

## 1. -Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Pattitoni, nato a Tempio Pausania il 22/09/1978 e con studio in via A. Manzoni, 93 a Telti, CF PTT PLA 78 P22 L0930, iscritto regolarmente col n°1211 all'ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari, libero professionista, CTU del tribunale di Tempio Pausania.

A seguito dell'incarico ricevuto il giorno 11 agosto 2013 dall'Ill.mo Dott. Alessandro Di Giacomo presentava giuramento davanti al medesimo e riceveva il compito di rispondere ai quesiti riguardanti l'esecuzione R.G.E. 177/11.

Promosso da ----- contro -----.

Notificato a mezzo Fax all'Istituto Vendite Giudiziarie, a mezzo Racc. A.R. ----- (debitore), all'Avv. Orecchioni Margherita (rappresentante della -----) e agli Avv.ti Andrea, Francesca e Fernando Pes (rappresentanti della ---- (interventuta)), le operazioni peritali sono iniziate il 4 novembre 2013 presso l'ufficio del CTU in via A. Manzoni, 93 in Telti (OT).

È stato nominato custode l'I.V.G. Di Tempio Pausania con il Geom.Emanuele Murrighili, il quale ha subito collaborato con il sottoscritto fissando l'accesso per il giorno venerdì 13 dicembre 2013 alle ore 16,30.

Il sopralluogo è avvenuto in presenza dell'IVG, dell'----- conproprietario, della ----- comproprietaria e del collaboratore del CTU Ing. Francesco Pattitoni.

## QUESITI E RISPOSTE

### "Identificazione del bene"

Identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei proprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

### Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento notificato in data 30/06/2011, invio per mezzo del servizio postale con raccomandata A/R, ----- trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 26/09/2011 al n. 5982.

### Identificazione dell'immobile:

Fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, Viale Valentino n°2 piano quinto, censito al N.C.E.U. di Sassari distinto al Foglio 216 mappale 1641, sub. 18, confinante con pianerottolo e vano scale, con proprietà -----, con ----- e con pozzo luce condominiale salvo altri.

I proprietari sono:

----- nata a Sassari il 31 ottobre 1990 ----- proprietaria per 1/6;

----- nata a Savona il 9 settembre 1985 ----- proprietaria per 1/6;

----- nato a Tempio Pausania il 4 dicembre 1949 ----- proprietario per 3/6;

----- nato a Tempio Pausania il 12 dicembre 1985 ----- proprietario per 1/6;

Sulla base dello strumento urbanistico vigente, il terreno in cui è ubicato l'immobile, sito in Comune di Tempio Pausania, ha la seguente destinazione urbanistica:

Detta area ricade nella ZONA A (Centro Storico) secondo il vigente Piano di Fabbricazione e ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con Delibera Comunale n 67 del 21/12/2000.

**In allegato si trova l'atto di provenienza;**

Atto pubblico d'acquisto, n. 19.831 repertorio del 10 ottobre 1988 registro particolare 4648 del 28 ottobre 1988, da parte di ----- nato a Tempio Pausania il 15 aprile 1920 e ----- nata ad Aggius il 1 aprile 1925 (-----).

Da verbale di richiesta di registrazione di testamento pubblico repertorio n. 64779 raccolta n. 23218, registrato a Tempio Pausania il 24 gennaio 2007 al n. 47 mod. 1, notaio Fabio Papaccio; Allegato C repertorio n. 321 raccolta n. 23218 al punto 6 il Signor -----, nato a Tempio Pausania il 15 aprile 1920, cita:

Lascio a titolo di legato ai miei tre nipoti -----, in ragione di un terzo ciascuno, la mia parte dell'appartamento sito in Comune di Tempio Pausania, via Valentino n. 2, al 5° piano nel palazzo denominato "BELVEDERE".

Da verbale di richiesta di registrazione di testamento pubblico repertorio n. 76502 raccolta n. 32112, registrato a Tempio Pausania il 20 giugno 2012 al n. 659 Serie 1T, Trascritto Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12 giugno 2012 Reg. Gen. 5475, Reg. Part. 3995, notaio Fabio Papaccio; Allegato B repertorio n. 407 raccolta n. 32112 al punto 1 la Sig.ra -----, nata ad Aggius il 1 aprile 1925, cita: Lascio inoltre a mio figlio ----- la mia parte dell'appartamento sito in comune di Tempio Pausania, Viale Valentino n° 2, al 5° piano nel palazzo denominato "BELVEDERE"

**Di conseguenza il bene è pignorato per 1/6.**

**"Descrizione del bene"**

Fornire un'adeguata descrizione del bene.

