

Studio Tecnico Geom. Daniele Rimoldi
via A. Sciesa, 1 - 07034 PERFUGAS (SS)
Tel.: 3479506108

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA:

PROCEDENTE:

XXXXX

Procedura n. 72/2018 del R.G.E.

CONTRO:

YYYYY

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio

- Geom. Daniele Rimoldi -



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di OLBIA - TEMPIO)

ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA:

XXXXX

Contro

YYYYY

PROCEDURA n. 72/2018 del R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Geom. Daniele Rimoldi con studio in Perfugas via A. Sciesa n. 1, in data 24/01/2020 ho prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione mi ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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 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;



Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., riporto quanto segue:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il Pignoramento, notificato il 24/01/2018 e consegnato a mezzo raccomandata in data 29/01/2018, è **stato trascritto in data 18/04/2018**, al Reg. Part. n. 2302, Reg. Gen. n. 3241, Rep. n. 420, presso la conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, a favore della **XXXXXX** con sede sociale in **XXXXX**, rappresentata e difesa dall'Avvocato Gemma Maurizi del Foro di Sassari, gravante sui seguenti beni:

1. Appartamenti ubicati nel comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località La Frisaia, distinti al N.C.E.U. del comune di Trinità d'Agultu e Vignola al foglio 27 mappale 943 subalterni 22, 23, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36 e al foglio 27 mappale 945 subalterni 24, 25, 30, 31, 33 e 35, di piena proprietà per la quota di 1/1 della YYYYYYYYYY in forza di atto pubblico (compravendita) notaio Giorgetti Luciano repertorio n. 20617/12450 del 27/04/2010 e successivo atto di compravendita in rettifica notaio Menchetti Riccardo repertorio n. 24543/6251 del 16/02/2012.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio (**Allegato "1"**).

▪ **IPOTECHE:**

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 21/10/2010 ai numeri 11569/3020 per €. 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per €. 700.000,00 a favore di XXXXXXXX contro YYYYYYYYYY
2. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 21/10/2010 ai numeri 11570/3020 per €. 1.300.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per €. 650.000,00 a



favore di XXXXXXXXXX contro YYYYYYY.

▪ **PIGNORAMENTI:**

- Verbale di Pignoramento di immobili trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania in data 18/04/2018 ai numeri 3241/2302 a favore di XXXXXX contro YYYYYYY.

QUESITO DUE

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, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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;

PREMESSO CHE:

- Il giorno 06/03/2020 alle ore 10,00 a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R n. 14537575565-3, n. 14537575566-4 e n. 14537575569-7 del 24/02/2020, ho dato inizio alle operazioni peritali presso il mio studio in Perfugas (**Allegato "2"**);
- il giorno 15/07/2020 alle ore 10.00, a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo "pec" in data 01/07/2020, mi sono recato in loco per effettuare i rilievi piano volumetrici e fotografici di rito, senza tuttavia riuscire a completare l'accesso a tutti gli immobili in quanto, una unità immobiliare risultava essere inaccessibile perché concessa in comodato d'uso gratuito alla signora XXXXXXXX (**Allegato "3a"**);
- il giorno 11/08/2020 mi sono recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola al fine di acquisire la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico;



- il giorno 04/09/2020 alle ore 15,00 a seguito di accordi telefonici presi con il custode nominato dell'I.V.G. di Tempio Pausania e con la signora XXXXXXXX mi sono recato nuovamente in loco al fine di completare l'accesso agli immobili ([Allegato "3b"](#));

TUTTO CIO' PREMESSO,

effettuati i sopralluoghi, i rilievi e le consultazioni di rito, alla luce degli elementi acquisiti e confrontati con gli atti di causa in mio possesso, espongo quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento, tutti ubicati in Località La Frisaia nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, facenti parte di un ampio complesso immobiliare che comprende più corpi di fabbrica, sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- Immobile n. 1: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 22 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - Rendita catastale Euro 348,61- piano terra;
- Immobile n. 2: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 23 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - Rendita catastale Euro 348,61- piano terra;
- Immobile n. 3: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 24 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 1,5 vani - Rendita catastale Euro 209,17 - piano terra;
- Immobile n. 4: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 25 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 1,5 vani - Rendita catastale Euro 209,17 - piano terra;
- Immobile n. 5: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 26 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 1,5 vani - Rendita catastale Euro 209,17 - piano terra;
- Immobile n. 6: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 27 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 1,5 vani - Rendita catastale Euro 209,17 - piano terra;



