per la corretta identificazione del bene.

L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli allegato agli atti di causa viene integrato con le consultazioni all'attualità, precisando che non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli da segnalare oltre a quanto elencato al 04/12/2019 (data di trascrizione del verbale di pignoramento).

Elenco Iscrizioni/Trascrizioni:



- TRASCRIZIONE: atto tra vivi del 27/02/2009 – R.P. n. 1547 R.G. n. 2249 – compravendita;
- ANNOTAZIONE: annotazione a iscrizione del 25/03/2009 – R.P. n. 570 R.G. n. 3190 – frazionamento in quota;
- TRASCRIZIONE: atto esecutivo del 21/05/2020 – R.P. n. 2466 R.G. n. 3584 – verbale di pignoramento immobili.

I beni in oggetto riportati nell'atto di pignorato, sono individuati nel comune di Arzachena foglio 41 mappale 4617 subalterno 7 e foglio 41 mappale 4617 subalterno 8.

Operazioni peritali:

L'avvio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 22/09/2022, ore 12.30 in Arzachena presso l'immobile oggetto della perizia, dandone preventiva comunicazione alle parti congiuntamente all'IVG.

In tale data, si è proceduto ad effettuare l'accesso (verbale n.1).

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

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, pavimentazione 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;

Identificazione:

L'immobile oggetto del pignoramento, appartamento al piano primo di un piccolo complesso edilizio con pertinenze locale tecnico e posto auto ed è identificabile come segue:

- Comune: Arzachena;
- Via: Giò Martino Scampuddu;
- Loc. Pastura;
- Zona C-6;
- Unità immobiliare al Foglio 41, mappale 4617, sub 7, categ. A/2;
- Posto auto al Foglio 41, mappale 4617, sub 8;
- Superficie utile residenziale: 50,00 mq (da grafica progetto)
- Superficie lorda residenziale: 58.05 mq (da grafica progetto)
- Superficie lorda non residenziale: 39.05 mq (da grafica progetto)
- Confini:
 - a) a Nord con Via Giò Martino Scampuddu;
 - b) ad Est con particella 5208;
 - c) a Sud con subalterno 6;
 - d) ad Ovest con subalterno 14 (area comune).

Individuazione:

Il bene soggetto al pignoramento è composto da due unità immobiliari:

- Appartamento residenziale individuabile Foglio 41, mapp. 4617, sub 7; congiuntamente a un locale tecnico individuabile sempre al Foglio 41, mapp. 4617, sub 7;



- Posto auto scoperto individuabile al Foglio 41, mapp. 4617, sub. 8.

L'appartamento si trova all'interno di un piccolo complesso edilizio formato da altre sei unità immobiliari; Si ha accesso tramite Via Giò Martino Scampuddu.



(vista aerea)



(stralcio mappa catastale)

Descrizione del bene:



Il bene in oggetto si trova al primo piano del complesso edilizio, vi si accede con percorrenza della scala esterna e attraversa una veranda coperta, di uso comune. Si ha accesso all'appartamento da un portone blindato.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura di circa 32,90 mq da cui, tramite porta scorrevole, è possibile accedere alla veranda coperta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, camera di circa 10,70 mq, bagno di 4,00 mq e disimpegno di circa 2,40 mq.

All'interno la pavimentazione è in piastrelle, presumibilmente in cotto o gres di circa 30x30 cm; Le porte interne sono in legno pieno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed è presente la persiana solo nella camera da letto.

La muratura perimetrale è di tipo portante con uno spessore di 30 cm mentre, i tramezzi sono di 10 cm.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico fognario e riscaldamento tramite radiatori non attivo; è presente, inoltre, caldaia a gas utilizzata esclusivamente per acqua calda e fornelli.

Il locale tecnico è di circa 5,20 mq e si trova oltre la veranda ad uso comune, rispetto l'appartamento, ha una quota inferiore di 12 cm vi è, pertanto, la presenza di un gradino. Per accedere al locale vi è una porta in alluminio mentre la pavimentazione rimane uguale all'appartamento, presumibilmente cotto o gres.

L'appartamento ha a disposizione un posto auto scoperto nel piano terra del complesso.

