

**RELAZIONE DI STIMA  
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. Rge 160/2015**

Creditore procedente: *VIBANCA BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI SAN PIETRO IN VINCIO-SOC. COOP.*

Debitore esecutato:

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Antonia Palombella***

***L'esperto incaricato: Arch. Giovanna Maria Garrucciu***

Ill.mo Giudice Teti, sottopongo alla sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice sottoindicato:

#### Indice

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Premessa  | pag. 3 |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza  | pag. 3 |
| 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato   | pag. 5 |
| 4. Allegati  |        |
| A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, elenco delle iscrizioni ipotecarie |        |
| B) descrizione del bene con identificazione catastale coerente e relative planimetrie e visure                 |        |
| C) fotografie esterne con relativa planimetria   |        |
| D) riepilogo delle spese sostenute e copia delle relative ricevute/fatture                                     |        |
| E) verbale di accesso  |        |
| F) copia della concessione edilizia con le relative tavole di progetto   |        |
| G) n. 2 copie su supporto informatico con tutti gli allegati dell'elaborato                                    |        |
| H) Atto di Proprietà   |        |
| I) Tavole P.r.u. (Piano di risanamento), con individuazione del lotto  |        |

## 1. PREMESSA

Il giorno 6 ottobre 2021, la S.V.I. nomina la sottoscritta Arch. Giovanna Maria Garrucciu, nata a Calangianus, via Satta 2, N° iscrizione ordine 524, Consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la redazione della perizia di stima, relativa alla procedura n. 160/2015; tale procedura è promossa da *VIBANCA BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI SAN PIETRO IN VINCIO-SOC. COOP.*, contro

Il giorno 8 ottobre 2021, la sottoscritta presenta giuramento per via telematica, a causa dell'emergenza dovuta al Covid\_19, e riceve il compito di rispondere ai quesiti riguardanti la suddetta procedura, come posti dal giudice Dott.ssa Teti Costanza.

L'inizio delle operazioni peritali è notificato a mezzo di posta certificata all' Avv.

(rappresentante del creditore), all'Istituto vendite giudiziarie di Tempio Pausania, con raccomandata al (debitore), con richiesta del sopralluogo.

E' nominato custode l'IVG di Tempio Pausania con il geom. il quale collabora con la sottoscritta fissando l'accesso per il giorno 21 febbraio 2022.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **08/10/2021** presento giuramento per via telematica al Tribunale di Tempio Pausania.

In data 22/11/2021 eseguo l'accesso agli atti presso il comune di Olbia.

In data **03/02/2022** invio Raccomandata al debitore, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali e l'appuntamento per il sopralluogo (la raccomandata non è stata ritirata).

In data **11/02/2022** vengo in possesso delle ispezioni ipotecarie richiesti tramite lo studio a Tempio Pausania.

In data 11/02/2022 vengo in possesso della documentazione catastale richiesta tramite lo studio Tempio Pausania.

In data 21/02/2022 effettuo il sopralluogo, nel comune di Olbia, presso i beni pignorati.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

**Quesito uno: completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni, cdu dei terreni**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:

Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all' ex art. 567 cod. proc. civ., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data 8/10/2021, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

La sottoscritta da inizio alle operazioni peritali, rispondendo ai quesiti posti dal giudice.

*Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli per immobili oggetto della procedura:*