- Immobile n. 7: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 28 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - Rendita catastale Euro 488,05 - piano terra;
- Immobile n. 8: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 30 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - Rendita catastale Euro 348,61 - piano terra;
- Immobile n. 9: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 31 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - Rendita catastale Euro 348,61 - piano primo;
- Immobile n. 10: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 33 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - Rendita catastale Euro 488,05 - piano primo;
- Immobile n. 11: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 34 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - Rendita catastale Euro 488,05 - piano primo;
- Immobile n. 12: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 943 sub. 36 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - Rendita catastale Euro 348,61 - piano primo;
- Immobile n. 13: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 945 sub. 24 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 1,5 vani - Rendita catastale Euro 209,17 - piano terra;
- Immobile n. 14: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 945 sub. 25 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 1,5 vani - Rendita catastale Euro 209,17 - piano terra;
- Immobile n. 15: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 945 sub. 30 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - Rendita catastale Euro 488,05 - piano primo;
- Immobile n. 16: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 945 sub. 31 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - Rendita catastale Euro 488,05 - piano primo;



- Immobile n. 17: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 945 sub. 33 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - Rendita catastale Euro 348,61 - piano primo;
- Immobile n. 18: Appartamento distinto al C.F. al foglio 27 mappale 945 sub. 35 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 3,5 vani - Rendita catastale Euro 488,05 - piano secondo;

Si evidenzia che sono presenti anche n. 17 posti auto (censiti al Catasto fabbricati al foglio 27 mappale 943 subalterno 41, 42, 43 e al foglio 27 mappale 945 subalterno 42, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 68 e 69 Categoria C/6 pervenuti all'esecutato con lo stesso atto di compravendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia) ma non presenti nell'Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Sassari il 18/04/2018 al n. 2302 registro particolare e pertanto non oggetto di stima.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 1

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET1)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 22 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 2,5 – R.C.: €. 348,61
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 23, Nord-Ovest con posti auto da realizzare sub. 41, 42 e 43 Sud con area comune subalterno 57
Consistenza	L'appartamento (bilocale) è costituito da un soggiorno-cucina, un bagno, una camera da letto, un locale scannafosso, una veranda coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile



Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato che necessitano di urgenti interventi manutentivi.
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	44,00 m ² x 1,00=	44,00 m ²
Pertinenze accessorie (Scannafosso)	8,00 m ² x 0,50=	4,00 m ²
Verande e Terrazzi	13,00 m ² x 0,35=	4,55 m ²
Aree scoperte Giardino	22,00 m ² x 0,10=	2,20 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	54,75 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso verande e scannafosso è pari a 35 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 2

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET2)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 23 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 2,5 – R.C.: €. 348,61



Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 24. Nord-Ovest con altra u.i.u. sub. 22. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (bilocale) è costituito da un soggiorno-cucina, un bagno, una camera da letto, un locale scannafosso, una veranda coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	45,00 m ² x 1,00=	45,00 m ²
Pertinenze accessorie (Scannafosso)	8,00 m ² x 0,50=	4,00 m ²
Verande e Terrazzi	19,00 m ² x 0,35=	6,65 m ²
Aree scoperte Giardino	18,00 m ² x 0,10=	1,80 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	57,45 m²



Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso veranda e scannafosso è pari a 37 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 3

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET3)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 24 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 1,5 – R.C.: €. 209,17
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 25. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 23. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (monolocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina-camera da letto, un bagno, un locale scannafosso, una terrazza coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva



messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	35,00 m ² x 1,00=	35,00 m ²
Pertinenze accessorie (Scannafosso)	4,00 m ² x 0,50=	2,00 m ²
Verande e Terrazzi	6,50 m ² x 0,35=	2,28 m ²
Aree scoperte Giardino	3,00 m ² x 0,10=	0,30 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	39,58 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso terrazza e scannafosso è pari a 28,50 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 4

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET4)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 25 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 1,5 – R.C.: €. 209,17
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 26. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 24. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (monolocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina-camera da letto, un bagno, un locale scannafosso, una terrazza coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	33,00 m ² x 1,00=	33,00 m ²
Pertinenze accessorie (Scannafosso)	4,00 m ² x 0,50=	2,00 m ²
Verande e Terrazzi	6,00 m ² x 0,35=	2,10 m ²
Aree scoperte Giardino	9,00 m ² x 0,10=	0,90 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	38,00 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso terrazza e scannafosso è pari a 27,00 m² circa.



