

Perizia di stima volta ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Posada, Via Gramsci.

- Numero due verande poste a sud ed nord ovest (vedi planimetria)
- Resede esclusivo di proprietà.

Risulta censito per giusto conto presso agenzia delle entrate della provincia di Nuoro, Catasto Fabbricati, comune di Posada nel foglio di mappa 73 p.lla 1304 sub. 5 categoria A/2 classe 7 consistenza 4 vani e rendita catastale € 340,86.

In fase di accettazione incarico, al sottoscritto, non è stata fornita la documentazione tecnico/urbanistica comprovante la conformità/legittimità del bene in oggetto in relazione alla normativa vigente, ma esclusivamente ai fini della presente stima, lo scrivente, assume la piena regolarità degli stessi.

Detta unità immobiliare risulta in buono stato di uso e manutenzione, utilizzabile come abitazione, con pavimenti in ceramica ed infissi in legno.

La proprietà dichiara la conformità degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'abitazione.

Anche in tale evenienza, al sottoscritto, non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti sopra citati, ma esclusivamente ai fini della presente stima, lo scrivente, assume la piena regolarità degli stessi.

Dichiarazioni Urbanistiche:

La proprietà alla data odierna, *non risulta aver fatto pervenire* al sottoscritto la documentazione necessaria alla valutazione della conformità urbanistica del bene in oggetto, documentazione indispensabile ai fini della presente stima, necessaria per una più completa valutazione della stessa, nonché ai fini di futuro atto di compravendita.

In attesa della sopracitata documentazione, si specifica che la presente valutazione del bene allo stato attuale, sarà effettuata sulla base delle consistenze catastali, ipotizzando lo stato dei luoghi conforme alle norme tecnico-urbanistiche vigenti.

| |
|---------------------------------------|
| VALUTAZIONE ALLO STATO ATTUALE |
|---------------------------------------|

Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'appartamento sono stati applicati al valore medio, ottenuto da indagini da valori Omi, opportuni coefficienti di compensazione che tengono conto delle precipue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e posizionali da esso possedute.

Perizia di stima volta ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Posada, Via Gramsci.

Vengono in proposito utilizzati coefficienti di ragguaglio per tenere conto dello stato di conservazione, livello di piano, del livello di adeguatezza dell'unità immobiliare all'affaccio ed al confort.

Per quanto concerne la superficie complessiva risulta essere pari alla somma:

-della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali, bagno, ingresso e disimpegno;

-dalla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;

-dalla superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, anch'essa opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale, è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare i divisori interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato (DPR 138/98).

Per il computo del portico, è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% della superficie.

Fonte osservatorio dei valori immobiliari

La tipologia edilizia OMI corrispondente alla categoria catastale A/2 (abitazione civile) risulta esser presente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Provincia: NUORO

Comune: POSADA

Fascia/zona: Suburbana/SAN GIOVANNI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | OTTIMO | 1800 | 2100 | L | 5,5 | 7 | L |
| Ville e Villini | OTTIMO | 2100 | 2800 | L | 6 | 8,5 | L |

Perizia di stima volta ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Posada, Via Gramsci.

Le quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, nel semestre del 2020, oscillano tra i seguenti valori; 1800,00 €/mq - 2100,00 €/mq.

a) Valutazione su valori Omi

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE:

- "NORMALE"

QUOTAZIONI RILEVATE:

- Valore OMI Min 1800,00 €/mq
- Valore OMI Max 2100,00 €/mq

| <i>TIPOLOGIA SUPERFICIE</i> | <i>mqL REALI</i> | <i>COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE</i> | <i>mqL UTILI</i> |
|-----------------------------------|------------------|---|------------------|
| <i>Superficie Principale</i> | | | |
| - Appartamento | 64,08 | 1 | 64,08 |
| <i>Superficie Secondaria</i> | | | |
| - Portico | 13,30 | 0,25 | 3,32 |
| SUPERFICIE ABITABILE RAGGUAGLIATA | | | 67,40 |

| | |
|--|--------|
| Coefficiente di conversione di categoria catastale a tipologia edilizia OMI di cui alla tabella n° 1 del provvedimento | = 1,00 |
| Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI di cui alla tabella n° 2 del provvedimento | = 1,00 |
| Punti di Merito/Coefficiente di differenziazione: caratteristiche ambientali, tipologia edilizia, posizione e prospetto, panoramicità ed orientamento, vetustà, livello di piano, caratteristiche tecnologiche, stato di conservazione, efficienza energetica, parcheggio condominiale. | = 1,05 |

Perizia di stima volta ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Posada, Via Gramsci.

COEFFICIENTE "K":

K1 = Taglio superficie = 0,80 (da 45 mq a 70 mq)

K2 = Livello piano = 0,20 (piano terreno)

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,80 + 3 \times 0,20) / 4 = 0,35$$

Valore Normale Unitario = VAL. OMI MIN + (VAL. OMI MAX – VAL. OMI MIN) x K

$$\text{Valore Normale Unitario} = 1800,00 + (2100,00 - 1800,00) \times 0,35 = 1.905,00 \text{ €/mq}$$

Valore normale unitario corretto per conversione di categoria, tipologia edilizia e punti di merito della qualità del fabbricato

$$1.905,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 1 \times 1,05 = 2000,25 \text{ €/mq}$$

Pertanto si possono stabilire i seguenti valori:

- mq. Lordi utili 67,40 x €/mq 2000,25 = € 134.816,85

Conclusioni:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta pari a € 134.816,00. Tale valore risulta valido nella ipotesi che l'immobile sia libero da persone e cose e non sia soggetto a vincoli di qualsiasi genere e natura tra cui la conformità urbanistica e catastale dello stesso.

A conclusione di quanto affidatomi, è possibile definire che il valore spettante alla [REDACTED] in riferimento alla propria quota di 1/6, risulta pari ad € 22.469,47

Certo di aver fedelmente adempiuto a quanto conferitomi

In fede
[REDACTED]
Geon. Alberto Navarra

Bientina, 6 marzo 2021