

R.G.E. 29/2021



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Silvia Campesi

promossa da:
XXXXXXXXXX

Contro
XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



INDICE

RELAZIONE

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione edilizia**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

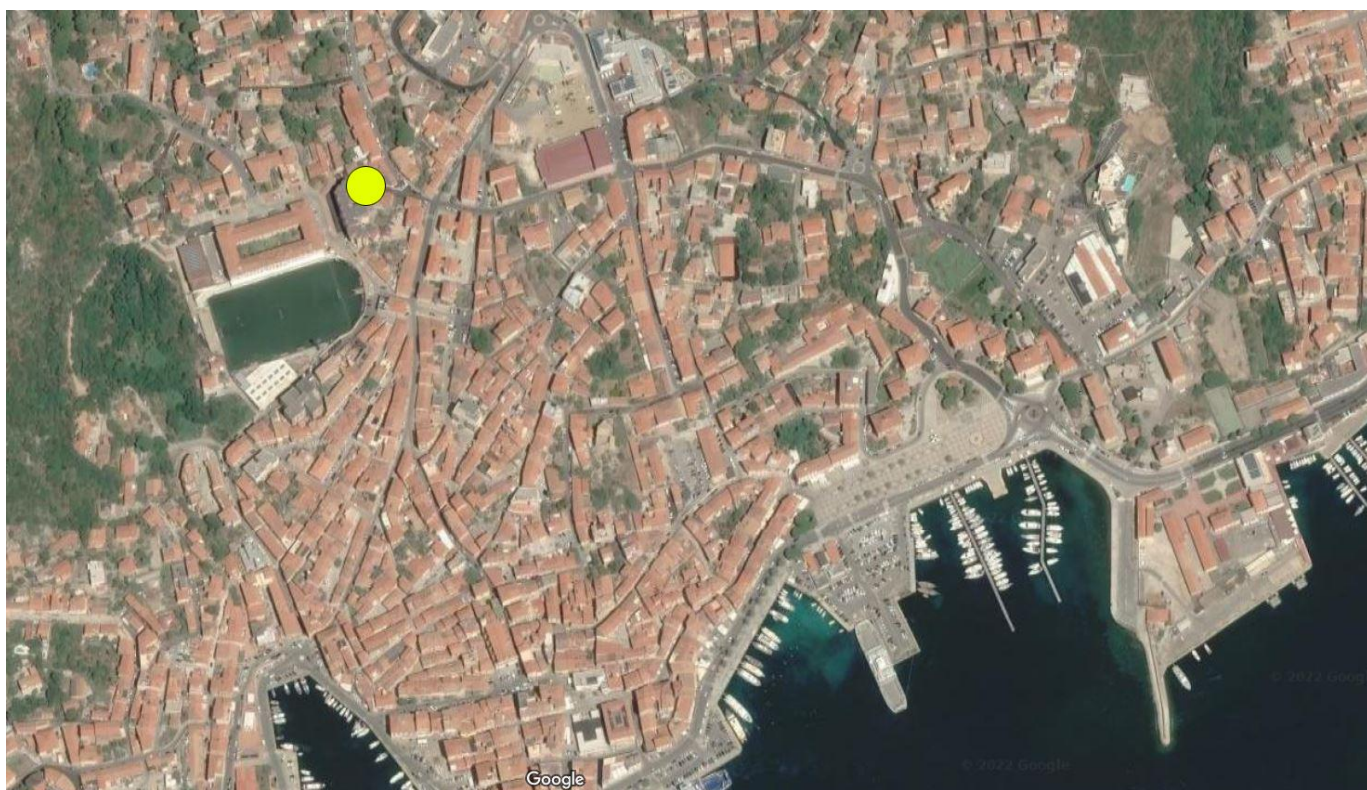


RISPOSTE QUESITI



QUESITO UNO - 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 inadeguati 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;

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale commerciale sito in Via G. Leopardi n.3 nel centro abitato della Maddalena.



Posizione dell' immobile rispetto al centro della Maddalena





Il Sub 8 è parte dell'immobile indicato generato dall'unione dei sub 5 e Sub 6

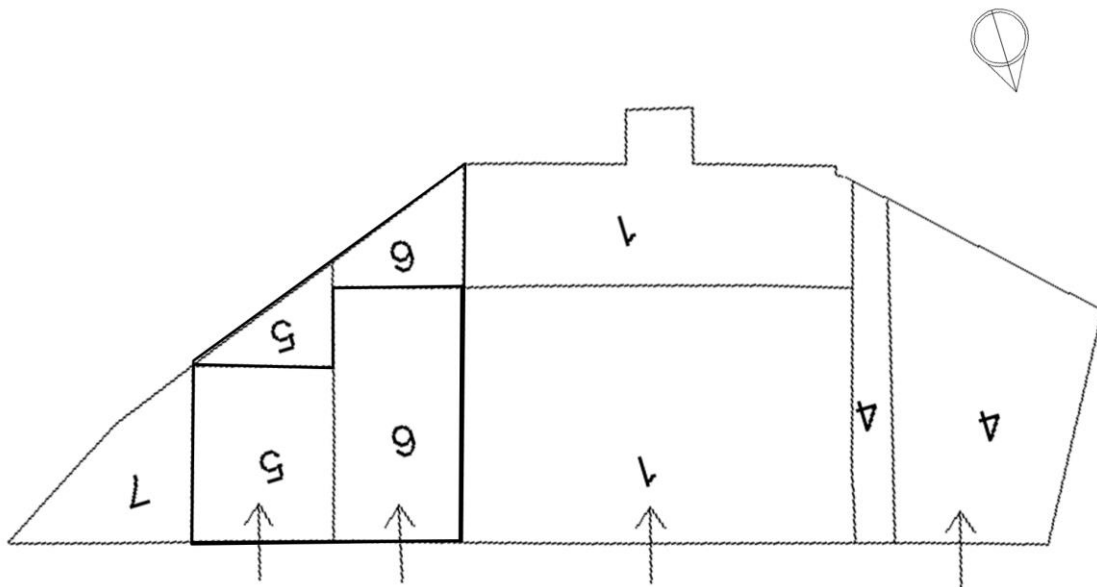


L'immobile risulta regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati Foglio 14 particella 197 del Comune censuario della Maddalena