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 5

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET5)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 26 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 1,5 – R.C.: €. 209,17
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 27. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 26. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (monolocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina-camera da letto, un bagno, un locale scannafosso, una terrazza coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	33,00 m ² x 1,00=	33,00 m ²



Pertinenze accessorie (Scannafosso)	4,00 m ² x 0,50=	2,00 m ²
Verande e Terrazzi	6,50 m ² x 0,35=	2,28 m ²
Aree scoperte Giardino	4,00 m ² x 0,10=	0,40 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	37,68 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso verande e scannafosso è pari a 28,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 6

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET6)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 27 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 1,5 – R.C.: €. 209,17
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 26. Nord-Ovest con area comune subalterno 57. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (monolocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina-camera da letto, un bagno, un locale scannafosso, una terrazza coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari



Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	35,00 m ² x 1,00=	35,00 m ²
Pertinenze accessorie (Scannafosso)	4,00 m ² x 0,50=	2,00 m ²
Verande e Terrazzi	6,50 m ² x 0,35=	2,28 m ²
Aree scoperte Giardino	15,00 m ² x 0,10=	1,50 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	40,78 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso terrazza e scannafosso è pari a 28,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 7

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET7)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 28 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 3,5 – R.C.: €. 488,05
Confini	Nord-Est con area comune subalterno 57. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 29. Sud con area comune subalterno 57.



Consistenza	L'appartamento (trilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno, un locale scannafosso, una veranda coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.
-------------	---

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato in pessimo stato manutentivo quasi irrecuperabile
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	55,00 m ² x 1,00=	55,00 m ²
Pertinenze accessorie (Scannafosso)	8,00 m ² x 0,50=	4,00 m ²
Verande e Terrazzi	16,00 m ² x 0,35=	5,60 m ²
Aree scoperte Giardino	18,00 m ² x 0,10=	1,80 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	66,40 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso veranda e scannafosso è pari a 45,00 m² circa.



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 8

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio ET9)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 30 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 2,5 – R.C.: €. 348,61
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 29. Nord-Ovest con area comune subalterno 57. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (bilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, una camera da letto, un bagno, un locale scannafosso, una veranda coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta lievi segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	45,00 m ² x 1,00=	45,00 m ²



Pertinenze accessorie (Scannafosso)	8,00 m ² x 0,50=	4,00 m ²
Verande e Terrazzi	13,00 m ² x 0,35=	4,55 m ²
Aree scoperte Giardino	38,00 m ² x 0,10=	3,80 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	57,35 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso veranda e scannafosso è pari a 35,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 9

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio EP1)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Primo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 31 – Piano Primo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 2,5 – R.C.: €. 348,61
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 32. Nord-Ovest con area comune subalterno 57. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (bilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, una camera da letto, un bagno, una veranda coperta e una terrazza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato; Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina



Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	45,00 m ² x 1,00=	45,00 m ²
Verande e Terrazzi	24,00 m ² x 0,35=	8,40 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	53,40 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso veranda e terrazza è pari a 35,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 10

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio EP3)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Primo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 33 – Piano Primo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 3,5 – R.C.: €. 488,05
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 34. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 32. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (trilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno e da due terrazze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato. Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc



Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia privo di frutti e con segni di manomissione
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta segni di umidità diffusa nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	54,00 m ² x 1,00=	54,00 m ²
Verande e Terrazzi	29,00 m ² x 0,35=	10,15 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	64,15 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso le terrazza è pari a 44,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 11

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio EP4)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Primo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 34 – Piano Primo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 3,5 – R.C.: €. 488,05
Confini	Nord-Est con con area comune subalterno 57. Nord-Ovest altra u.i.u. subalterno 33. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (trilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno, una veranda coperta e da una terrazza.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato. Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o simili
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta segni di umidità diffusa nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	54,00 m ² x 1,00=	54,00 m ²
Verande e Terrazzi	28,00 m ² x 0,35=	9,80 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	63,80 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso la veranda e la terrazza è pari a 44,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 12

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E" - Identificativo condominio EP6)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Primo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 943 sub. 36 – Piano Primo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 2,5 – R.C.: €. 348,61



Confini	Nord-Est con con altra u.i.u. subalterno 37. Nord-Ovest altra u.i.u. subalterno 35. Sud con area comune subalterno 57.
Consistenza	L'appartamento (bilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, una camera da letto, un bagno e da due terrazze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato. Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta ampi segni di umidità diffusa nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	45,00 m ² x 1,00=	45,00 m ²
Verande e Terrazzi	30,50 m ² x 0,35=	10,68 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	55,68 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso le terrazze è pari a 37,00 m² circa.