**Ubicazione**

L'appartamento è situato in un condominio -edificio costituito da diversi livelli in cui sono collocati numerosi appartamenti e locali commerciali, alcuni dei quali danno su Viale Valentino, su aree private e sulla corte interna.

Il Comune di Tempio Pausania è situato nella parte centro-orientale della provincia, a sud della Gallura, alle pendici del monte Limbara, confina con i comuni di Aggius, Aglientu, Arzachena, Berchidda, Bortigiadas, Calangianus, Erula, Luogosanto, Luras, Oschiri, Palau, Perfugas, Santa Teresa di Gallura e Tula.

È collegato con Sassari attraverso SS127 e SS 672 a scorrimento veloce, a Olbia con la SS 127, a Palau con la SS 133 e Oschiri con la SS 392.

Dista, 34 km dalla stazione ferroviaria di riferimento, posta sulla linea Ozieri/Chilivani-Golfo Aranci. Il collegamento con la rete di traffico aereo, per i voli nazionali e internazionali, è assicurato dall'aeroporto più vicino che è quello di Olbia a 38 km; per le linee intercontinentali dirette si utilizza l'aerostazione di Roma/Fiumicino, sul continente. Il porto, per i movimenti merci e passeggeri di maggiori dimensioni, dista 39 km.

Vi è inoltre la sede staccata dell'Università degli Studi di Sassari:

Facoltà di Farmacia (Corsi di Laurea in Tecniche erboristiche e Tossicologia degli inquinanti ambientali);

Facoltà di Giurisprudenza (Corsi di Laurea a distanza in Scienze Giuridiche e in Diritto delle amministrazioni e delle imprese pubbliche e private);

Sede centrale dell'Istituto EuroMediterraneo ISSR:

Corso di Laurea in Scienze Religiose, Master

Vi si trova anche la sede dei Tribunali civile e penale, con competenza sulla provincia

Il Viale Valentino si trova nei pressi del centro di Tempio Pausania, pertanto, l'urbanizzazione primaria e secondaria sono completamente realizzate come del resto l'illuminazione.

Sono presenti a poca distanza: il Municipio, le scuole, negozi di vario genere, banche, ufficio postale, market, alimentari, ristorante-pizzeria, bar, farmacia, servizio medico e più in generale tutti i servizi che può offrire il Comune.

### **Descrizione della zona:**

La zona di ubicazione dell'edificio è sia residenziale che commerciale.

L'urbanizzazione primaria e secondaria sono completamente realizzate come del resto l'illuminazione.

Sono presenti a poca distanza, scuole, negozi, banche, ufficio postale, market, alimentari, ristorante-pizzeria, bar, centri sportivi, farmacia, servizio medico e ampia disponibilità di parcheggi.

### **Caratteristiche e Descrizione dell'immobile**

Come già detto l'oggetto di pignoramento è l'appartamento sito al quinto piano di un'ala dello stabile.

L'appartamento è raggiungibile attraverso l'ingresso sito in Viale Valentino.

Il portone d'accesso è in alluminio anodizzato come gli infissi dell'appartamento.

L'ingresso è accogliente, luminoso e in buono stato di conservazione.

I vari piani possono essere raggiunti attraverso un'ampia scala interna allo stabile di piacevole fattura o per mezzo dell'ascensore.

Il portone d'accesso all'appartamento è a doppia anta non blindato, un po' vetusto ma in ottime condizioni.

L'appartamento oggetto di perizia è costituito da un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un andito, due camere da letto e un bagno.

Sul lato destro dell'ingresso entrando nell'appartamento si trova una zona "ripostiglio" oggi chiusa con una struttura amovibile composta da finestre e portafinestre in alluminio, dalla quale si può arrivare al lungo balcone che dà verso il pozzo luce interno.