Planimetria catastale generale della particella 197





Piano terra

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2022
Ora: 16:56:24
Numero Pratica: T554545
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
LA MADDALENA		14	197			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GIACOMO LEOPARDI	5	T			LOCALE COMMERCIALE
4	VIA GIACOMO LEOPARDI	7	T			AUTORIMESSA
5	VIA GIACOMO LEOPARDI	1	T			MAGAZZINO
6	VIA GIACOMO LEOPARDI	3	T			MAGAZZINO
7	VIA GIACOMO LEOPARDI	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 13

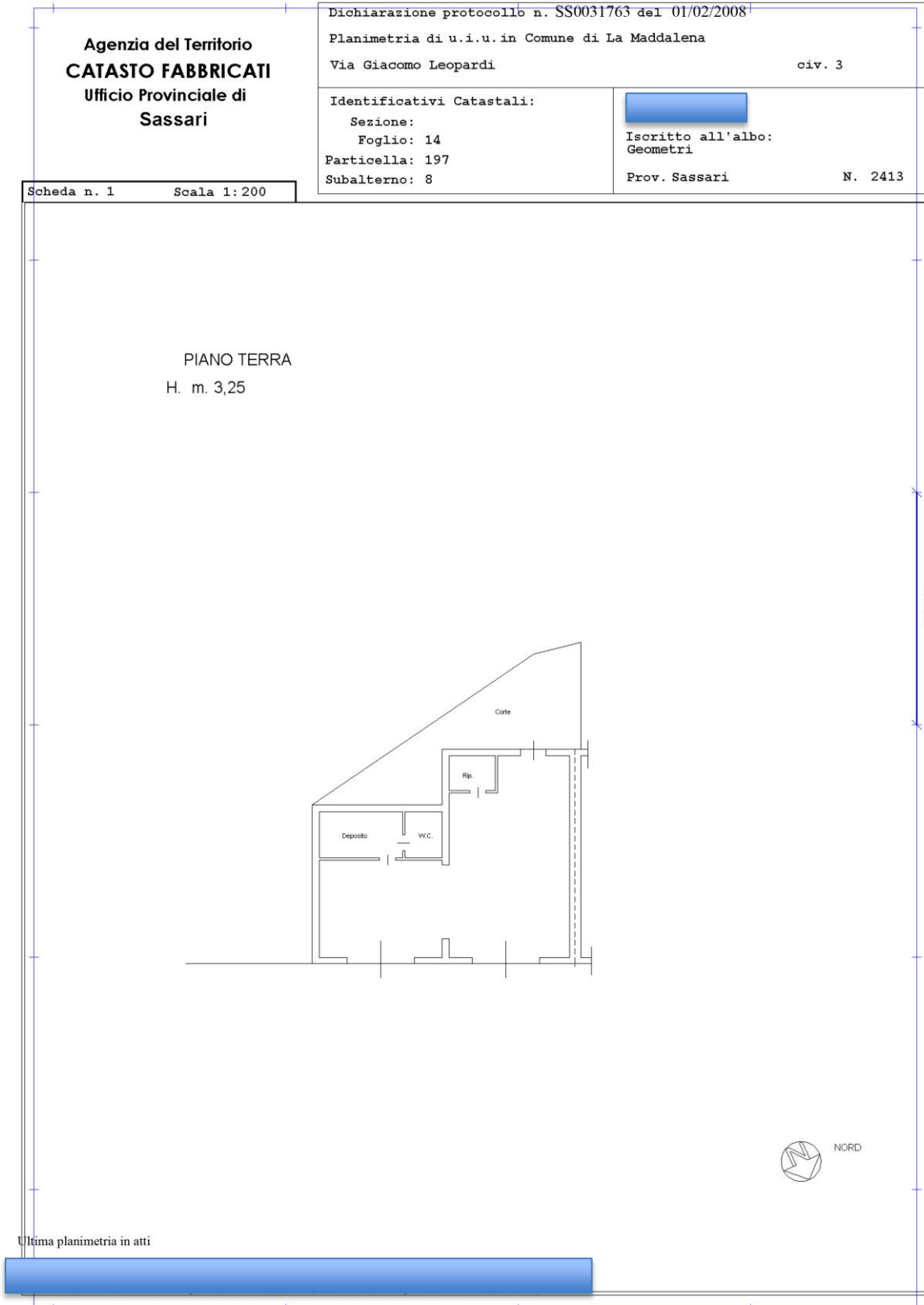
Visura telematica

Situazione dei Sub della particella 197 i due Sub soppressi (il 5 ed il 6) hanno generato il locale commerciale individuato con il Sub 8



l'immobile oggetto di analisi è regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati Foglio 14 particella 197 Sub 8 del Comune censuario della Maddalena sito in Via Leopardi n.3 P.T con le seguenti caratteristiche catastali Categoria C/1 classe 1 Consistenza 74 mq rendita catastale Euro 1.104,49 totale Superficie 91 mq
La scheda catastale allo stato attuale è:

Data: 14/12/2022 - n. T621093 - Richiedente: BTMRA73C221452I



Planimetria catastale del Piano Primo



QUESITO DUE - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

Come detto l'immobile si trova in Via Leopardi n°3 Piano terra. E' contraddistinto al Catasto fabbricati al foglio 14 particella 197 sub 8 la categoria è C/1 ed ha una consistenza di c.a. 74mq.

Esternamente l'immobile si presenta in pessime condizioni, sono molto evidenti tracce di umidità dovuto agli agenti atmosferici, è molto evidente la mancanza completa di interventi necessari di manutenzione ordinaria che tengano la facciata in un buono stato di conservazione.