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 13

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E2" Identificativo condominio GT5)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 945 sub. 24 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 1,5 – R.C.: €. 209,17
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 25. Nord-Ovest con area comune subalterno 72. Sud con area comune subalterno 72.
Consistenza	L'appartamento (monolocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina-camera da letto, un bagno, un locale scannafosso, una terrazza coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o simili
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	35,00 m ² x 1,00=	35,00 m ²



Pertinenze accessorie (Scannafosso)	3,50 m ² x 0,50=	1,75 m ²
Verande e Terrazzi	6,00 m ² x 0,35=	2,10 m ²
Aree scoperte Giardino	0,00 m ² x 0,10=	0,90 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	39,75 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso terrazza e scannafosso è pari a 27,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 14

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E2" - Identificativo condominio GT6)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 945 sub. 25 – Piano Terra Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 1,5 – R.C.: €. 209,17
Confini	Nord-Est con altra u.i.u. subalterno 26. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 24. Sud con area comune subalterno 72.
Consistenza	L'appartamento (monolocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina-camera da letto, un bagno, un locale scannafosso, una terrazza coperta e da un piccolo cortile di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari



Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	35,00 m ² x 1,00=	35,00 m ²
Pertinenze accessorie (Scannafosso)	3,50 m ² x 0,50=	1,75 m ²
Verande e Terrazzi	6,50 m ² x 0,35=	2,28 m ²
Aree scoperte Giardino	7,00 m ² x 0,10=	0,70 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	39,73 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, le pertinenze accessorie (scannafosso) al 50%, le verande e i terrazzi al 35% e le superfici scoperte al 10%.

La superficie utile calpestabile escluso terrazza e scannafosso è pari a 27,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 15

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E2" - Identificativo condominio GP3)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Primo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 945 sub. 30 – Piano Primo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 3,5 – R.C.: €. 488,05
Confini	Nord-Est con area comune subalterno 72. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 29. Sud con area comune subalterno 72.



Consistenza	L'appartamento (trilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, una camera da letto, uno studio, un bagno, una veranda e da una terrazza.
-------------	--

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato. Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	54,00 m ² x 1,00=	54,00 m ²
Verande e Terrazzi	25,50 m ² x 0,35=	8,93 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	62,93 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso le terrazza è pari a 44,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 16

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E2" - Identificativo condominio GP4)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Primo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 945 sub. 31 – Piano Primo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 3,5 – R.C.: €. 488,05



Confini	Nord-Est con. altra u.i.u. subalterno 32. Nord-Ovest con area comune subalterno 72. Sud con area comune subalterno 72.
Consistenza	L'appartamento (trilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, una camera da letto, uno studio, un bagno, e da due terrazze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato. Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Senza impianto elettrico apparentemente sottratto dopo la realizzazione.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	54,00 m ² x 1,00=	54,00 m ²
Verande e Terrazzi	23,00 m ² x 0,35=	8,05 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	62,05 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso le terrazza è pari a 44,00 m² circa.



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 17

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E2" Identificativo condominio GP6)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Primo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 945 sub. 33 – Piano Primo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 2,5 – R.C.: €. 348,61
Confini	Nord-Est con area comune subalterno 72. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 32. Sud con area comune subalterno 72.
Consistenza	L'appartamento (bilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, una camera da letto, un bagno, una veranda e da una terrazza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato. Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento seppur di recente costruzione presenta evidenti segni di umidità nelle murature perimetrali, dovuta probabilmente a una cattiva messa in opera di materiali isolanti e accentuata dall'inutilizzo che si protrae dalla data di realizzazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	44,00 m ² x 1,00=	44,00 m ²



Verande e Terrazzi	23,00 m ² x 0,35=	8,05 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	52,05 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso le terrazza è pari a 34,00 m² circa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE n. 18

(Identificativo Con. Edilizia Corpo "E2" - Identificativo condominio GS2)

Ubicazione	Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – Loc. La Frisaia – Lotto n. 25 – Piano Secondo
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Trinità d'Agultu e Vignola Foglio 27 mappale 945 sub. 35 – Piano Secondo Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 2,5 – R.C.: €. 488,05
Confini	Nord-Est con area comune subalterno 72. Nord-Ovest con altra u.i.u. subalterno 34. Sud con area comune subalterno 72.
Consistenza	L'appartamento (trilocale) è costituito da un locale soggiorno-cucina, uno studio, una camera da letto, un bagno da due terrazze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso blindato. Altri infissi in pvc con doppio vetro e persiane oscuranti in pvc
Infissi Interni	Porte in legno tipo tamburato
Pavimenti e Rivestimenti	In ceramica o similari
Impianto Termico	Una pompa di calore nel locale Soggiorno- Cucina
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico da 80 litri.