È da far notare che al "ripostiglio" era originariamente possibile accedere direttamente dal vano scala condominiale interno allo stabile, come si evince dalla planimetria catastale e dal progetto.

Attualmente dall'androne si vede la porta di accesso al "ripostiglio", ma internamente è chiusa con muratura intonacata, di fatto non più usufruibile.

Il soggiorno-pranzo e una delle camere da letto si affacciano su un'altra proprietà ed hanno un'ottima vista panoramica.

La cucina, il bagno e l'altra camera da letto si affacciano sul balcone che dà verso il pozzo luce all'interno del palazzo.

L'altezza utile dell'appartamento è di 3,00 m eccetto nel bagno che essendovi un gradino è di 2,85.

La superficie lorda (commerciale) è di circa mq 84,50.

### **Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:**

**Fondazioni** Non potendo ispezionarle si suppone che siano in trave continua in C.A., costituite da gabbie in acciaio e getto di CIs, oppure plinti di fondazione isolati costituiti da gabbie in acciaio e getto di CIs, collegati fra di loro con travi in C.A.;

**Muri Perimetrali e Portanti** potrebbero essere in murature portanti o struttura intelaiata e tamponature;

**Strutture Orizzontali ed Inclinate presumibilmente** in laterocemento armato del tipo misto (pignatte e travetti);

**Tramezzi** in mattoni in laterizio dello spessore di cm 8 oltre gli intonaci;

**Infissi** in alluminio anodizzato e tapparelle in PVC, alcuni infissi sono muniti di doppia finestra.

### **Tipo di Finitura**

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato con colori compresi nella gamma delle terre sul prospetto che dà su viale Valentini, mentre grigio all'interno del pozzo luce.

L'immobile non è recentissimo e necessiterebbe della ristrutturazione completa di tutte le facciate.

Come si evince dalla documentazione fotografica le rifiniture interne non sono recentissime, infatti risalgono al periodo di costruzione dell'immobile.

L'unico ambiente ristrutturato è il bagno, rivestito sino ad un'altezza di circa 2,00 m con piastrelle in monocottura delle dimensioni 20x25 cm, il piatto doccia e i sanitari sono di tipo commerciale.

La fascia della cucina ha un'altezza dal pavimento di circa 1,60 metri ed è composta da mattonelle di qualità scadente di dimensioni 10x10 cm.

I pavimenti interni sono gli originali in quanto sono di marmettone, materiale molto usato all'epoca di costruzione dello stabile ma in disuso oggi.

Gli infissi esterni in alluminio anodizzato sono realizzati con una tecnologia superata e di conseguenza fuori produzione, i vetri sono semplici e non vetrocamera e non sono a taglio termico.

Come già detto alcune finestre sono doppie.

A protezione delle finestre sono presenti gli avvolgibili in PVC.

Le porte interne delle camere da letto e del bagno sono di legno tamburato, composte da telaio esterno e vetro nella parte centrale.

Le porte della cucina e del soggiorno pranzo sono di recente realizzazione e di buona fattura, composte sempre da legno e vetro

Gli intonaci interni sono di tipo civile.

Il "ripostiglio" e il balcone sono piastrellati con piastrelle di tipo commerciale di piccole dimensioni.

L'impianto di riscaldamento è condominiale con pavimento radiante.

L'appartamento così come si presenta sarebbe abitabile; è però da far notare che gli infissi sono vetusti e gli impianti molto datati (eccetto quelli del bagno ristrutturato), di conseguenza nel giro di pochi anni saranno necessari lavori di ristrutturazione per ammodernarlo.

### ***"Stato del bene"***

Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

**Al momento** dell'accesso l'intera proprietà risultava libera.

### **"Regime vincolistico"**

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

### **Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2009 - Registro Particolare 9568 Registro Generale 14201

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/534 del 28/09/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)

ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2010 - Registro Particolare 2522 Registro Generale 9887

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 2612/2010 del 03/09/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)  
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2010 - Registro Particolare 2973 Registro Generale 11364

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 2842/2010 del 24/09/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)  
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 976 Registro Generale 5235

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1104 del 07/05/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)  
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2011 - Registro Particolare 1153 Registro Generale 6159

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1008 del 21/04/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)  
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 17/08/2011 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8741