Il disegno esterno si presenta semplice e lineare, l'immobile si sviluppa su un livello ed è caratterizzato da due ampie vetrate. Fino a pochi anni fa il locale commerciale era adibito a Tabaccheria e Ricevitoria, è evidente sulla vetrina di destra il distributore di tabacchi ormai ampiamente in disuso.

La facciata principale è intonacata e pitturata con un tono di giallo scuro ormai molto deteriorata per la presenza di macchie di umidità diffuse su tutto il fronte.



Particolare della facciata esterna dell'immobile



Particolare della facciata esterna dell'immobile

Come detto l'immobile si sviluppa su di un unico livello, ha una superficie lorda di c.a 80mq così suddiviso:

Locale commerciale.....	64,90mq
Locale deposito.....	7,20mq
Locale Wc.....	3,26mq
Locale ripostiglio.....	2,96mq
Corte esterna.....	30.00mq

L'aspetto interno dell'immobile si presenta in discreto stato rispetto all'esterno, non sono presenti lesioni di grave entità, ad eccezione di un evidente distacco della pittura sulla parte superiore in corrispondenza del locale deposito, la mancanza o la scarsa revisione dello strato di isolamento del lastrico solare, permette alle infiltrazioni dovute agli agenti atmosferici di insinuarsi all'interno del solaio causando i distacchi e le muffe presenti.





Foto interna del locale commerciale in alto si può notare il distacco della pittura



Particolare dei danni provocati dalle infiltrazioni



I pavimenti di tutti gli ambienti sono in mattonelle di gres chiaro in buono stato.



Particolare dei pavimenti del locale



Foto interna del locale commerciale





Foto interna del locale commerciale

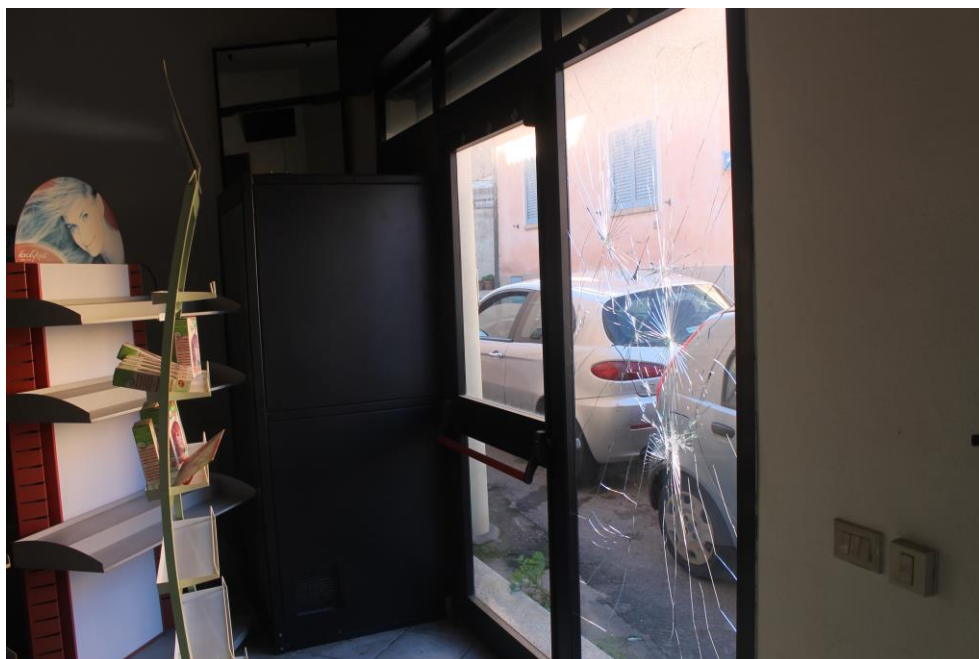
Gli ambienti principali risultano ben illuminati per la presenza delle grandi vetrate poste in facciata, mentre gli altri ambienti, il locale deposito ed il wc non hanno aperture verso l'esterno.



Foto della vetrina di ingresso



Gli infissi esterni sono in Pvc con doppia camera di discreta qualità, sono in buono stato ad eccezione di una delle vetrate fortemente danneggiata.



Particolare dell'infisso esterno in Pvc con la vetrata da sostituire

Gli infissi interni sono in legno chiaro in buono stato.



Particolare degli infissi interni in legno



Il piccolo locale wc è completo di tutti i sanitari in discreto stato, il placcaggio in mattonelle di gres per un altezza di circa 2.00m, anche questo in buono stato di conservazione. Non si è potuto verificare l'efficienza degli impianti idrici così come quelli elettrici in quanto le utenze sono al momento sospese.



Foto interna del locale Wc

L'impianto elettrico è sottotraccia come detto l'utenza è staccata.



Particolare del quadro elettrico del locale



E' presente sopra l'uscita verso il giardino esterno uno split per il rinfrescamento/riscaldamento del locale.



Particolare dello split

Il giardino esterno ha una dimensione di circa 30mq ed al momento è inaccessibile per mancanza di cura del verde all'esterno.