L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

La qualità dei materiali, degli infissi e delle finiture sono nella norma.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	54,00 m ² x 1,00=	54,00 m ²
Verande e Terrazzi	23,50 m ² x 0,35=	8,23 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	62,23 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, e le verande e i terrazzi al 35% .

La superficie utile calpestabile escluso le terrazza è pari a 44,00 m² circa.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Le unità immobiliari sopra descritte, tutte facenti parte del complesso residenziale "lottizzazione" località La Frisaia che comprende attualmente numero nove corpi di fabbrica, sono ubicate a breve distanza dai principali servizi presenti nella zona quali negozi, ufficio postale, banca ecc., distano altresì circa 60 km dalla città di Sassari, 70 km dal porto di Porto Torres, 70 km dalla città di Olbia e 80 km dall'aeroporto di Alghero.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si possono considerare nel complesso complete, manca di fatto l'ultimo strato di finitura del manto stradale (tappetino).

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;*

Quanto riportato nella documentazione allegata al pignoramento è conforme allo stato attuale dei beni, ad eccezione che per l'indicazione del numero del piano concernente l'unità immobiliare, descritta al progressivo n. 15 della presente perizia, censita in catasto al foglio 27 mappale 945 sub. 30,



che nella relativa visura catastale è indicata erroneamente come posta al piano terra, ma in realtà è ubicata al piano primo (vedi relativa scheda planimetrica allegata).

QUESITO QUATTRO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area in oggetto ricade nel Piano di Fabbricazione di Trinità d'Agultu e Vignola in zona omogena C.1-4 ex C.10 (Espansione Residenziale pianificate con piani di lottizzazioni attuati o in corso di attuazione).

QUESITO CINQUE

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 ablazioni 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;

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Trinità d'Agultu e Vignola e da quella reperita presso l'ufficio dell'Agenzia del territorio di Sassari, confrontata con lo stato reale dei luoghi, è emerso che le unità immobiliari sono conformi sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

I due corpi di fabbrica, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono stati edificati in conformità alla concessione edilizia n. 60/94 del 16/06/2006 e alla successiva variante in corso d'opera di cui alla concessione edilizia n. 60/94 del 09/05/2011.

Relativamente alle unità immobiliare in oggetto non sono stata rilasciata dichiarazione di agibilità.



QUESITO SEI

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;

Dalla documentazione in atti e da quella esaminata a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Trinità d'Agultu e Vignola, non risultano servitù, censo, livelli e usi civici gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO SETTE

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;

Dalle ricerche effettuate presso l'amministratore del condominio Villaggio La Frisaia signor XXXXXXXX è emerso che:

- Per gli anni 2015, 2016 e 2017, relativamente all'intero compendio immobiliare oggetto di perizia, è stato accettato dal Tribunale di Tempio Pausania il Decreto Ingiuntivo n. 659/2018 del 27/09/2018 per l'importo di €. 22.068,17 (ancora in attesa di esecutività) riferito alle spese condominiali non pagate.
- Per l'anno 2018 l'importo delle spese condominiali addebitate e non pagate, ripartite per singola unità immobiliare sono così suddivise:
 - Unità immobiliare n. 1. (ET1): €. 319,48
 - Unità immobiliare n. 2 (ET2): €. 325,85
 - Unità immobiliare n. 3 (ET3): €. 293,57
 - Unità immobiliare n. 4 (ET4): €. 292,28
 - Unità immobiliare n. 5 (ET5): €. 291,86
 - Unità immobiliare n. 6 (ET6): €. 294,27
 - Unità immobiliare n. 7 (ET7): €. 339,01
 - Unità immobiliare n. 8 (ET9): €. 325,86