- 1) Iscrizione del 09/06/1994 – registro particolare 518 registro generale 3566  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 16/03/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- 2) Iscrizione del 12/09/1995– registro particolare 904 registro generale 6266  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 629/94 del 06/10/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- 3) Trascrizione del 06/03/2000 – registro particolare 1121 registro generale 1679  
Pubblico Ufficiale Castelli Eugenio repertorio 102695 del 24/02/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 4) Trascrizione del 16/01/2003– registro particolare 535 registro generale 666  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 700 del 07/12/2002  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5) Trascrizione del 05/05/2011 – registro particolare 2763 registro generale 4574  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio 46/2011 del 05/04/2011  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- 6) Iscrizione del 30/07/2014 – registro particolare 651 registro generale 5355  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Pistoia Repertorio 1634 del 12/07/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- 7) Iscrizione del 16/02/2015 – registro particolare 136 registro generale 939  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Pistoia Repertorio 1158/14 del 12/07/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- 8) Trascrizione del 07/08/2015– registro particolare 4040 registro generale 5622  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 1052 del 22/07/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito due: 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 esterna ed interna, 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Il fabbricato è sito nel comune di Olbia, in località Pittulongu, insiste su un lotto di terreno di circa 289,00 mq. Una parete del fabbricato risulta in aderenza con un altro edificio residenziale, Il progetto di sanatoria, infatti, è stato presentato per due case unifamiliari abbinate. Lo spazio libero dalla costruzione è costituito da un cortile di mq 214,00 mq, il lotto è delimitato da muro di confine. All'interno del lotto sono presenti un locale di sgombero, inserito nella sanatoria e una sorta di magazzino abusivo, nel retro del lotto.

L'edificio, secondo il P.D.F. di Olbia, ricade in zona soggetta a Piano di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 della L. 23 /'85. Il numero del lotto secondo il PRU è il 45-5 (vedi allegato I). Al suo interno, come detto qui sopra, ci sono due immobili con una parete in aderenza. Ogni intervento risulta subordinato alle disposizioni contenute nel P.R.U. approvato con deliberazione di consiglio Comunale n. 11 del 31.01.1996 pubblicato sul Buras n. 22 dell'11.07.1996 nserz. N. 2797.

Corografia: IGM Fg. 444 Sez. I, Olbia est

L'edificio, dista dal centro storico di circa 8 Km. Il mare dista circa 350 m. La zona di ubicazione dell'edificio è prettamente residenziale, con la presenza di ristoranti e residence. Il fabbricato non gode di vista panoramica.

Il bene è pignorato per intero. L'urbanizzazione primaria e secondaria sono completamente realizzate, come del resto l'illuminazione. Sono presenti a poca distanza tutti i servizi.

L'intera proprietà degli immobili è

come

attestato dal contratto di compravendita, del notaio dott. Eugenio Castelli, (All.H).

L'edificio si sviluppa su un unico livello fuori terra. La luce netta interna minima è di 2,23 m, quella massima è di 3.15 m.

I prospetti si caratterizzano per gli infissi in legno, con vetro singolo, le rifiniture sia interne che esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile.

- **Fondazioni:** visto il certificato di idoneità statica presente all'interno del fascicolo edilizio, si dichiara che sono in cls armato:
- **Muri perimetrali e portanti:** costituiti da blocchetti in cls, spessore 20 cm, più una rifodera con forati da 8 cm;
- **Strutture orizzontali ed inclinate:** travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, spessore 20 cm;
- **Pavimenti:** soggiorno e camere in gres porcellanato; i pavimenti del bagno sono in gres per i pavimenti e monocottura per i rivestimenti, dimensioni 20x20 e 10x10.

L'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione.

L'Appartamento è censito così: appartamento N.C.E.U. foglio 26, mappale 385, sub. 4, Cat. A2, classe 2, vani 5, rendita 852,15.

La superficie lorda totale è di circa 66. Con una piccola veranda coperta di 7 mq.

L'abitazione si compone di un soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere da letto (una di 9 e l'altra di circa 12 mq) e un ripostiglio a cui si accede dall'esterno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con caldaia a gas collocata nel ripostiglio insieme a due bombole, una delle quali collegata alla cucina; L'impianto elettrico e di illuminazione sono eseguiti sottotraccia. Per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento non sono presenti impianti sotto traccia. E' presente un camino. I tramezzi interni sono costituiti da forati di 10 cm. Il bagno è completo di accessori, lavello, bidet, water e doccia.

L'appartamento è asciutto, muri ed intonaci esterni non sono in buono stato di conservazione e manutenzione, mentre, all'interno sono presenti ripristini dell'intonaco, probabilmente dovuti ad alcune modifiche degli impianti elettrici. Per quanto riguarda il locale di sgombero, ha una che dovrà essere demolito. Il lotto è delimitato da muri e vi si accede tramite un cancello in ferro.