Classamento:

Rendita: **Euro 592,63**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **41** Particella **4617** Subalterno **7**

Indirizzo: LOC. PASTURA Piano 1

Dati di superficie: Totale: **68 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **60 m²**

Classamento:

Rendita: **Euro 54,54**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **12 m²**

Foglio **41** Particella **4617** Subalterno **8**

Indirizzo: LOC. PASTURA Piano T

Dati di superficie: Totale: **12 m²**

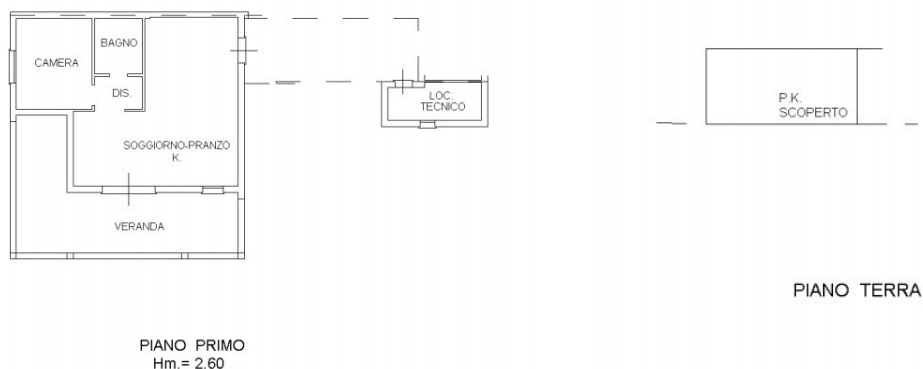
Sono state effettuate misure a campione e non sono state riscontrate differenze sostanziali rispetto alle stesse dimensioni a desunte dalla planimetria catastale.

Posizione rispetto ai servizi della zona:

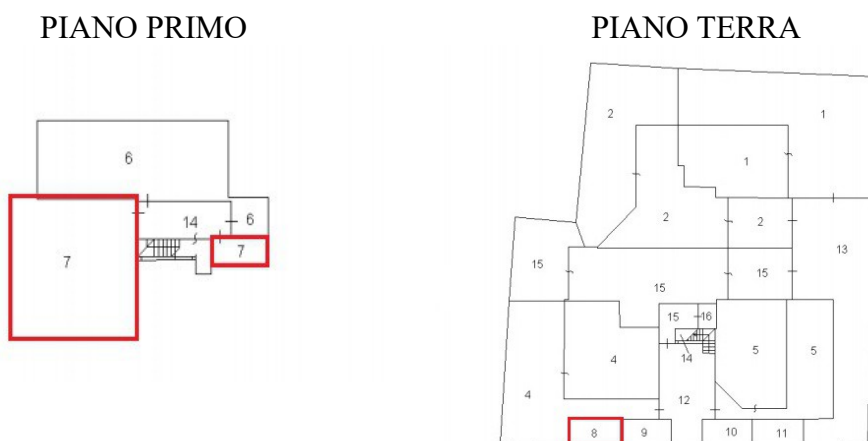
Il fabbricato è situato in zona di espansione residenziale recente; dista circa 1km dal centro città e quindi dai principali servizi (supermercati, farmacie ecc.); dista circa 30 minuti (22km) dall'aeroporto e dal porto di Olbia. Le rinomate zone turistiche, come Cannigione, Porto rotondo e il Golfo di Marinella distano circa 15/25 minuti, rispetto alla posizione del fabbricato.



PLANIMETRIA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO



QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

Gli immobili oggetto di stima sono individuabile catastalmente nel comune di Arzachena al foglio 41: l'appartamento con mappale 4617 subalterno 7 ed il posto auto con mappale 4617 sub. 8, siti in località Pastura, via Giò Martino Scampuddu.

Pertanto, all'attualità, i dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli presenti in banca dati, e sono pertanto individuabili ai seguenti dati:

- Appartamento al Foglio 41, mappale 4617, sub 7, categ. A/2;
- Posto auto al Foglio 41, mappale 3131, sub 8.



QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

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 dell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Accertata l'esistenza della planimetria catastale, prelevata la stessa tramite il servizio telematico dal sito dell'Agenzia delle Entrate, è stata confrontata con lo stato dei luoghi non riscontrando particolari difformità che comportino l'aumento o la diminuzione dei vani e che la distribuzione interna corrisponde con lo stato dei luoghi.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Arzachena prevedono per il lotto su cui insiste l'immobile pignorato (mappale 4617, subalterno 7/8) la seguente destinazione urbanistica:

Zona C6 - Espansioni residenziali turistiche a situazioni di impianto urbano recente; Secondo il P.P.R. ZONA 17 Gallura costiera nord-orientale.

Urbanisticamente per l'immobile viene previsto l'utilizzo residenziale che è conforme all'utilizzo che ne viene fatto.



QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

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 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 o 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. 46, 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;



Secondo le risultanze degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale il bene in oggetto è stato edificato con Concessione Edilizia n° 147/2007 rilasciata in data 25/09/2007, alla Soc. -----

QUESITO SETTE - "Stato del bene (libero o gravato da pesi)"

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;

Il bene pignorato non è gravato da pesi.

QUESITO OTTO - "Spese"

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 non ha costi di gestione, se non quelli di ordinaria manutenzione, e non si hanno informazioni su eventuali spese condominiali.

QUESITO NOVE - "Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (dolo 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 le caratteristiche degli immobili, struttura e funzionalità, non è proponibile la divisione in ulteriori lotti.

QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"

*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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto, non è necessaria la formazione e relativa stima delle quote.

QUESITO UNDICI - "Stato del bene"

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;

L'immobile allo stato attuale è occupato ed in pieno possesso dell'esecutato.

QUESITO DODICI - "Occupazione"

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 allo stato attuale è in piena ed esclusiva disponibilità dell'esecutato.

QUESITO TREDICI - "Regime vincolistico"



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, 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;

Sul bene pignorato esistono i seguenti vincoli:

- Aree Tutelate Regione Sardegna: 150 m dai Fiumi / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: 17 Gallura costiera nord-orientale / Ambito di Paesaggio - 17 Gallura costiera nord-orientale
Aree antropizzate / Aree antropizzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico d'Insieme
- NUCLEI CASE SPARSE / NUCLEI CASE SPARSE: Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili
- AAPQ / Aree agricole interessate da produzioni di qualità Esistenti E Autorizzati A Scala Regionale
- Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004: Fascia di 150 metri dai fiumi
- Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - Fascia costiera;
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004): Aree di notevole interesse pubblico;
- Classificazione sismica: Livello di pericolosità 4;
- SITAP: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo;
- Zone Climatiche: C / Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400.
- Vincoli derivanti dal rispetto del Regolamento Edilizio vigente.

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando in 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. L'esperto dovrà:

- Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno entro trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare 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 compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente 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, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

a) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per indagine di mercato.

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all'immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia. Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima. Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattive di mercato ad esperienze analoghe.

APPARTAMENTI						
ZONA	PIANO	MQ	VALORE	€/mq	POSTO AUTO	SITO
Via Muzzu	3	83,00	70.000,00 €	843,37 €	no	immobiliare.it
Via Luigino Demuro	R	45,00	90.000,00 €	2.000,00 €	1	immobiliare.it
Via Pastura	T	56,00	83.000,00 €	1.482,14 €	1	immobiliare.it

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro **1.441,84 (millequattrocento quarantuno/84)**.

b) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per analisi.

Determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, si ottiene quanto di seguito:

		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI	1,00	58,05	58,05
VANI ACCESSORI	0,50	7,52	3,76
BALCONI	0,05	31,53	1,58
MQ TOTALI CORRETTIVI			63,39

Per attualizzare il valore del bene è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogenizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto meno più possibile pertinente alle condizioni in esame.

FATTORI CORRETTIVI				
POSIZIONE	VETUSTA'	FINITURE	ACCESSIBILITA'	ESPOSIZIONE
1,05	0,85	0,97	1,01	1,05
VALORE FATTORI FINALE				0,986



Posto il valore unitario al metro quadro commerciale del nuovo fabbricato pari a 2.750,00 €/mq per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$— 2.750,00 \times 0,986 = 2.711,50 \text{ €/mq}$$

a) Valore unitario di mercato unità residenziale.

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto, consegue:

	€/mq
a) Valore unitario Analisi di mercato	1.441,84 €
b) Valore unitario Analisi	2.711,50 €
c) Valore unitario Medio	2.076,67 €
Posto auto	400,00 €

Il quadro estimativo che ne consegue è:

LOTTO UNICO	MQ	€/MQ	€
	SUB 7	63,93	2.076,67 €
SUB 8	12	400,00 €	4.800,00 €
VALORE LOTTO			137.561,51 €

Il bene oggetto di perizia è facente parte di un unico lotto così composto:

- Appartamento congruamente al locale tecnico al Foglio 41 mappale 4617, **sub 7**.
- Posto auto al Foglio 41 mappale 4617, **sub 8**.

**RIEPILOGO
LOTTO UNICO**

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DEST. D'USO	VALORE DI STIMA
ARZACHENA	41	4617	7	RESIDENZIALE	132.761,51
ARZACHENA	41	4617	8	POSTO AUTO	4.800,00
VALORE DI STIMA LOTTO					137.561,51

Il C. T. U.

