
Consulenza tecnica di consistenza e di valutazione

Procedura

Eredità giacente R.G. n.1059-2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eredità giacente R.G. n.1059-2021

Giudice : Dott.ssa Cecilia Marino

Curatore: Dott. Giuseppe Pintus

Tecnici incaricati:

Geometra Paride Pileri – pileri.paride@gmail.com

Il sottoscritto Geometra Paride Pileri con studio in Trinità d'Agultu via Delle Poste n. 76 07038 Trinità d'Agultu (OT) iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Sassari al n. 2954 in qualità di tecnico incaricato in data 16/05/2022 ha dato inizio alle operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

L'incarico assegnato consiste nella ricognizione, verifica di consistenza, valutazione degli immobili indicati nella procedura di verifica dell'eredità giacente R.G. n.1059-2021 i beni oggetto di verifica sono stati indicati dal curatore.

PUNTO 1° "Corrispondenza dei dati del committente"

All'atto di svolgimento dell'incarico, si è innanzitutto verificata l'esatta corrispondenza dei dati del committente, con quelli relativi all'intestazione degli immobili pertanto a seguito di ricerca ed estrazione formale delle visure ipotecarie, presso la Conservatoria di Tempio Pausania, ed estrazione dei certificati catastali presso l'agenzia del territorio di Sassari si è accertato che gli immobili oggetto di consulenza ad oggi sono intestati ai sig.ri:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di consulenza sono individuati tutti nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola e sono di seguito elencati:

n.1	Catasto terreni/fabbricati	foglio	Mappale particella	Sub	Qualità/classe	superficie	proprietà
COMUNE DI CALANGIANUS							
1.	terreni	43	315		Orto irriguo/3	3.155,00	1/2
2.	terreni	43	328		Vigneto/2	2.672,00	1/2
3.	fabbricati	43	1052		C/2	105	1/2
4.	terreni	43	739	1105	Vigneto/1	1.981,00	1/2
				1106			
5.	terreni	25	56		Pascolo/3	39.496,00	1/3
6.	terreni	25	83		Sughereto/4	17.472,00	1/3
7.	fabbricati	46	573	17	A/2	74	PIENA
8.	fabbricati	46	573	18	A/2	74	PIENA

COMUNE DI LURAS							
9.	terreni	7	26		BOSCO MISTO/U	2.800,00	PIENA
10.	terreni	8	33		BOSCO MISTO/U	67.308,00	PIENA
COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA							
11.	fabbricati	30	418	17	C/2	222	PIENA
COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA							
12.	terreni	186	91		VIGNETO/2	2.800,00	6/36
13.	terreni	186	138		VIGNETO/2	758,00	6/36
COMUNE DI SANT'ANTONIO DI GALLURA							
14.	TERRENI	26	49		PASCOLO/4	52.870,00	PIENA

PUNTO 2° DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili verranno descritti singolarmente nel caso gli immobili siano di uguali caratteristiche e dimensioni verrà effettuata un'unica descrizione citando entrambi gli immobili.

IMMOBILE 1 -2 -3

Terreno agricolo con fabbricato ad uso magazzino censiti rispettivamente al NCT foglio 43 mappali 315 e 328 e al NCEU al foglio 43 particella 1052, individuati a SUD OVEST del territorio comunale di **Calangianus** vi si arriva percorrendo la strada statale 127 con innesto su strada podereale, la proprietà confina con altra proprietà agricola, il terreno incolto si presta all'attività agricola. Il fabbricato edificato e censito come magazzino agricolo risulta adeguato all'uso abitativo.

L'impianto dell'immobile risulta risalire in un periodo compreso tra il 1955 e 1968 ed è stato soggetto ad una ristrutturazione importante alla fine degli anni 90' è realizzato con muratura portante in blocchi, rivestimento in cantoni di granito copertura con solaio in laterocemento e copertura in coppi, gli infissi e i sistemi oscuranti sono in alluminio è stata realizzata un'ampia terrazza coperta, sono presenti impianti elettrici idrici e sanitari, i rivestimenti interni in ceramica.