Foto esterna del retro con il giardino



QUESITO TRE - 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

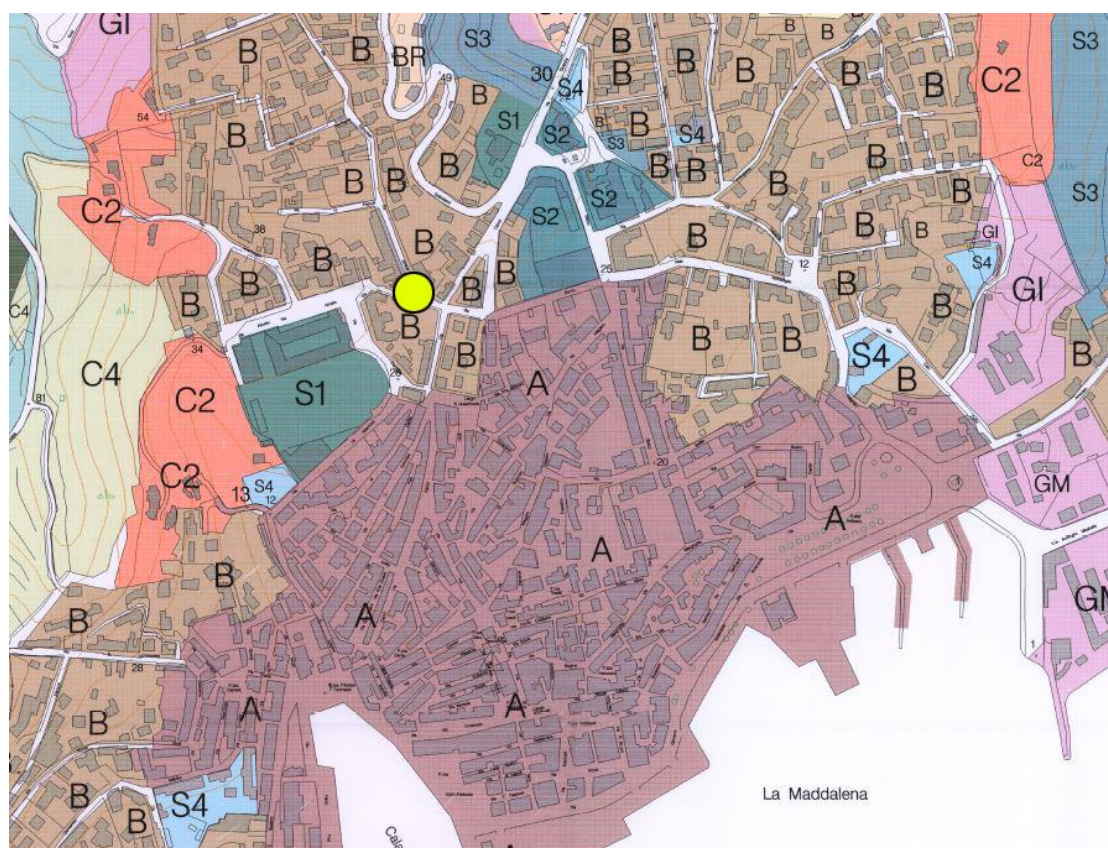
QUESITO QUATTRO - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo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

Non esistono difformità tra lo stato attuale e la scheda catastale.

QUESITO CINQUE - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente del comune di Olbia è il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato nel 2012.

L'immobile in oggetto ricade in zona B



Stralcio del PUC della Maddalena con indicata la zona dove è situato l'immobile (in giallo)



Piano Urbanistico di La Maddalena
Norme Tecniche di Attuazione

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Per i caratteri tipologici delle edificazioni esistenti, le zone B si articolano nelle seguenti sottozone:

zona B: comprende le parti del tessuto urbano consolidato a più immediato contatto con il centro storico ed di edificazione realizzata negli anni '50-60. Tali ambiti sono sostanzialmente saturi, con assenza di aree disponibili per la nuova edificazione e presentano tipologie edilizie ed insediative sufficientemente omogenee, costituite prevalentemente da abitazioni unifamiliari isolate e piccoli lotti su reticoli viari irregolari.

Obiettivo della norma è il miglioramento delle qualità edilizie e urbanistiche nel mantenimento dei caratteri complessivi. Pertanto si definiscono i seguenti parametri e criteri di intervento:

Indice territoriale non superiore a 2,5 mc/mq; indice fondiario non superiore a 3mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è del 50% e la superficie residua deve essere mantenuta permeabile per almeno il 20%.

È previsto in generale l'obbligo di costruire in aderenza ai confini laterali (**D1=0** e **D2=5mt**); è consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso risulti non inferiore a 5 mt (**D1=5mt** e **D3=10**), fatto salvo comunque il rispetto della distanza minima fra fabbricati che non dovrà essere comunque inferiore a mt. 10; uguale criterio di distacco dovrà intercorrere rispetto ai confini retrostanti.

Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra le pareti finestrate degli edifici (**D3=10mt**) sarà non inferiore ai 10 mt, e comunque ai 2/3 della media delle altezze dei due edifici prospicienti.

In caso di prospetti senza affacci, il distacco tra le pareti non finestrate degli edifici (**D4=5mt**) non potrà essere inferiore a mt. 5.

La distanza minima tra balconi e terrazze anche aggettanti non dovrà essere inferiore a mt.3 (**D6=3**).

Si identifica come "tessuto urbano definito con viabilità consolidata", di cui alle vie presenti nell'elaborato A, allegato alla presente, quel tessuto che negli anni futuri non sarà possibile adeguare così come previsto dalle norme vigenti. Si prevede l'allineamento sui confini laterali e dai fabbricati; le altezze dei fabbricati ricadenti in detto tessuto non dovranno essere superiori ad 1,5 volte la larghezza della strada (considerando la stessa come carreggiata comprensiva di marciapiedi e banchine).

Le aree private ricomprese all'interno della fascia dei 5 mt dall'asse viario pubblico (**D5**), andranno mantenute libere da manufatti di qualsiasi natura al fine di consentire l'adeguamento della sede viaria e cedute gratuitamente a tal fine all'Amministrazione Comunale, con atto pubblico, quale presupposto del rilascio del certificato di agibilità.

Possono essere realizzati fabbricati di quattro piani f.t. con altezza massima non superiore a mt. 12,00; e in ogni caso non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada.



QUESITO SEI - 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 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. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per l'immobile oggetto di stima, presso gli uffici comunali esiste una pratica edilizie.

