



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



R.G.Es. n. 82/2014

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 6

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 82/2014 R.G.Es. – Lotto 6**Promossa da:**

, con sede a Bologna (BO), P. Iva/ C.F:

(ora:);

contro:**Oggetto del pignoramento - LOTTO 6:**

- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via Tuveri 13**, iscritto al NCEU al Foglio 216, Mappale 396, Sub. 5, Cat. A/10, di vani 2,5, intestato a .

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), , nominata CTU dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 9 Aprile 2020, in data 11 Aprile 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 1. *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 effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie 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;*

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. è presente ed allegata al fascicolo, ma risalente al 2014, quindi datata. Sono state perciò effettuate delle nuove ispezioni a garanzia che non ci fossero nuove trascrizioni da quel momento ad oggi (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisite, poiché mancanti, la visura aggiornata e la planimetria catastale dell'immobile.

Alla data del 16 Novembre 2021 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione** del 30/04/2013 – Registro Particolare 2590 Registro Generale 3499 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO, Notaio Eugenio Castelli, Repertorio 146790, Raccolta 41826, del 11/04/2013, a favore e contro
diviso risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Tempio Pausania (SS), via Tuveri 13, al Foglio 216, Mappale 396, Subalterno 5, Piano Terra, Z.C. 1, Cat. A/10, Classe U, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 432,53.
- **Trascrizione** del 18/04/2014 – Registro Particolare 1966 Registro Generale 2724, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 269 del 24/02/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Avia Pervia S.r.l. con sede legale a Conegliano (TV), C.F. 04545500268, contro
sul seguente bene sito nel Comune censuario di Tempio Pausania (SS), via Tuveri: Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 216, Mappale 396, Subalterno 5, Categoria A/10, Consistenza 2,5 vani.

Quesito 2. *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; 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;*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 15 Gennaio 2021 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 2 – Verbale del sopralluogo).

Descrizione della zona

L'immobile si trova nel centro storico di Tempio Pausania, in prossimità di Piazza Gallura, sede del Municipio cittadino. È la zona della passeggiata classica con vie, piazzette e numerosi negozi al dettaglio, bar e servizi.

Si rileva la scarsità dei parcheggi per autoveicoli, tipica della gran parte dei centri storici. Quello di Tempio Pausania è un centro di forte attrattiva turistica durante i periodi di vacanza, ma anche il salotto cittadino frequentato dai residenti in tutti i periodi dell'anno per le attività commerciali presenti.

Descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato è un ufficio posto al piano terra di un palazzetto articolato su tre

livelli, con facciata tradizionale in blocchi di granito a vista. Ai due piani superiori si trova un'abitazione il cui ingresso è laterale all'ufficio ed è collegato a questo con una porta interna, posta nel sottoscala (porta che in caso di vendita dovrà essere murata).

L'accesso principale all'ufficio è dal civico 13 di Via Tuveri, attraverso un tradizionale portoncino a due ante in legno con scurini. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,60 m ed è composta da due ambienti: il primo, ad uso ufficio, che affaccia sulla strada, e il secondo, ad uso archivio, sul retro, che affaccia con una finestra su una piccola e stretta corte interna, della stessa proprietà. Dall'archivio si accede ad un wc privo di finestra, dotato di lavabo, vaso e doccia, con ventilazione forzata.

Il vano principale, dotato di grande vetrina in alluminio con serranda esterna, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica 30x30 di colore grigio chiaro, come tutto il locale. Al di sotto della pavimentazione era stato interrato il serbatoio del gasolio per il riscaldamento (è sempre presente la botola per il rifornimento); da tempo è però inutilizzato ed è stato sostituito da un altro installato nella corte.

Quasi tutte le pareti perimetrali ed interne dell'ufficio presentano problematiche legate all'umidità da risalita dal terreno, con punti di distacco e sfarinatura dell'intonaco che in alcuni casi raggiungono il metro di altezza.

Da questo vano si passa all'archivio attraverso una porticina di soli 176 cm di altezza. In questo ambiente doveva trovarsi anche un ripostiglio, ora eliminato. La pavimentazione qui è completamente da rifare perché si è sollevata in buona parte del vano con conseguente rottura delle piastrelle interessate. Non è chiaro quale sia la causa di tale problema, forse legato alla stessa umidità di risalita che ha ammalorato alcune delle pareti anche di questa stanza.

In un angolo del soffitto è presente una porzione di una vecchia canna fumaria non più in uso.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allega una planimetria dello stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – *Planimetria stato dei luoghi*; All. 4 – *Rilievo fotografico*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 34,20 m².

Caratteristiche dell'immobile

L'edificio originale, visibile nelle foto aeree storiche della Regione Sardegna del 1968, si ritiene sia antecedente di molto rispetto a quella data, ma nel tempo trasformato e ampliato.

La struttura verticale è in muratura portante in blocchi di granito ed i solai sono probabilmente in laterocemento. Data l'età dei manufatti, murature e solai sono privi di coibentazione e mancanti delle caratteristiche minime di contenimento energetico.