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1406 del 13/06/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)  
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/09/2011 - Registro Particolare 5982 Registro Generale 9284

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TEMPIO PAUSANIA Repertorio 3317/2011 del 05/07/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS)

#### **Intervenuti:**

-----  
Atto di intervento nella procedura esecutiva N° 177/2011 RGE depositato in cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania il 17/01/2012  
-----

Atto di intervento nella procedura esecutiva N° 177/2011 RGE depositato in cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania il 20/09/2012

#### **Oneri di natura condominiale**

Sull'immobile in oggetto gravano degli insoluti relativi a quote condominiali pari a 2.183,76 € (duemilacentottantatre/76), salvo conguagli (vedi dichiarazione dell'amministratore di condominio in allegato).

L'immobile ricade in ambito tutelato per effetto della Delibera della Giunta Regionale n 36/7 del 05/09/2006 – Decreto del Presidente della Regione n 82 del 07/09/2006, pubblicato nel B.U.R.A.S. in data 08/09/2006 (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica).

#### ***“Conformità alla normativa-sanabilità”***

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso

di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TEMPIO PAUSANIA è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l'immobile è stato realizzato con **Licenza di Costruire n. 3615/214 del 18/04/1963.**

È presente il permesso di abitabilità n° 6169 del 18 aprile 1966.

Confrontando gli elaborati grafici con lo stato attuale dell'immobile si sono potute notare alcune difformità.

Il tramezzo che attualmente delimita lo spazio fra androne e cucina rendendo la cucina uno spazio indipendente è accessibile solo dal corridoio, in progetto era arretrato verso il portone di ingresso e chiuso sul lato destro.

Attualmente l'accesso al "ripostiglio" e al balcone è consentito attraverso una porta finestra sita sul lato destro dell'ingresso (vedi documentazione fotografica).

In progetto tale accesso era consentito attraverso una porta posizionata nella cucina.

Il "ripostiglio" attualmente è chiuso con una serie di infissi in alluminio, pertanto viene a crearsi volume in più rispetto al progetto approvato in cui tale area era completamente aperta, ma la struttura è amovibile. Infatti è sufficiente rimuoverla affinché l'immobile sia coerente con i grafici allegati alla licenza di costruzione.

Un'altra difformità sta nel fatto che la porta del soggiorno pranzo è molto più ampia di quella in progetto ed è spostata di fronte alla cucina.

La cucina risulta separata dal corridoio attraverso una porta di legno posizionata all'incirca al centro dell'apertura su due spallette di mattoni.

In progetto tale ambiente risultava completamente aperto sull'ingresso e quindi direttamente comunicante con il corridoio.

Un'altra difformità sta nel fatto che allo stato attuale il corridoio non divide la zona giorno dalla zona notte.

In progetto infatti i due ambienti erano divisi attraverso una porta posta nel corridoio all'altezza dell'inizio del bagno.

L'ultima ma più importante difformità sta nell'aver chiuso l'accesso dalle scale esterne al locale "ripostiglio".

Le difformità appena elencate sono tutte sanabili, basta richiedere un Accertamento di Conformità al Comune di Tempio Pausania per quanto riguarda la ridistribuzione degli ambienti interni

I costi per la pratica di accertamento di conformità sono di € 2.200,00 + iva e oneri di legge.

Per quanto riguarda il volume creato nel ripostiglio, essendo la struttura usata per delimitarlo amovibile, può essere semplicemente rimosso.

L'accesso dal vano scala al "ripostiglio" è possibile ripristinarlo eliminando semplicemente la tamponatura interna della porta in muratura.

Sulla scala interna infatti è ancora presente la porta originaria.



Per quanto riguarda la situazione catastale, nella visura l'appartamento è registrato al piano 6° mentre nella planimetria catastale l'appartamento è registrato al piano 5° mentre nella realtà è ubicato al piano 5°. E' necessario pertanto allineare la visura con la planimetria e la situazione reale.

Il costo previsto è di 300,00 € + iva e oneri di legge.

#### **“Documentazione relativa agli impianti e alla certificazione energetica”**

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

Non risulta depositata alcuna di questa documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

#### **“Determinazione del valore”**

Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

L'immobile oggetto della presente relazione deve essere venduto in un unico lotto.