2001/25

9/15/16

14/197

924F





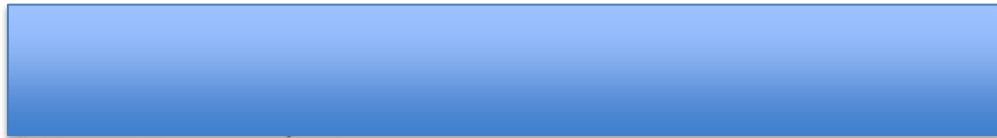
COMUNE di LA MADDALENA
Provincia di Olbia-Tempio
Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata
-----Codice Fiscale n.82004370902-----

Prot. 1969

La Maddalena, li 18.12.2008

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

VISTA



VISTI i disegni allegati alla domanda stessa;

VISTA la Legge n.1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed estensioni;

VISTA la Legge n.10 del 28.01.1977;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia in seduta del 31.01.2007;

VISTO il provvedimento dell'Ufficio Tutela del Paesaggio emesso con determinazione n.248/08/OT del 04.07.2008;

VISTE le ricevute comprovanti il versamento dei seguenti oneri:

- Bollettino di c.c.p. n.096 del 17.12.2008 per l'importo di € 584,90 per costo di costruzione;
- Bollettino di c.c.p. n.098 del 17.12.2008 per l'importo di € 2.787,35 per oneri di urbanizzazione;
- Bollettino di c.c.p. n.097 del 17.12.2008 per l'importo di € 25,82 per diritti di segreteria;

VISTI i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

RILASCIATA



L'attività commerciale dovrà essere utilizzata esclusivamente per la rivendita dei generi di monopolio, così come previsto dal D.Lgs. n.114 del 31.03.1998.

La presente subordinata all'osservanza del Regolamento Edilizio, ha valore come autorizzazione agli effetti dei rapporti intercorrenti tra la S.V. e questa Amministrazione che non assume responsabilità alcuna per danni o lesione di diritti che ne derivassero in dipendenza dell'opera.

La Maddalena, li 18.12.2008



COMUNE DI LA MADDALENA

Progetto : Accertamento di conformità relativo ai lavori di



RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Il progetto in esame riguarda la realizzazione di lavori di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e modifiche interne di [redacted], in locazione per contratto [redacted] più precisamente censito al N.C.E.U. al Fg. 14 Mapp. 197 sub. 5-6.

Lo stesso fabbricato con corte sono attualmente inseriti nella zona "B1" del vigente *Programma di Fabbricazione Comunale*.

I manufatti preesistenti, destinati a deposito, sono stati oggetto di lavori di trasformazione al fine di adeguare i locali per l'attività di vendita di tabacchi autorizzata dal Monopolio di Stato. Infatti la stessa attività era precedentemente ubicata nella vicina Via Cairolì in un locale di identiche caratteristiche ma di piccole dimensioni.

Per tale motivo si è proceduto alla unificazione dei locali attraverso la demolizione della parete portante di divisione e alla



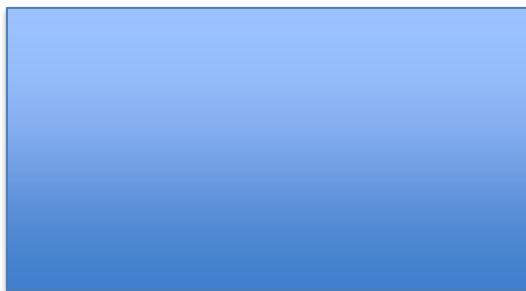
creazione di un ripostiglio e di un deposito con un servizio igienico. L'altezza interna dei locali, originariamente di m. 3,40, è stata ridotta a m. 3,25 in conseguenza dei lavori di realizzazione completa degli impianti tecnici che hanno comportato la modifica del piano di pavimentazione interna.

In conseguenza di ciò si evince che l'intervento non ha riguardato alcun aumento di superficie che di volume urbanistico. Per tale motivo e vista la normativa nazionale specifica per le attività di rivendita di tabacchi, trattandosi di così detto "esercizio di vicinato", accertato che il locale è inferiore a mq. 250 di superficie utile, non è prevista alcuna superficie a parcheggio.

