

ING. ANTONELLO LORIGA

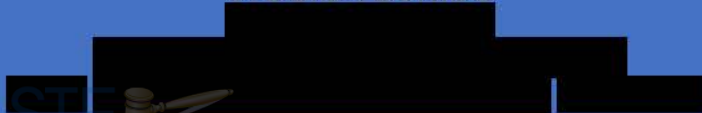
TRIBUNALE DITEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 109/2020 R.G.E



Relazione peritale

STUDIO TECNICO



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
ASTE
GIUDIZIARIE®

--- Procedura n° 109/2020 RGE ---

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

--- [REDACTED] ---

Indice generale della relazione peritale

1. Premessa
2. Ubicazione degli immobili
3. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie
4. Quesiti e Risposte
5. Allegati



PREMESSA

In data 17/05/2024 ho ricevuto incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del Giudice Dott.ssa [REDACTED], con successiva accettazione giurata per via telematica, di procedere nelle indagini peritali necessarie per la composizione della relazione tecnica peritale per rispondere ai quesiti indicati contenuti nella circolare, pubblicata nel sito del Tribunale di Tempio 14/09/2023, "Nuova circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania", ordinata in quesiti dal numero 1 al 14.

La procedura (n° 109/2020 R.G.E.) è promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Le operazioni peritali sono iniziate in data 17 ottobre 2024 ore 15.30 con il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura alla presenza dell'ausiliario dell'Istituto Vendite Giudiziarie [REDACTED] ed alla presenza del [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante della società.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è ubicato in un'area semicentrale nella parte di San Pasquale frazione del Comune di Tempio Pausania, nel complesso residenziale denominato Sa Conca 3, area distinta al Catasto foglio [REDACTED]

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'unità immobiliare è stata edificata a seguito della Licenza Edilizia n° [REDACTED], come da allegati alla medesima.

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni 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 procedente quelli mancanti o inidonei; 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'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;

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, 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;

QUESITO N. 3 – “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:

3. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
4. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
5. 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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “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. 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 del 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 dell'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;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 è ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà

esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “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 (segnalando se gli stessi 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Quesito 1

Dalle ricerche svolte ne è risultata la completezza della documentazione in base all'ex articolo 567 c.p.c.:

- Documentazione presente al catasto e certificazioni dell'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato:

Formalità Pregiudizievoli;

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie presenti presso il l'Agenzia dell'Entrate sono risultate le seguenti formalità:

- Foglio [REDACTED]

- ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data [REDACTED]

FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 27/03/2009

Registro generale n. 72

Registro particolare n. 29 Presentazione n. 12 del 04/01/2011

Unità negoziali 15 soggette a frazionamento in quota di cui una oggetto dell'esecuzione 109/2020 rge nello specifico l'unità negoziale n.9

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Soggetto contro:

[REDACTED]

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/09/2020

[REDACTED]

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Soggetto contro:



Dall'analisi svolta sulla documentazione catastale dell'Agenzia delle Entrate emerge che la provenienza della [REDACTED] sulla quale si trova l'immobile al [REDACTED] oggetto di causa, è legata alla soppressione dei [REDACTED], come indicato nella relazione notarile agli atti.

Si conclude che l'atto notarile rappresenta la corretta ricostruzione del ventennio.

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

1. -Ubicazione:

L'immobile è ubicato in un'area semicentrale nella parte di San Pasquale frazione del Comune di Tempio Pausania, nel complesso residenziale denominato Sa Conca 3, area distinta al [REDACTED]

L'immobile è classificato catastalmente come Abitazione, categoria A3, inserita in un complesso residenziale circondato da un ampio giardino munito di parcheggi che si affaccia verso l'insenatura di Porto Pozzo con vista sulla Corsica, dove si trova l'accesso principale, che porta attraverso un vialetto alla abitazione al piano attico.

L'abitazione è raggiungibile dalla SS 133bis che unisce Santa Teresa Gallura con Palau e facilmente raggiungibile da alcune strade provinciali e comunali collegate con Tempio Pausania. Dista circa 5 km dalla nota spiaggia di Coluccia e dell'isola dei Gabbiani, paradiso del Windsurf e Kitesurf, circa 17 km da Palau e 15 km da Santa Teresa Gallura.

La spiaggia più vicina si trova ad una distanza di 5 km si chiama spiaggia di Porto Liscia, mentre in un raggio di circa 15 km si trovano tutte le altre spiagge del Nord Sardegna.

L'immobile può pertanto essere considerato in un'ottima posizione sia in riferimento alla prossimità ai maggiori centri turistici della zona che alla vicinanza al mare.