- Unità immobiliare n. 9 (EP1): €. 361,18
 - Unità immobiliare n. 10 (EP3): €. 339,36
 - Unità immobiliare n. 11 (EP4): €. 341,22
 - Unità immobiliare n. 12 (EP6): €. 323,90
 - Unità immobiliare n. 13 (GT5): €. 301,88
 - Unità immobiliare n. 14 (GT6): €. 300,61
 - Unità immobiliare n. 15 (GP3): €. 394,22
 - Unità immobiliare n. 16 (GP4): €. 436,95
 - Unità immobiliare n. 17 (GP6): €. 541,40
 - Unità immobiliare n. 18 (GS2): €. 363,56
- Per l'anno 2019 l'importo delle spese condominiali addebitate e non pagate, ripartite per singola unità immobiliare è così suddiviso:
- Unità immobiliare n. 1 (ET1): €. 453,26
 - Unità immobiliare n. 2 (ET2): €. 462,59
 - Unità immobiliare n. 3 (ET3): €. 415,33
 - Unità immobiliare n. 4 (ET4): €. 413,44
 - Unità immobiliare n. 5 (ET5): €. 412,82
 - Unità immobiliare n. 6 (ET6): €. 416,34
 - Unità immobiliare n. 7 (ET7): €. 481,86
 - Unità immobiliare n. 8 (ET9): €. 462,61
 - Unità immobiliare n. 9 (EP1): €. 451,42
 - Unità immobiliare n. 10 (EP3): €. 482,37
 - Unità immobiliare n. 11 (EP4): €. 485,10
 - Unità immobiliare n. 12 (EP6): €. 459,74
 - Unità immobiliare n. 13: (GT5) €. 427,24
 - Unità immobiliare n. 14 (GT6): €. 425,40
 - Unità immobiliare n. 15 (GP3): €. 509,86
 - Unità immobiliare n. 16 (GP4): €. 504,30
 - Unità immobiliare n. 17 (GP6): €. 468,64
 - Unità immobiliare n. 18 (GS2): €. 506,90



- Per l'anno 2020 l'importo delle spese condominiali stimate (bilancio preventivo), ripartite per singola unità immobiliare è così suddiviso:
- Unità immobiliare n. 1 (ET1): €. 1.555,48
 - Unità immobiliare n. 2 (ET2): €. 1.623,65
 - Unità immobiliare n. 3 (ET3): €. 1.278,41
 - Unità immobiliare n. 4 (ET4): €. 1.264,63
 - Unità immobiliare n. 5 (ET5): €. 1.260,11
 - Unità immobiliare n. 6 (ET6): €. 1.285,85
 - Unità immobiliare n. 7 (ET7): €. 1.764,39
 - Unità immobiliare n. 8 (ET9): €. 1.623,78
 - Unità immobiliare n. 9 (EP1): €. 1.585,02
 - Unità immobiliare n. 10 (EP3): €. 1.768,17
 - Unità immobiliare n. 11 (EP4): €. 1.788,04
 - Unità immobiliare n. 12 (EP6): €. 1.602,80
 - Unità immobiliare n. 13 (GT5): €. 1.283,42
 - Unità immobiliare n. 14 (GT6): €. 1.2.71,41
 - Unità immobiliare n. 15 (GP3): €. 1.862,90
 - Unità immobiliare n. 16 (GP4): €. 1.872,84
 - Unità immobiliare n. 17 (GP6): €. 1.767,08
 - Unità immobiliare n. 18 (GS2): €. 1.814,83

QUESITO OTTO

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;

Dall'esame della documentazione acquisita, confrontata con lo stato reale dei luoghi, verificato che trattasi di unità immobiliari autonome e indipendenti, è emerso che i beni pignorati si prestano ad essere venduti:

- 1) come un unico lotto di vendita (tutte le unità immobiliari in solido);



2) in lotti distinti per singola unità immobiliare.

In considerazione della seconda possibilità di vendita ho ritenuto opportuno procedere con la determinazione del più probabile valore di mercato di ciascun appartamento.

L'applicazione di tale metodo, inoltre, mi ha permesso di ricavare il valore complessivo del compendio immobiliare da utilizzare come riferimento per un'eventuale vendita in unico lotto.

QUESITO NOVE

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, o ve 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 della presente perizia sono stati pignorati per l'intero alla YYYYYYYYYY.

QUESITO DIECI

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 apponibili 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi ad eccezione di:

- 1) appartamento descritto al progressivo n. 9 della presente perizia e censito in catasto comune di Trinità d'Agultu e Vignola al foglio 27 mappale 943 subalterno 31, il quale risulta occupato temporaneamente, da turisti stranieri, senza contratto di affitto;



- 2) appartamento descritto al progressivo n. 15 della presente perizia e censito in catasto comune di Trinità d'Agultu e Vignola al foglio 27 mappale 945 subalterno 30, il quale risulta occupato temporaneamente, da turisti stranieri, senza contratto di affitto;
- 3) appartamento descritto al progressivo n. 18 e censito in catasto comune di Trinità d'Agultu e Vignola al foglio 27 mappale 945 subalterno 35, il quale risulta occupato, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato, dalla signora XXXXXXXX XXXX. (Allegato "4")

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania emerge che tutti gli immobili non sono oggetto di contratti di locazione.