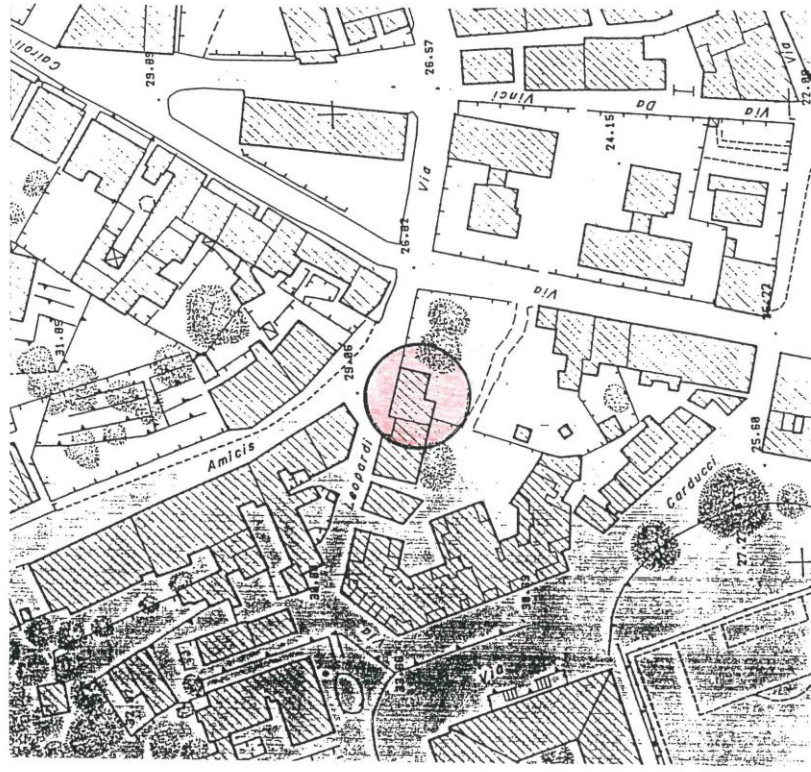
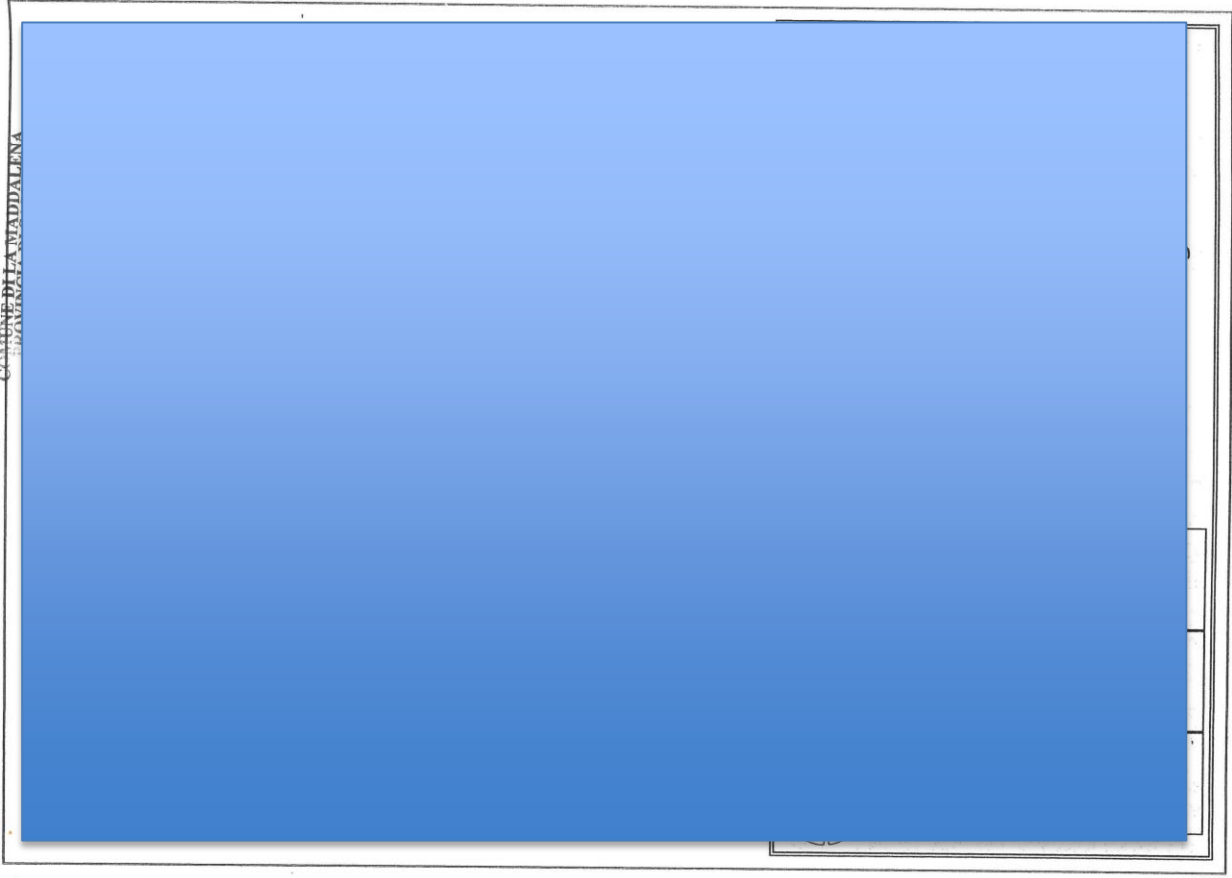
Gli interventi esterni si sono contenuti alla sola manutenzione straordinaria del fronte principale su via Leopardi, per il quale si è reso necessario il rifacimento completo dell'intonaco esterno, la nuova tinteggiatura, la sostituzione degli infissi per la posa delle vetrate antisfondamento di entrata/uscita, la realizzazione di punti luce esterni e la posa di insegne commerciali.

Tutto ciò descritto risulta meglio descritti ed evidenziato negli elaborati grafici allegati.