La Villa è collegata attraverso la statale 133bis con l'Aeroporto Costa Smeralda ed il porto di Olbia, Isola Bianca.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: ca. 40 Km

Porto di Olbia: ca. 35 Km

DISTANZA DAL MARE

Dalla spiaggia più vicina: 5 Km ca

DISTANZA DALLE LOCALITA' PIU' RINOMATE DELLA COSTA NORD:

Santa Teresa Gallura: 20 Km

Palau : 17 Km

La Maddalena: 17Km più traghetto

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze

Servizi quali negozi, alberghi, ecc. si trovano a pochi minuti dall'edificio essendo dentro l'abitato di San Pasquale.

2. -Descrizione della zona

La presente relazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il Complesso residenziale in cui è sito l'immobile in oggetto, è inserito in una area residenziale di seconde case ad uso turistico, nelle vicinanze abbiamo la presenza di rocce granitiche aggregate che conferiscono al paesaggio un aspetto naturalistico tipico dell'alta Gallura.

TIPOLOGIA adottata: "appartamento in residence"

3. -Caratteristiche generali e costruttive e finiture dell'edificio: Condizioni igieniche e statiche: **buono** stato.

Edificio degli anni 2000 esattamente con concessione del 2008, composto da tre livelli di cui un attico si accede attraverso una scala condominiale all'appartamento che è composto da una Soggiorno / cucina, un disimpegno di distribuzione e partendo verso sinistra troviamo una camera da letto doppia, una camera da letto singola ed un bagno, una camera da letto matrimoniale ed infine un'altra camera da letto singola, salotto/pranzo; si presenta in buono stato conservativo, non sono presenti difetti strutturali evidenti, non ha bisogno di essere ristrutturato.

Descrizione della struttura:

Struttura portante mista in pilastri di calcestruzzo armato e muratura a cassa vuota composta da blocchetti di calcestruzzo vibro compresso, camera d'aria e tavolato interno in mattoni forati in laterizio, internamente ed esternamente intonacata.

il solaio interpiano e la copertura piana sono in latero-cemento con travetti prefabbricati, impermeabilizzati e con soprastante pavimento.

Le finiture interne ed esterne sono di tipo civile con uso diffuso di pavimenti in marmo e ceramica, i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle di tipo economico.

Le aree libere sono prevalentemente tenute a giardino in stato di abbandono.

Materiali impiegati:

- i serramenti esterni, sono in alluminio con soglie e davanzali in marmo;
- le porte interne sono in legno;
- gli intonaci interni ed esterni, a base cementizia, sono al civile lisciati e tinteggiati di vari colori;
- i pavimenti interni sono in prevalenza in marmo e ceramica.

Gli Impianti

L'immobile si presenta completo di impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come da norme C.E.I.;
- l'impianto idrico sottotraccia è collegato alla rete pubblica;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo centralizzato alimentato da caldaia a gasolio mentre per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ci sono boiler elettrici; al piano seminterrato alcune pompe di calore tipo split;
- lo smaltimento delle acque grigie e nere avviene tramite collegamento alla rete pubblica;

Conformità edilizia:

Risulta conforme al titolo edilizio

Agibilità mancante

QUESITO N. 3

“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4

“Accatastamento”

L'abitazione è sita in San Pasquale frazione del Comune di Tempio Pausania, all'interno del complesso residenziale Sa Conca 3;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5

“Destinazione urbanistica di piano”

L'abitazione è sita in San Pasquale frazione del Comune di Tempio Pausania, all'interno del complesso residenziale Sa Conca 3:

Lottizzazione Ex Pisciotto – Spano Ad oggi di proprietà [REDACTED]

ART. 14 – ZTO C DI ESPANSIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006, Artt. 70, 71, 72.

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, inedificate o parzialmente edificate, riconoscibili dalle espansioni residenziali recenti e di nuova previsione.



MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PUC si attua attraverso un SUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.

3. Nelle Tavv. di progetto del PUC sono individuati gli ambiti dei SUA confermati, nei quali si applicano le norme di cui al SUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

4. L'attuazione mediante SUA dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree a standard (verde e parcheggi) secondo le quantità minime indicate nelle Tavv. di progetto in scala 1:2.000 e nel dimensionamento del PUC, nel rispetto dei parametri minimi stabiliti dall'Art. 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983. L'ubicazione di tali aree, individuate nelle Tavv. di progetto in scala 1:2.000, potrà essere ridefinita previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità, nel rispetto delle superfici minime degli standard

(vedi dimensionamento) ed in coerenza con il contesto urbanistico.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nel dimensionamento del PUC e/o nelle

disposizioni particolari di cui al presente Articolo, i seguenti parametri:

ZTO C1

- It mc/mq 1,20

- If mc/mq 2,00

- H ml 10,50

QUESITO N. 6

“Conformità alla normativa-sanabilità”

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'immobile risulta realizzato in seguito a:

- C.E. [REDACTED]

- C.E. [REDACTED]

Dichiarazione di abitabilità ed usabilità rilasciata mancante

L'edificio risulta non conforme ai titoli abilitativi rilasciati (concessioni amministrative o autorizzazioni), necessita di accertamento di conformità sia per opere esterne che interne facilmente risanabili,

Regolarmente accatastato

Dichiarazione di abitabilità mancante.