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Reddito domenicale	Reddito agrario	qualità	classe	Superficie m ²	note
43	315	Euro 22,81	Euro 8,96	orto irriguo	3	3.155,00	
43	328	Euro 12,42	Euro 10,35	orto irriguo	2	2.672,00	

Foglio	Particella	Subalterno	zona cens	categoria	classe	consistenza	Superficie totale m ²	rendita	note
46	1052		1	C/2	1	73 m ²	105,00 m ²	Euro 218,67	

IMMOBILE 4

Terreno edificabile individuato catastalmente al foglio 43 mappali 1105 e 1106 derivate dal frazionamento del mappale 739, il terreno risulta incolto ed è individuato urbanisticamente nel PUC del comune di **Calangianus** come area produttiva zona omogenea D, vi si arriva percorrendo la strada statale 127 tratto Tempio Pausania Calangianus con innesto su strada di lottizzazione il terreno confina a sud con la strada di lottizzazione e a ovest, nord, est con proprietà

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Reddito domenicale	Reddito agrario	qualità	classe	Superficie m ²	note
43	1105	Euro 11,71	Euro 7,38	vigneto	1	1.680,00	
43	1106	Euro 2,10	Euro 1,32	vigneto	1	301,00	

IMMOBILE 5-6

Terreno agricolo incolto censito al NCT foglio 25 mappali 56 e 83 , individuati a NORD del territorio comunale di **Calangianus** vi si arriva percorrendo la strada provinciale n.38 che da Calangianus porta a sant'Antonio di Gallura, il terreno si presenta parzialmente coltivabile ed in parte occupato da importanti e suggestive emergenze rocciose.

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Reddito domenicale	Reddito agrario	qualità	classe	Superficie m ²	note
25	56	Euro 30,60	Euro 20,40	pascolo	3	39.496,00	
25	83	Euro 2,10	Euro 1,32	sughereto	4	17.472,00	

IMMOBILE 7-8

n. 2 appartamenti facenti parte di un complesso edilizio ad uso residenziale sito nel centro Urbano dell'Abitato di **Calangianus** con accesso da in via Lu Pinu N.12 confina a NORD, SUD ed OVEST con altra proprietà privata ad EST con strada comunale.

Il fabbricato realizzato a metà degli anni 90' da una analisi esterna il fabbricato pare realizzato con struttura mista, costituita da struttura intelaiata in cls armato e tamponatura delle pareti con laterizio pesante, intonaci tradizionali copertura in laterocemento e copertura con tegole, non è stata potuta appurare la presenza di isolanti, gli infissi sono in legno con vetro singolo sono presenti i sistemi oscuranti sul lato di affaccio della via pubblica sono presenti avvolgibili ad incasso, in plastica, sul lato di affaccio opposto su area privata sono presenti degli sportelloni in legno.

Sono presenti impianto idrico elettrico e di riscaldamento quest'ultimo con sistema centralizzato a gasolio, i terminali sono in ghisa.

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Subalterno	zona cens	categoria	classe	consistenza	Superficie m ²	Superficie escluse aree scoperte m ²	rendita
46	573	17	1	A/2	1	4,5	74,00	72,00	Euro 313,75
46	573	18	1	A/2	1	4,5	74,00	71,00	Euro 313,75

La particella corrispondente ai terreni è la 638 del foglio 46

IMMOBILE 9-10

Terreno agricolo boschivo comune di **Luras** censito al N.C.T. foglio 7 mappale 26 e foglio 8 mappale 33, costituenti un unico corpo, il terreno è individuato all'interno del Cantiere Forestale di Vitédde e Lu Mazzólu - Parco selvatico con accesso da strada rurale interna le coordinate del punto di accesso sono latitudine 41° 0'18.85"N e longitudine 9°11'12.54"E vi si arriva percorrendo la strada interna al cantiere forestale;

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Reddito domenicale	Reddito agrario	qualità	classe	Superficie m ²	note
7	26	Euro 2,31	Euro 0,29	Bosco misto	3	2.800,00	
8	33	Euro 55,62	Euro 6,95	Bosco misto	4	67.308,00	

IMMOBILE 11

n.1 piano seminterrato ad uso magazzino, facente parte di un complesso edilizio sito nel centro Urbano dell'Abitato di **Santa Teresa Gallura**, il complesso con accesso da via Angioy confina a NORD, con via Sardegna, a SUD con via Genova, ad ovest con altra proprietà privata, e ad est con via Angioy, Il fabbricato realizzato a metà degli anni 80' è costituito da una struttura portante in blocchi cementizi, solaio di copertura misto in latore-cemento internamente lo stato del fabbricato è al grezzo l'involucro si presenta in ottime condizioni strutturali

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Subalterno	zona cens	categoria	classe	Consistenza m ²	superficie totale m ²	Superficie escluse aree scoperte m ²	rendita
30	418	17	1	C/2	2	222,00	222,00		Euro 699,39

IMMOBILE 12-13

Terreno agricolo incolto censito al NCT foglio 186 mappali 91 e 138 , individuati a SUD del territorio comunale di **Tempio Pausania** vi si arriva percorrendo la strada comunale Via Palmiro Togliatti proseguendo per la strada di "li tre Funtani" ed innesto su strada privata, il terreno coltivabile ha una destinazione d'uso agricola a Vigneto.