La Maddalena, 26.08.2001



COMUNE DI LAVADALENA
SARDEGNA



AEROFOTOGRAMMETRIA
Rapp. 1:1000





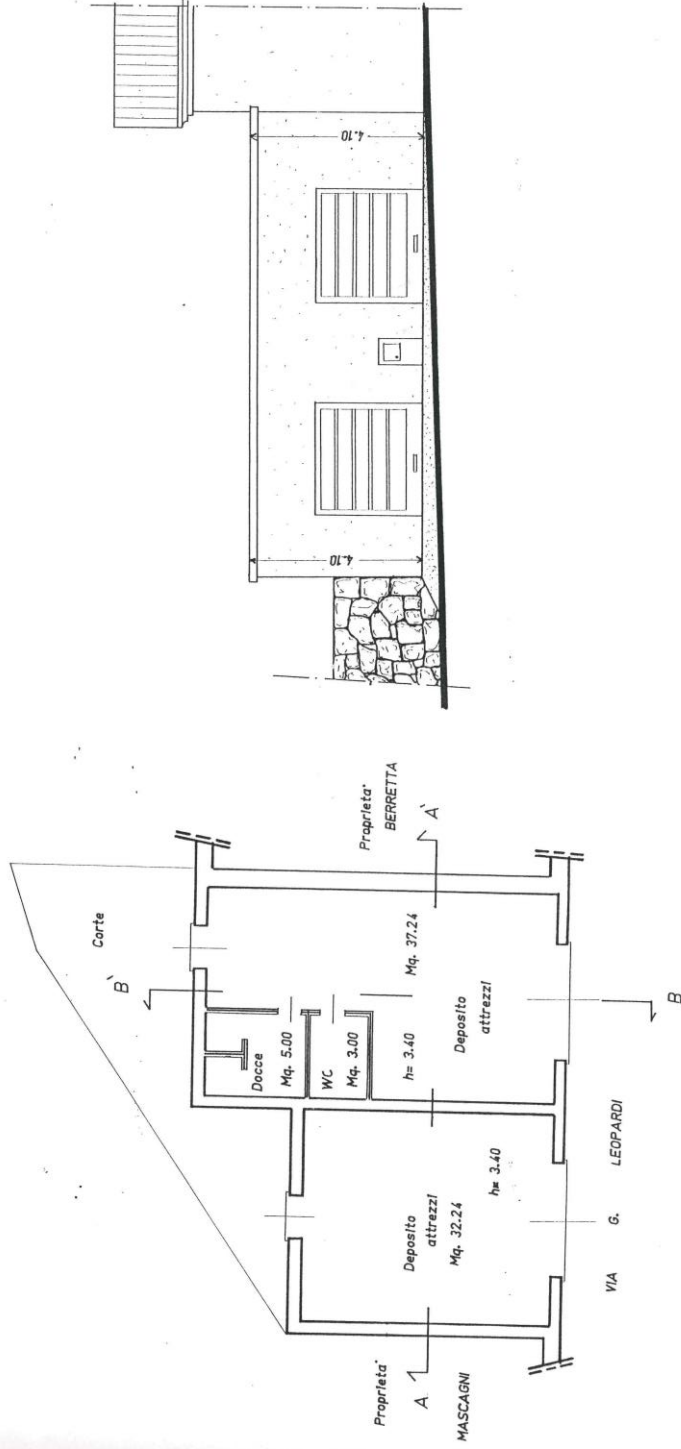
STRALCIO DEL P.d.F.
Rapp. 1:2000



PLANIMETRIA CATASTALE
Fig. 14 all. A mapp. 197 sub. 5-6
Rapp. 1:500



ANTE OPERAM

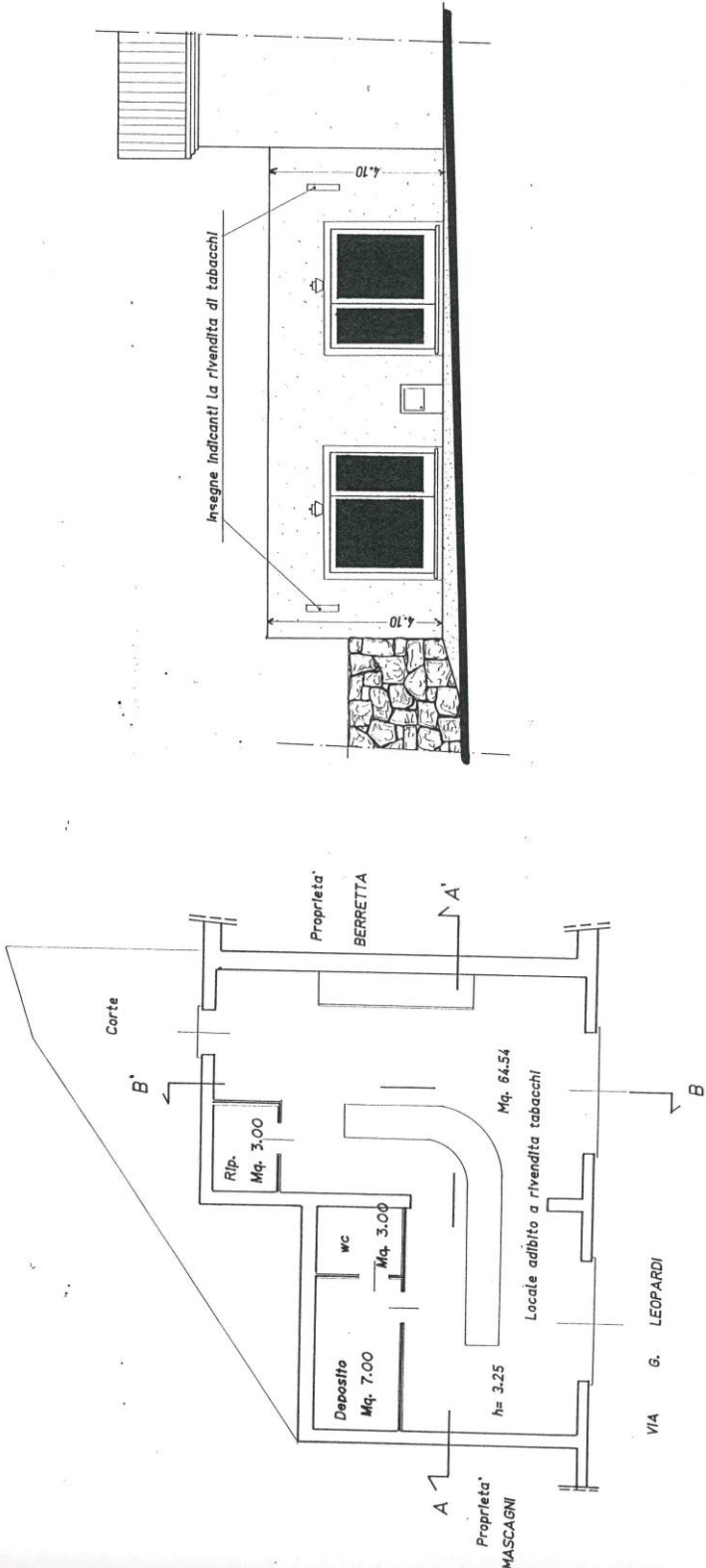


PIANTA Rapp. 1:100

FRONTE VIA G. LEOPARDI Rapp. 1:100



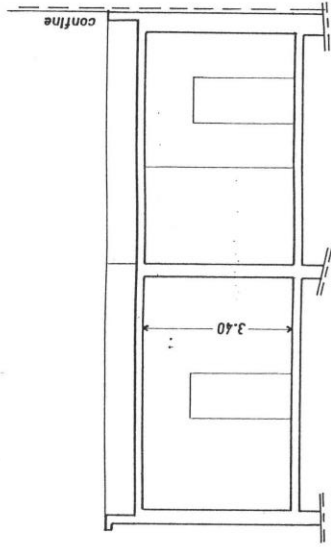
POST OPERAM



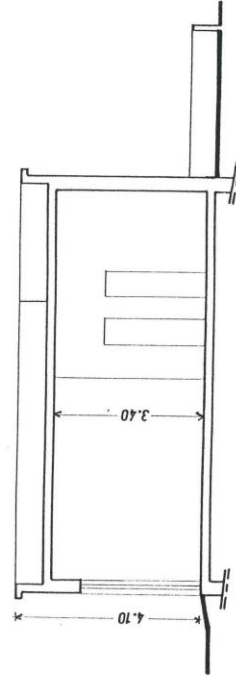
PIANTA Rapp. 1:100

FRONTE VIA G. LEOPARDI Rapp. 1:100

ANTE OPERAM

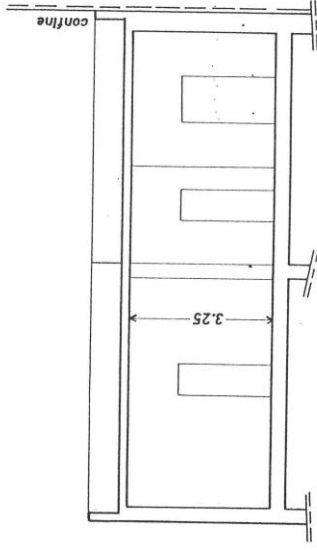


SEZIONE A-A' Rapp. 1:100

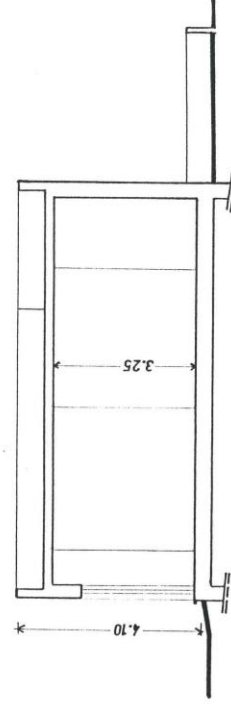


SEZIONE B-B' Rapp. 1:100

POST OPERAM



SEZIONE A-A' Rapp. 1:100



SEZIONE B-B' Rapp. 1:100



QUESITO OTTO - 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;

Per l'immobile si può ipotizzare le normali spese per le utenze luce, acqua oltre quelle Comunali.. Allo stato attuale i contratti con le utenze sono sospese.

QUESITO NOVE - 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;

Il bene si può vendere come un unico lotto.

QUESITO DIECI - 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;

L'immobile identificato al foglio 14 particella 197 sub 8 risultana interamente di proprietà del Sig. xxx proprietario per 1/ 1 come indicato dalle visure allegate.

QUESITO UNDICI - 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;

Al momento del sopralluogo, l'immobile non è occupato, come spiegato dal proprietario l'attività è sospesa.

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

Non risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.



QUESITO TREDICI - 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;

Non risultano per gli immobili oggetto della perizia alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

QUESITO QUATTORDICI - 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.

Il criterio di stima adottato è quello del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, al quale si ricorre in quanto, viste le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene sia quello che meglio risponde alle esigenze del caso;

Condizione essenziale per l'applicazione di questo criterio di stima, è che vi siano sul mercato dei beni con caratteristiche analoghe o riconducibili al bene da stimare; per la valutazione del bene si tiene conto, infatti, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri beni immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Il più probabile valore di mercato di un bene si ottiene moltiplicando il valore medio unitario dell'unità parametrica di valutazione per il totale delle unità parametriche relative al bene da stimare, $V_m = V_{up} \times P_t$ dove

V_m = più probabile valore di mercato del bene

V_{up} = valore unità parametrica di comparazione

P_t = totale unità parametriche del bene da stimare