Il portoncino d'ingresso è in legno, mentre la vetrina e la finestra sul retro sono in alluminio senza caratteristiche termiche.

Le porte interne sono tamburate in legno.

Pavimenti in piastrelle ceramiche, come anche il rivestimento delle pareti del wc.

L'impianto elettrico, realizzato con canalette esterne alle pareti, insieme a quello idrico-fognario e quello di riscaldamento ambienti e acqua calda sanitaria, è unico ed in condivisione con quello dell'unità residenziale posta ai piani superiori. Tutti gli impianti andrebbero quindi separati per le due unità immobiliari e resi autonomi.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia esterna a gasolio e termosifoni in ghisa.

Ovunque lo stato di manutenzione non è ottimale; com'è stato detto sopra, l'immobile necessita di interventi sia alle pareti che ai pavimenti.

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.

(Cfr. All. 4 – Rilievo fotografico).

Consistenza dell'unità immobiliare

Facendo riferimento al D.P.R. n. 138/98, All. C, indicato dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale sarà data da:

Superficie lorda:	49,50 m ²	100%=	49,50 m ²
-------------------	----------------------	-------	----------------------

Totale Superficie commerciale:

49,50 m²

(Superficie che arrotonderò a 50,00 m²)

Dati catastali

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 216, Mappale 396, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Via G. B. Tuveri n. 13, Piano Terra, Rendita Catastale € 432,53, intestato a _____, C.F.: _____, piena proprietà (Cfr. All. 5 – Visura storica).

Quesito 3. *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:*

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

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile, vi è quindi piena corrispondenza.

Quesito 4. *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;*

Risposta al Quesito 4:

La planimetria recuperata in Catasto dalla sottoscritta si è rivelata non conforme allo stato dei luoghi perché gli stessi sono stati modificati in seguito all'ottenimento dell'ultimo titolo edilizio.

Trattandosi di modifiche sanabili con pratica di SCIA in sanatoria (Cfr. Risposta al Quesito 6), si dovrà provvedere ad aggiornare la planimetria dopo aver ottenuto l'assenso al mantenimento di dette opere, in seguito alla vendita (Cfr. All. 6 – Planimetria catastale). I costi di tale variazione planimetrica catastale saranno scomputati dal valore di mercato del bene.

Quesito 5. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al Quesito 5:

Secondo il programma di fabbricazione, strumento urbanistico attualmente vigente, l'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A Zone storiche", Art. 13, e comprende le parti urbane edificate che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tipologico, e da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante della prima. Per l'attuazione si rimanda ai disposti del Piano Particolareggiato di intervento attualmente vigente.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, strumento recentemente adottato, la Zona Urbanistica nella quale ricade il fabbricato è la "A Centro Matrice", Art. 12, e comprende gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, individuati come beni paesaggistici dal PPR, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, aventi originariamente carattere urbano e distinti nei centri matrice di Tempio Pausania e Nuchis. Il PUC si attua attraverso SUA (Strumento Urbanistico Attuativo) e IED (Intervento Edilizio Diretto) all'interno delle singole UMI (Unità Minime di Intervento) come definiti nel Piano Particolareggiato al quale si rimanda.

La zona è altresì soggetta alle norme di tutela previste per i Centri antichi di prima formazione dal Piano Paesaggistico Regionale.

Quesito 6. *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 alla 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 della 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;*

Risposta al Quesito 6:

L'edificio originale, visibile nelle foto aeree storiche della Regione Sardegna del 1968, si ritiene sia antecedente di molto rispetto a quella data, ma nel tempo trasformato e ampliato.

Le trasformazioni sono state autorizzate con le Licenze Edilizie n. 169 del 10/12/1975 e n. 7269 del 02/08/1976, con la Concessione Edilizia n. 2 del 08/01/1982 e l'Autorizzazione Edilizia n. 3660 del 22/04/1992. In seguito al completamento dei lavori di quest'ultima, riguardanti solo opere interne all'ufficio, è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità e Usabilità del 19/05/1992 per il solo uso NON residenziale (Cfr. All. 7 – Aut. Ed. n. 3660/1992, elaborato allegato e Abitabilità).

Si rileva che in seguito a tale rilascio dell'Abitabilità, l'immobile ha subito delle modifiche riguardanti la demolizione del ripostiglio interno all'archivio e la chiusura di una porta di collegamento interno tra l'ufficio e l'unità residenziale confinante. Tali difformità possono essere sanate con una pratica di SCIA in sanatoria, i cui costi ammontano a circa 1.000,00 €, e comprendono la parcella del tecnico che deve presentare la pratica, oltre agli oneri

comunali ed alle sanzioni previste.

In occasione del sopralluogo, inoltre, si è potuto verificare che rispetto all'altezza interna di 2,70 m, indicata nella planimetria catastale, quella reale è di 2,60 m.

L'abitabilità dovrà perciò essere aggiornata.