**Quesito tre: conformità tra stato di fatto 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**Estremi dell'atto di pignoramento:**

Atto di pignoramento notificato in data 20 luglio 2015, tramite servizio postale, con raccomandata A.R. n. 76490891906-0, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 07/08/2015, come da nota di trascrizione Registro Generale n.5622, registro particolare n.4040, repertorio 1052 del 22/07/2015.

L'immobile individuato nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali e al sopralluogo.

**Quesito quattro: aggiornamento catasto**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Dai rilevamenti effettuati, dalla documentazione dell'agenzia del Territorio, dalle visure storiche relative all'immobile in oggetto si rileva quanto segue: il fabbricato individuato nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali e al sopralluogo. L'unica difformità presente riguarda la presenza di un magazzino realizzato sul retro della casa, che dovrà essere demolito.

**Quesito cinque: utilizzazione prevista**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'edificio, secondo il P.D.F. di Olbia, ricade in zona soggetta a Piano di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 della L. 23 /'85. Il numero del lotto secondo il PRU è il 45-5. Al suo interno ci sono due immobili con una parete in aderenza, uno dei due corrisponde all'edificio oggetto di perizia. Nel P.r.u. il lotto è l'entità indivisibile alla quale si deve estendere la progettazione dell'intervento edilizio e per la quale sono dimensionate le prescrizioni di piano.

Ogni intervento risulta subordinato alle disposizioni contenute nel P.R.U. approvato con deliberazione di consiglio Comunale n. 11 del 31.01.1996 pubblicato sul Buras n. 22 dell'11.07.1996 nserz. N. 2797.

**Quesito sei: conformità alla normativa**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignoratisi trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 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;

**Conformità al permesso di costruire**

Dai rilevamenti effettuati e dall'analisi della documentazione di progetto, relativa alla concessione edilizia in sanatoria n. 956-2 del 1985 (vedi All.F), non si riscontrano delle discordanze tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto autorizzato dal comune di Olbia, ad



esclusione del magazzino realizzato nella parte retrostante del lotto. La concessione in sanatoria non risulta essere stata ritirata, in quanto non sono state versate le somme dovute a titolo di oblazione. In realtà, nell'atto di compravendita veniva dichiarato che la parte venditrice si sarebbe fatta carico del pagamento delle somme su citate. Gli ultimi calcoli degli oneri dovuti risalgono al 2010 e ammontavano a circa euro 8.000,00; dovrà essere richiesto il calcolo aggiornato.

#### **Conformità alla documentazione catastale**

Dall'analisi della documentazione dell'agenzia del Territorio, dalla visura storica relativa all'immobile in oggetto e dalle relative planimetrie si rileva che l'edificio è coerente con lo stato dei luoghi, ad esclusione del magazzino.

#### **Agibilità**

Non è presente la dichiarazione di agibilità relativa all'immobile.

#### **Quesito sette: diritto sul bene del debitore**

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.

Dall'analisi della documentazione in mio possesso non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

#### **Quesito otto: spese di gestione e manutenzione**

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Dall'analisi della documentazione in mio possesso non risulta che i beni pignorati siano gravati da spese di manutenzione e condominiali.

**Quesito nove: ipotesi di frazionamento**

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento devono essere venduti come unico lotto.

**Quesito dieci: quota pignoramento**

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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili, oggetto di procedura, risultano pignorati per intero.

**Quesito undici: stato di possesso dell'immobile**

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;

Lo stato di possesso del bene immobile oggetto della procedura è il seguente:

L'intera proprietà degli immobili è

attestato dal contratto di compravendita, del notaio dott. Eugenio Castelli, (All.H).