### **SCOPO DELLA STIMA**

È del tutto evidente che l'aspetto economico del bene che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una sua messa in vendita in quanto l'immobile deve essere pignorato .

### **VALUTAZIONE**

Riscontrato e verificato che:

- le unità che lo compongono rappresentano una delle più tipiche destinazioni delle unità immobiliari urbane della zona;
- il mercato degli alloggi attualmente non è molto attivo ma risultano comunque noti i prezzi di vendita recenti di alcune unità immobiliari;
- i prezzi pagati, a parità o analogia di caratteristiche qualitative, si rapportano direttamente alle grandezze fisiche rappresentate dalle superfici ,

si è ritenuto che il procedimento più diretto e pratico di stima del valore di mercato fosse quello sintetico sulla base del parametro superficie e pertanto lo si è adottato con le considerazioni e i calcoli che seguono.

## Valutazione immobile

### 1. Prezzi correnti di mercato

Nella città di Tempio Pausania gli alloggi di 4,5 - 7,0 vani risultano molto scambiati, in quanto soddisfano i bisogni della maggior parte delle famiglie.

Il mercato immobiliare non è molto attivo, con una tendenza alla stabilizzazione dei prezzi.

Attualmente i prezzi si presentano differenti a seconda delle zone urbane e si distinguono a seconda del tipo di immobile, della sua età e del suo stato di conservazione.

Ciò premesso, da indagini eseguite rivolgendosi ad alcune agenzie immobiliari di Tempio Pausania e analizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile accertare i prezzi pagati al mq ultimamente per alcuni appartamenti di pari grandezza, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche e grado di rifinitura di quelli dell'immobile oggetto di stima nel comune di Tempio Pausania.

La quotazione media ordinaria che è scaturita dalle indagini fatte è di **900,00 €/mq**.

### 2. Conteggi estimativi

Si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- calcolo delle superfici convenzionali degli alloggi dell'immobile da stimare e loro somma;;
- applicazione alla superficie commerciale totale del prezzo unitario medio di mercato;

Sulla base delle misure prese, riducendo al 35% la superficie dei balconi, si hanno le seguenti superfici convenzionali:

$$Sc: 79,80 \text{ mq} + 13,20 \times 0,35 = 84,42 \text{ mq}$$

- Valore :  $900,00 \text{ €/mq} \times 84,42 \text{ mq} = V_1 = \mathbf{€75.978,00}$

Per avere un ulteriore riscontro, calcolo il valore dell'immobile con il metodo della CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI;

Per farlo mi aiuto con l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Conoscendo il canone medio di locazione a mq della zona, per appartamenti simili a quello oggetto della stima, stabilisco *come tasso di capitalizzazione* un valore compreso fra il 2% e il 6%;

In questo specifico caso ritengo che il valore più corretto da attribuire è quello massimo del 6%;

Detto ciò possiamo scrivere la formula di capitalizzazione dei redditi:

$$C_0 = a_n \times (100/r)$$

Dove:

$a_n$  indica il reddito netto annuo;

$r$  indica il tasso di capitalizzazione;

Svolgendo i calcoli abbiamo:

$$V_2 = C_0 = \text{€ } 4.867,20 \times (100/6) = \text{€ } 81.120,00$$

Analizzando i metodi di calcolo ritengo che il valore più probabile dell'immobile sia la media fra  $V_1$  e  $V_2$ :

$$V = (V_1 + V_2)/2 = (\text{€ } 75.978,00 + \text{€ } 81.120,00)/2 = \text{€ } 78.549,00$$

## CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto, nella fattispecie il valore di mercato dell'immobile e in riferimento alla data corrente, può ritenersi di **€ 78.000,00 ( € settantottomila/00 )**.

Telti li 23 gennaio 2014

Il perito  
(Dott. Ing. Paolo Pattitoni)



Allegati:

- Verbale d'accesso;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria catastale, estratto di mappa e visura;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Licenza di costruzione e permesso di abitabilità;
- Elaborati grafici, progetti approvati;
- Atto di compravendita, verbali di richiesta di registrazione di testamento pubblico;
- Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
- Dichiarazione dell'amministratore di condominio;