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Reddito domenicale	Reddito agrario	qualità	classe	Superficie m ²	note
186	91	Euro 17,44	Euro 13,95	Vigneto	2	3.376,00	
186	138	Euro 3,91	Euro 3,13	Vigneto	2	758,00	

IMMOBILE 14

Terreno agricolo incolto censito al NCT foglio 26 mappale 49 , individuati a SUD del territorio comunale di **SANT'ANTONIO DI GALLURA** vi si arriva percorrendo la strada provinciale 38 con innesto su strada poderale ed innesto su strada privata, il terreno in parte destinato a pascolo ed in parte a sughereto

Dati catastali degli immobili

Foglio	Particella	Reddito domenicale	Reddito agrario	qualità	classe	Superficie m ²	note
26	49	Euro 27,31	Euro 13,65	Pascolo	4	52.870,00	

PUNTO 3° " STATO DI POSSESSO DEL BENE"

Al momento dell'accesso tutti gli immobili risultavano in custodia all'ufficiale giudiziario non risultano registrati contratti di locazione sugli immobili fatta eccezione per l'immobile sito nell'abitato di Calangianus censito al N.C.E.U. al foglio 46 particella 573 sub 17.

PUNTO 4° ESISTENZA DI FORMALITÀ

All'atto di formalizzazione della divisione si sono riscontrate le formalità relative all'incarico di cui alla presente consulenza.

PUNTO 5° CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ

Dalla documentazione ricevuta risultano incongruenze urbanistiche esclusivamente sull'immobile sito nel comune di Calangianus censito al foglio 46 particella 1052, le incongruenze consistono nella diversa destinazione d'uso e distribuzione interna del fabbricato, lo scrivente si riserva tutta via di effettuare un accesso agli atti per la verifica delle congruità urbanistico catastali, degli immobili.

PUNTO 6° CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è stata verificata la presenza dei certificati di agibilità che allo stato attuale risulta rilasciabile esclusivamente per gli immobili n. 7 e 8.

PUNTO 7° “ PRESENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA “

Non sono presenti attestati di prestazione energetica.

PUNTO 8° – “ DETERMINAZIONE DEL VALORE”

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE ESTRINSECHE

Definiamo in linea di massima le cosiddette condizioni estrinseche dell'immobile da stimare. quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare.

- 1) Per gli immobili identificati con i **numeri 1,2,3**, individuati nella periferia sud del comune di Calangianus possiamo osservare quanto segue
 - A. gli immobili come premesso sono ubicati nella periferia sud del comune di Calangianus, per il fabbricato pur non essendo presenti particolari pregi architettonici, si evidenzia il valore delle murature portanti valorizzate dall'utilizzo del granito, i terreni appaiono interessanti sotto il punto di vista agricolo e vantano una posizione strategica vista la vicinanza alla strada provinciale che collega in pochi minuti i centri urbani di tempio Pausania e Calangianus ed in circa 30 minuti il comune di Olbia ed i servizi aeroportuali annessi oltre a tutti i servizi commerciali.
- 2) Per tutti gli immobili identificati con i **numeri 4** individuati nell'area industriale alla periferia sud dell'abitato di Calangianus possiamo osservare quanto segue
 - A. I terreni a destinazione produttiva sono contigui ad un'area industriale efficiente ed attrezzata sotto il punto di vista dei servizi logistici, in particolare il terreno ha immediato accesso su strada di lottizzazione
- 3) Per tutti gli immobili identificati con i **numeri 5-6** individuati in un'area agricola alla periferia nord dell'abitato di Calangianus possiamo osservare quanto segue:
 - A. I terreni presentano una vasta area occupata da emergenze rocciose che pur se interessanti sotto il punto di vista paesaggistico, non consentono di sfruttare a livello Agricolo parte della superficie, in oltre il terreno è prospiciente la strada provinciale Calangianus – sant'Antonio di Gallura che pur non essendo una strada di bassa valenza logistica non crea un vantaggio economico all'area oggetto di stima.
- 4) Per tutti gli immobili identificati con il **numero 7-8** individuati nel centro urbano del comune di Calangianus possiamo osservare quanto segue
 - A. gli immobili ubicati nell'abitato del comune di **Calangianus** con accesso da in via Lu Pinu N.12 , dispongono di una facile fruizione sotto il punto di vista della viabilità risultano posizionati ad una breve distanza dai servizi offerti dal paese di Calangianus
- 5) Per tutti gli immobili identificati con il **numero 9-10** individuati nell'area agricola del Cantiere Forestale di Vitèdda e Lu Mazzòlu – di Luras possiamo osservare quanto segue
 - A. gli immobili risultano delocalizzati rispetto alle viabilità principali e secondarie e sono individuati all'interno di un'ampia area boschiva l'utilizzo dell'area destinata al solo taglio selezionato di legna risulta difficoltoso e poco remunerativo in quanto i costi delle opere di manodopera superano il vantaggio economico percepibile.
- 6) Per tutti gli immobili identificati con il **numero 11** individuati nel centro urbano di Santa Teresa Gallura possiamo osservare quanto segue