**Quesito dodici: coniugi separati**

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 risulta occupato dai suddetti proprietari solo per alcuni mesi all'anno. Al momento del sopralluogo era presente il

**Quesito tredici: esistenza di formalità, vincoli, oneri**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle indagini effettuate non risultano gravare sul bene formalità, oneri o vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

**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 i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

### **DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DEI BENI**

L'aspetto economico dell'immobile 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 è stato pignorato. In conformità al criterio di stima adottato, rispettando il principio di ordinarietà e concretezza essenziale nell'attività estimativa, nella seguente valutazione si tiene conto anche dell'effettivo stato di conservazione e di altri parametri, quali il costo di costruzione e il valore intrinseco riferito alla tipologia costruttiva.

In sintesi per la stima del valore del bene immobile pignorato adotto il procedimento sintetico comparativo: il bene da stimare è comparato ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie camerale che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il tutto tenendo sempre presente le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, il soleggiamento, le finiture ecc.).

Tramite indagini svolte, presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, relative al 2021, secondo semestre, ricavo il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili pignorati.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale ottengo il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

La quotazione media ordinaria che è scaturita dalle indagini fatte è di **2.400,00 euro al mq**, prendendo come riferimento un immobile che presenta uno stato di conservazione discreto. Il valore è dettato soprattutto dalla posizione dell'immobile.

In linea generale, si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

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

Inoltre, per avere un ulteriore riscontro, calcolo il valore dell'immobile con il metodo della

### **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.**

**STIMA IMMOBILE**

Sulla base delle misure prese si hanno le seguenti superfici convenzionali:

sup.lorda piano terra = mq 66,00

corte di pertinenza mq  $214 \times 0,10 =$  mq 21.4

veranda coperta mq  $7 \times 0,50 =$  mq 3.50

locale di sgombero mq  $8 \times 0,50 =$  mq 4,0

**Sc mq 94,90 x 2.400,00 euro =  $V_1 = 227.760,00$ euro**

Conoscendo il canone medio di locazione a mq della zona, per costruzioni simili a quella oggetto della stima, stabilisco come tasso di capitalizzazione un valore compreso fra il 2% e il 6%; Si assume il valore del 6%.

Da ciò 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:

$$6 \times 94.90 = 569,40 \times 12 = 6.832,80$$

$$V_2 = C_0 = \text{euro } 6.832,80 \times (100/4) = \text{euro } 170.820,00$$

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

$$V_1 = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{euro } 227.760 + 170.820,00) / 2 = \text{euro } 199.290,00.$$

***Considerando che la zona risulta essere molto appetibile, si stima che l'edificio abbia un valore di 205.000,00.***

**Spese necessarie per sanare l'immobile:**

Per la **pratica di demolizione senza ricostruzione** del magazzino abusivo, ai sensi dell'Art. 15, comma 2, della L.R. 23/85, il costo per la pratica è di circa € **2.500,00**. A questo si dovranno aggiungere le spese per la sanzione e il costo per la demolizione e lo smaltimento dei residui (non quantificabili al momento).

Per quanto riguarda il ritiro del **provvedimento di sanatoria in itinere** (Legge n. 47/85 e L.R. N. 23/85), il costo della pratica su è di circa € **6.000,00** oltre le eventuali sanzioni. Per quanto concerne gli oneri della Bucalossi secondo un calcolo, che andrà verificato con i tecnici che esamineranno la pratica, si aggira intorno ai **22.000,00** euro.

**Pratica per agibilità:** Il costo per la pratica, previa chiusura della pratica di sanatoria e di demolizione degli abusi, è di € **2.000,00** (costo sommario esclusi eventuali certificati di altri professionisti).

**Tutti i costi appena esposti sono indicativi.**

**CONCLUSIONI**

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte, sulla base dei costi che si dovranno sostenere per risanare l'immobile dal punto di vista urbanistico, si esplicita di seguito il valore di Mercato, alla data del 30 marzo 2022, del patrimonio immobiliare di cui in oggetto, che risulta esprimibile complessivamente in € **205.000,00 (euro duecentocinquemila)**.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Calangianus, luglio 2024

In fede

Arch. Giovanna Maria Garrucciu