Il metodo di stima adottato che, come detto, si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni simili a quello da stimare, è di seguito esposto.

Si è svolta indagine informativa con metodo comparativo (indagine di mercato) su una serie di valori desunti da unità immobiliari aventi caratteristiche simili, reperiti nel mercato elementare omogeneo del bene oggetto di stima, prendendo a riferimento prezzi di mercato provenienti da compravendite immobiliari e prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima sono i seguenti:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni



complessive e la conformazione dell'immobile;

- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, corte condominiale, ascensore, posto auto, etc);
- l'esposizione, la panoramicità, le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti;
- l'influenza delle parti condominiali dell'intero immobile;

L'immobile si trova in Via Giacomo Leopardi n°3 è un locale commerciale e si trova fuori dal centro storico della Maddalena, zona caratterizzata dalla presenza di molti fabbricati con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, si è quindi potuta ricavare una casistica abbastanza ampia di compravendita per beni simili ai nostri.

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **128,55 mqe**.

sup. coperti utili fuori terra = mq 91,00 + 5% = Sup. commerciale equivalente mqe 95,55

Giardino esterno = mq 30,00 + 10% = Sup. commerciale equivalente mqe 33,00

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto, comparati tra i prezzi di mercato e i dati dell'OMI da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa Euro/mq 1.100,00 Euro/mq.

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE 128,55mqe x Euro 1.100,00 Euro = Euro 141.405,00

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si è tenuto conto, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale sia della reale appetibilità sul mercato del locale oggetto di stima. L'immobile necessita di interventi urgenti sia sul lstrico solare, in quanto le infiltrazioni potrebbero compromettere l'intero locale. Iportanti interventi vanno realizzati in facciata, allo stato attuale completamente completamente compromessa dagli agenti atmosferici, inoltre va sostituita una delle vetrate



principali. Ulteriori spese dovranno essere affrontate per il controllo e ripristino delle utenze e del sistema di riscaldamento/rinfrescamento.

Si decurta dal valore ricavato la somma di Euro 40,00 per le lavorazioni ed eventuali spese tecniche.

Il valore finale è di:

Euro 141.405,00- Euro 40.00,00 = **Tot Euro101.405,00**

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione edilizia**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico conferitogli e si rende disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania 14/06/2022

Il C.T.U.