- A. L'immobile è individuato al centro di una delle località più rinomate sotto il punto di vista turistico commerciale, ha un'ottima posizione rispetto a tutti i servizi del centro urbano e ha un elevato potenziale commerciale di utilizzo a supporto di attività commerciali e residenziali utilizzabile come immobile di stoccaggio ed eventuale trasformazione in posti auto ricercati in aree antropizzate sovra edificate e carenti di spazi adibiti a servizi per gli autoveicoli;
- 7) Per tutti gli immobili identificati con il **numero 12-13** individuati nell'immediata periferia ovest dell'abitato possiamo osservare quanto segue
- A. gli immobili ubicati nel comune di **Tempio Pausania** nei pressi della località "I tre Funtani" non presentano particolari pregi di localizzazione
- 8) Per tutti gli immobili identificati con i **numeri 14** individuati nell'agro di Trinità d'Agultu possiamo osservare quanto segue:
- 1) il terreno a destinazione agricola incolto è ubicato a SUD del territorio comunale di **SANT'ANTONIO DI GALLURA** non presenta un'agevole accesso logistico ma si presta ottimamente all'attività agropastorale;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Le caratteristiche intrinseche sono ben descritte su ciascun paragrafo di riferimento dei vari immobili possiamo solo aggiungere che tutti gli edifici risultano completamente indipendenti, in quanto hanno tutti un ingresso proprio, con cortile di e pertinenza la fornitura di energia elettrica e la fornitura idrica sono autonomi.

METODO DI STIMA

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore e quello della Stima Comparativa, è un metodo di stima basato sulla comparazione o confronto con altre unità o fabbricati della zona, vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e l'altro, pertanto mediante ricerca di mercato attuale, verrà assegnato a ciascuna categoria il prezzo medio corrente di edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia

IMMOBILI DA 1 A 3

Il valore di mercato medio per i terreni NON edificabili in zona urbanistica "E" agricola della tipologia di cui al dal n. 1 e al 2 è pari a €/m² **3,50 (€ 35.000 x ettaro)**

Il valore di mercato medio per i magazzini edificati in zona agricola della tipologia di cui ai n. 3 è pari ad €/m² **700,00**

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE da 1 a 3 terreno agricolo				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
superficie	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente	M ² 5.827,00	€ 3,50	€ 20.394,50

Terreno AGRICOLO	con la superficie reale e calcolata			
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE da 1 al 2				€ 20.394,50

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE 3 MAGAZZINO AGRICOLO				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
VOLUME magazzino AGRICOLO Lu Capizzali	è la superficie del rudere ad uso magazzino per la quale è assegnato un valore riferito alla capacità volumetrica	105,00	€ 700,00	€ 73.500,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 3				€ 73.500,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI 1-2-3-	€ 93.894,50
--	--------------------

IMMOBILE 4

Il valore di mercato medio per i terreni edificabili in zona urbanistica "D" PRODUTTIVA della tipologia di cui al dal n. 4 è pari a €/m² **22,00**)

Le porzioni di terreno sono state verificate mediante il sistema informativo territoriale del Comune di Calangianus al fine di individuare la superficie effettivamente edificabile pertanto verrà applicata la percentuale indicata nella simulazione di CDU per la determinazione dell'effettiva superficie edificabile