QUESITO UNDICI

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;

In base alle informazioni assunte non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'unico vincolo presente è di natura paesaggistica (area tutelata) per il quale è stato ottenuto il parere favorevole della Soprintendenza B.A.A.A.S. di Sassari.

Non risultano presenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o usi civici.

Dagli elementi reperiti emerge che le unità immobiliari fanno parte di un complesso condominiale, pertanto soggette al pagamento delle relative spese di natura condominiale così come riportato nel quesito sette.



QUESITO DODICI

***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 restate 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.*

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 i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Il criterio di stima adottato è quello della stima analitico/comparativo e del valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Trattandosi di unità immobiliari ad uso abitativo ubicate all'interno del centro abitato del comune di Trinità D'Agultu e Vignola, ho ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore dei beni assumendo quali elementi di riferimento, i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona, applicati a fabbricati con caratteristiche simili e la superficie lorda commerciale espressa in metri quadrati, così come descritto nel precedente "Quesito Due".

Nell'elaborazione del processo logico di valutazione, oltre a tutte le considerazioni esposte, ho tenuto conto di parametri quali: grado di vetustà legato allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, tipologia di finitura interna ed esterna, materiali usati, opere di urbanizzazione presenti, locale mercato immobiliare: tutti elementi che mi hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio al metro quadrato applicabile alla singola unità immobiliare oggetto della presente relazione.



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 1 (ET1)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 81,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 54,75, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 81,00 m² + € 1.200,00 al m² x 54,75 m² x 0,93
= € 69.201,00



TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 1

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 0,93 x 54,75 m ²	€. 76.376,25
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 81,00 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 54,75 m ² x 0,93	€. 69.201,00
Valore stimato	(= €. 76.376,25 + €. 69.201,00) / 2	€. 72.788,63
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 319,48
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 453,26
Valore di stima finale		€. 72.015,89
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 72.000,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 2 (ET2)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.



Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: €. 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 90,00 m²

Costo unitario di costruzione: €. 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 57,45, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 90,00 m² + € 1.200,00 al m² x 57,45 m² x 0,93
= € 73.114,20

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 2

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 0,93 x 57,45 m ²	€. 80.142,75
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 81,00 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 54,75 m ² x 0,93	€. 73.114,20
Valore stimato	(= €. 80.142,75 + €. 73.114,20) / 2	€. 76.628,48
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 325,85
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 462,59
Valore di stima finale		€. 75.840,04
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 75.800,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 3 (ET3)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria con rivestimento in pietra facciata principale	1,05
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,97



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 49,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 39,58, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 49,00 m² + € 1.200,00 al m² x 39,58 m² x 0,97
= € 50.971,12

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 3

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,97 x 39,58 m ²	€ 57.588,90
Valore di costruzione	= € 100,00 x 49,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 39,58 m ² x 0,97	€ 50.971,12
Valore stimato	(= € 57.588,90 + € 50.971,12) / 2	€ 54.280,01
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 293,57
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 415,33
Valore di stima finale		€ 53.571,11
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 53.600,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 4 (ET4)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria con rivestimento in pietra facciata principale	1,05



5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,97

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 52,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 38,00, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 52,00 m² + € 1.200,00 al m² x 38,00 m² x 0,97
= € 49.432,00

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 4

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,97 x 38,00 m ²	€ 55.290,00
Valore di costruzione	= € 100,00 x 52,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 38,00 m ² x 0,97	€ 49.432,00
Valore stimato	(= € 55.290,00 + € 49.432,00) / 2	€ 52.361,00
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 292,28



A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 413,44
Valore di stima finale		€. 51.655,28
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 51.700,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 5 (ET5)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: €. 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 47,50 m²

Costo unitario di costruzione: €. 1.200,00 al m²



Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 37,68, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 47,50 m² + € 1.200,00 al m² x 37,68 m² x 0,93
= € 46.800,88