QUESITO N. 7-“Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 -“Spese”

Nessuna spesa di gestione

QUESITO N. 9-“Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un unico lotto.

QUESITO N. 10–“Divisibilità in natura”

L'appartamento in oggetto è pignorato per la quota di 1/1.

QUESITO N.11

“Stato del bene”

1 -Attualmente l'abitazione in oggetto, con le pertinenze ed accessori annessi non è occupata.

Titolo dell'occupazione:

nessuno

QUESITO N. 12–“Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13–“Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14–“Determinazione del valore”

In riscontro al quesito proposto, si comunica che il valore di mercato più probabile dell'immobile, determinato tramite il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta essere attualmente pari ad € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila,00).

Quanto sopra è quanto si riferisce per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

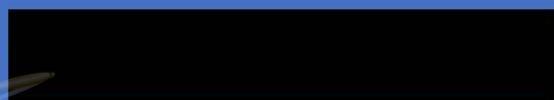
Il CTU

Tempio Pausania, 22.10.2024

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 109/2020 R.G.E

Giudice



STIMA ANALITICA

MCA (Market Comparison Approach)

Comune di Tempio Pausania

FRAZ. SAN PASQUALE

STUDIO TECNICO



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di TEMPIO PAUSANIA

Oggetto

Esecuzione immobiliare 109/2020 rge

Committente

Consulente Tecnico

Data incarico

17/05/2024

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di TEMPIO PAUSANIA (OT) via

COMMITTENTI E PROPRIETARI**CONSULENTE TECNICO**

[REDACTED]

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} \cdot (-i / 12)$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area condominiale



$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' \cdot \text{SUPCON} \cdot q)] / \text{Sup. commerciale}$
essendo

p' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} \cdot c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} \cdot (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} \cdot (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} \cdot c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} \cdot q]$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P (Liv)** viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (-RM)$$

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Antonello Loriga, avendo ricevuto incarico da , in data 17/05/2024, di redigere perizia di Stima per MCA (Market Comparison Approach), al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach), ossia Esecuzione immobiliare 109/2020 rge

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **TEMPIO PAUSANIA (OT)**

Indirizzo: via , 07029

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: TEMPIO PAUSANIA (OT)
Indirizzo: via , 07029
Frazione: san pasquale
Piano: 2

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
----------	---------	-------

Dati catastali

Tipo catasto: F



Rendita catastale: 198,84 €
Valore catastale: 25.053,84 €

Tipologia Zona OM	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie

INDAGINI DI MERCATO

appartamento al piano attico

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	64,00
	Superficie commerciale	64,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	17,00
	Superficie commerciale	5,10
	Superficie utile netta	64,00
	Superficie utile lorda	64,00
	Superficie commerciale	69,10

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile				



Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	113.001,00 €	185.000,00 €	165.000,00 €
3	Data del contratto	01/01/0001	01/01/0001	04/10/2024
4	Differenziale [in mesi]	0	0	0
5	Prezzo marginale	-94,17 €	-154,17 €	-137,50 €
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	52,00	87,00	80,00
8	Differenziale	17,10	-17,90	-10,90
9	Prezzo al m² Superficie	2.173,10 €	2.126,44 €	2.062,50 €
10	Prezzo marginale Superficie	2.062,50 €	2.062,50 €	2.062,50 €
11	Prezzo della caratteristica Superficie	35.268,75 €	36.918,75 €	22.481,25 €
Livello di piano				
12	Piano	Secondo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	0,00
16	Rapporto mercantile	0,041	0,041	0,041
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000
18	Prezzo marginale	4.831,12 €	7.909,28 €	6.765,00 €
19	Prezzo della caratteristica	4.831,12 €	7.909,28 €	0,00 €
Risultati				
20	Prezzo corretto	143.438,63 €	140.171,97 €	142.518,75 €
21	Prezzo corretto unitario al m²	2.758,44 €	1.611,17 €	1.781,48 €
22	Prezzo corretto medio	142.043,12 €	142.043,12 €	142.043,12 €
23	Scarto %	0,98%	-1,32%	0,33%
24	Scarto assoluto	1.395,51 €	-1.871,15 €	475,63 €

Divergenza: 2,33%
Valore stimato (Media prezzi corretti): 142.043,12 €
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro): 142.000,00 €

Conclusioni

Il sottoscritto [REDACTED], con studio in (), , iscritto all'Albo al numero , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritto è attualmente pari a 142.000,00 € (diconsi euro centoquarantaduemila/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

TEMPIO PAUSANIA, 04/10/2024

IL TECNICO