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE 4 terreno edificabile				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
superficie Terreno edificabile INDUSTRIALE	è la superficie edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata detratta la percentuale non edificabile del 2%	M ² 1.646,40	€ 45,00	€ 74.088,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 4				€ 74.088,00

IMMOBILI DA 5 A 6

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato medio per i terreni NON edificabili in zona urbanistica "E" agricola della tipologia di cui al dal n. 5-6 e al 2 è pari a €/m² 0,50 (€ 5.000 x ettaro)

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE da 5 a 6 terreno agricolo				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M ² 56.968,00	€ 0,50	€ 28.484,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE da 5 al 6				€ 28.484,00

IMMOBILI DA 7 e 8

Il valore di mercato medio per gli immobili a destinazione residenziale di nuova costruzione della tipologia di cui al n. 7 e 8 è pari a €/m² 850,00 per questi immobili viene considerata una percentuale di deprezzamento per la vetustà del bene e lo stato di consistenza pari all'15%, quindi il valore di stima sarà pari ad € 550,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE 7				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
SUPERFICIE REALE ABITAZIONE	è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative.	M ² 72,00	€ 722,50	€ 52.020,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 7				€ 52.020,00
TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE 8				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
SUPERFICIE REALE ABITAZIONE	è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative.	M ² 71,00	€ 722,50	€ 51.297,50
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 8				€ 51.297,50

IMMOBILI DA 9 A 10

Il valore di mercato medio per i terreni NON edificabili in zona urbanistica "E" agricola della tipologia di cui al dal n. 9 e al 10 è pari a €/m² **0,25 (€ 2.500 x ettaro)**

Il valore di mercato medio per i magazzini edificati in zona agricola della tipologia di cui ai n. 3 è pari ad €/m² **700,00**

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE da 9 a 10 terreno agricolo				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M ² 2.800,00	€ 0,25	€ 700,00
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M ² 67.308,00	€ 0,25	€ 16.827,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE da 9 al 10				€ 17.527,00

IMMOBILI 11

Il valore di mercato medio per gli immobili a destinazione non residenziale magazzino di nuova costruzione della tipologia di cui al n. 11 è pari a €/m² **1.300,00** per questi immobili viene considerata una percentuale di deprezzamento per lo stato incompiuto dell'immobile pari all'50%, quindi il valore di stima sarà pari ad € **650,00**

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE 11				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
SUPERFICIE REALE	è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità.	M ² 222,00	€ 650,00	€ 144.300,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 11				€ 144.300,00

IMMOBILI DA 12 A 13

Il valore di mercato medio per i terreni NON edificabili in zona urbanistica "E" agricola della tipologia di cui al dal n.12 e

al 13 è pari a €/m² 1,5 (€ 15.000 x ettaro)

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE da 12 a 13 terreno agricolo				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M ² 3.376,00	€ 1,50	€ 5.064,00
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M ² 758,00	€ 1,50	€ 1.137,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE da 12 al 13				€ 6.201,00

IMMOBILI 14

Il valore di mercato medio per i terreni NON edificabili in zona urbanistica "E" agricola della tipologia di cui al dal n.12 e al 13 è pari a €/m² 2,00 (€ 20.000 x ettaro)

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

TABELLA DI CALCOLO				
IMMOBILE da 14 terreno agricolo				
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	TOTALE PARZIALE
superficie Terreno AGRICOLO	è la superficie NON edificabile indicata in visura corrispondente con la superficie reale e calcolata	M ² 52.870,00	€ 2,00	€ 105.740,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE 14				€ 105.740,00

Valore totale del compendio immobiliare	€ 573.552,00
--	---------------------

PUNTO 9° – “ NOTE DI APPROFONDIMENTO”

a seguito di verifica degli atti di provenienza sono emerse delle incongruenze nei passaggi di proprietà relative agli immobili oggetto di valutazione, si ritiene necessario effettuare un'indagine conoscitiva di dettagli dei passaggi di proprietà degli immobili avvenuti successivamente al sequestro preventivo e alla separazione giudiziale, al fine di verificarne la legittimità.

ALLEGATI:

- 1) ISPEZIONI IPOTECARIE;
- 2) VISURE CATASTALI;
- 3) MAPPE CATASTALI
- 4) SCHEDE CERTIFICATE IMMOBILI

Tanto ha potuto relazionare il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Trinità li 29.11.2024

Il tecnico incaricato
Geom. Paride Pileri