I costi indicati per la sanatoria verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Quesito 7. *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;*

Risposta al Quesito 7:

Il bene non è gravato da censo, livello, né uso civico.

Quesito 8. *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;*

Risposta al Quesito 8:

Non è presente alcun condominio, perciò le sole spese da considerare sono le normali utenze.

Quesito 9. *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;*

Risposta al Quesito 9:

Vista la non divisibilità in natura del bene, sarà considerato un unico lotto.

Quesito 10. *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, provvedendo 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;*

Risposta al Quesito 10:

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 11. *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;

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

Quesito 12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non è oggetto di assegnazione.

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;*

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quesito 14. *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.*

Risposta al Quesito 14:

Per far sì che la stima sia più vicina possibile al valore di mercato dell'immobile, verranno utilizzati due diversi criteri e fatta la media tra i valori ricavati.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare, si farà riferimento alla categoria di "Uffici" con Stato conservativo "Normale".

La valutazione sintetico - comparativa

Il primo criterio di stima è quello sintetico-comparativo: si basa sul confronto diretto con altri immobili simili in vendita presso siti specializzati e presuppone che gli immobili

utilizzati per il confronto abbiano pressappoco le stesse caratteristiche.

In questo caso, l'immobile di stima appartiene ad una categoria medio/bassa, ma non essendo presenti al momento annunci di immobili in vendita con queste caratteristiche, ne vengono riportati cinque di uffici che possono essere classificati in una categoria medio/alta, tutti ubicati nei pressi del centro della città. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 8 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Piazza del Carmine	100 m ²	€ 75.000	€/m ² 750,00
Zona centro	100 m ²	€ 80.000	€/m ² 800,00
Via S. Pietro	47 m ²	€ 39.000	€/m ² 829,79
Via Cattaneo	30 m ²	€ 29.000	€/m ² 966,66
Via Palau	85 m ²	€ 85.000	€/m ² 1.000,00

Il prezzo unitario medio è pari a 869,29 €/m², ma occorre considerare che la categoria in oggetto è inferiore a quelle degli annunci individuati.

Si ritiene perciò di utilizzare un prezzo medio ridotto del 15%, pari dunque a 738,90 €/m²:

$$- \text{Valore comp} = 738,90 \text{ €/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 36.945,00 \text{ €}$$

La valutazione con i valori OMI e le quotazioni del Borsino Immobiliare

La seconda stima si basa sui valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI", elaborata dall'Agenzia delle Entrate, e sulle quotazioni fatte da altri borsini.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare permette di avere i valori reali di acquisto, perché si riferisce a dati estratti da un numero significativo di compravendite immobiliari per la zona omogenea considerata.

I valori OMI per la zona di "Tempio Pausania - Centro Storico", che ingloba l'area in esame, applicabili all'immobile oggetto della presente stima, per la tipologia "Uffici" con stato conservativo normale, mantenendosi costanti per gli ultimi tre semestri, vanno da un minimo di 1.000 ad un massimo di 1.300 €/m².

Il Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), invece, affidandosi a calcoli statistici basati su dati di vendita, stima un valore minimo, per il mese di Settembre 2021, riferito alla zona in esame e per la tipologia indicata, di 767,50 €/m², ed uno massimo di 1.142,02 €/m².

Considerando che l'immobile in oggetto è, rispetto alla media dei locali ad uso ufficio della zona omogenea, in uno stato conservativo peggiore, si ritiene di utilizzare un valore medio tra quelli minimi indicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, pari a 883,75 €/m², ridotto del 15%, pari dunque a 751,19 €/m²:

$$- \text{Valore Borsini} = 751,19 \text{ €/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 37.559,50 \text{ €}$$

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dalla media dei due valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione del valore di mercato del 5%, giustificata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, quelli per la sanatoria delle difformità edilizie, quelli per i lavori di divisione degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, stimati in 1.000,00 €, nonché quelli per gli oneri giuridici non eliminabili (Cfr. Risposte ai Quesiti 4

e 6):

Valore medio (36.945,00 € + 37.559,50 €) /2:	37.252,25 €
Riduzione del 5%:	1.862,61 € -
Aggiornamento planimetria catastale:	500,00 € -
Costi sanatoria difformità edilizie:	1.000,00 € -
Lavori di divisione impianti:	1.000,00 € -
<u>Oneri giuridici:</u>	<u>294,00 € -</u>

Valore corretto: 32.595,64 € (arrotondato: 32.500,00 €).

Valore finale di stima: € 32.500,00 (Euro trentaduemilacinquecento/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata in cancelleria con invio telematico.

Olbia, 16 Novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Verbale del sopralluogo;*
- 3) *Planimetria dello stato dei luoghi;*
- 4) *Rilievo fotografico;*
- 5) *Visura storica;*
- 6) *Planimetria catastale;*
- 7) *Aut. Ed. n. 3660/1992, elaborato allegato e Abitabilità;*
- 8) *Annunci di immobili simili su internet.*