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 5

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 0,93 x 37,68 m ²	€. 52.563,60
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 47,50 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 37,68 m ² x 0,93	€. 46.800,88
Valore stimato	(= €. 52.563,60 + €. 46.800,88) / 2	€. 49.682,24
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 291,86
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 412,82
Valore di stima finale		€. 48.977,56
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 49.000,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 6 (ET6)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00



METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 47,50 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 40,78, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 47,50 m² + € 1.200,00 al m² x 40,78 m² x 0,93
= € 50.710,48

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 6

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,93 x 40,78 m ²	€ 56.888,10
Valore di costruzione	= € 100,00 x 52,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 40,78 m ² x 0,93	€ 50.710,48
Valore stimato	(= € 56.888,10 + € 50.710,48) / 2	€ 53.799,29
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 294,27
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 416,34
Valore di stima finale		€ 53.088,68
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 53.100,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 7 (ET7)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria con rivestimento in pietra facciata principale	1,05
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00



10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,97

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 97,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 66,40, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 97,00 m² + € 1.200,00 al m² x 66,40 m² x 0,97
= € 86.989,60

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 7

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,97 x 66,40 m ²	€ 96.612,00
Valore di costruzione	= € 100,00 x 97,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 66,40 m ² x 0,97	€ 86.989,60
Valore stimato	(= € 96.612,00 + € 86.989,60) / 2	€ 91.800,80
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 339,01
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 481,86
Valore di stima finale		€ 90.979,93
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 91.000,00



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 8 (ET9)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di alcuni segni di umidità	0,95
Coefficiente globale		0,98

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 104,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 57,35, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 104,00 m² + € 1.200,00 al m² x 57,35 m² x 0,98
= € 77.843,60



TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 8

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 0,98 x 57,35 m ²	€. 84.304,50
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 104,00 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 57,35 m ² x 0,98	€. 77.843,60
Valore stimato	(= €. 84.304,50 + €. 77.843,60) / 2	€. 81.074,05
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 325,86
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 462,61
Valore di stima finale		€. 80.285,58
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 80.300,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 9 (EP1)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Primo	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- In buone condizioni	1,02
Coefficiente globale		1,05

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:



Valore unitario area fabbricabile: €. 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 69,00 m²

Costo unitario di costruzione: €. 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 53,40, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 69,00 m² + € 1.200,00 al m² x 53,40 m² x 1,05
= € 74.184,00

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 9

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 1,05 x 53,40 m ²	€. 84.105,00
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 69,00 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 53,40 m ² x 1,05	€. 74.184,00
Valore stimato	(= €. 84.105,00 + €. 74.184,00) / 2	€. 79.144,50
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 361,18
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 451,42
Valore di stima finale		€. 78.331,90
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 78.300,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 10 (EP3)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Primo	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- In cattive condizioni con presenza di segni di umidità diffusa e con impianto elettrico privo di frutti	0,85
Coefficiente globale		0,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00



Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 83,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 64,15, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 83,00 m² + € 1.200,00 al m² x 64,15 m² x 0,87
= € 75.272,60

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 10

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,87 x 64,15 m ²	€ 83.715,75
Valore di costruzione	= € 100,00 x 83,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 64,15 m ² x 0,87	€ 75.272,60
Valore stimato	(= € 83.715,75 + € 75.272,60) / 2	€ 79.494,18
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 339,36
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 482,37
Valore di stima finale		€ 78.672,45
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 78.700,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 11 (EP4)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Primo	1,00



7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,95
Coefficiente globale		0,98

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 83,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 63,80, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 83,00 m² + € 1.200,00 al m² x 63,80 m² x 0,98
= € 83.328,80

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 11

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,98 x 63,80 m ²	€ 93.786,00
Valore di costruzione	= € 100,00 x 83,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 63,80 m ² x 0,98	€ 83.328,80
Valore stimato	(= € 93.786,00 + € 83.328,80) / 2	€ 88.557,40
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 341,22
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 485,10
Valore di stima finale		€ 87.731,08
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 87.700,00



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 12 (EP6)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Primo	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- In cattive condizioni con presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 75,50 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 55,68, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 75,50 m² + € 1.200,00 al m² x 55,68 m² x 0,93
= € 69.688,88



TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 12

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 0,93 x 55,68 m ²	€. 77.673,60
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 75,50 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 55,68 m ² x 0,93	€. 69.688,88
Valore stimato	(= €. 77.673,60 + €. 69.688,88) / 2	€. 73.681,24
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 323,90
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 459,74
Valore di stima finale		€. 72.897,60
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 72.900,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 13 (GT5)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.



Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 53,50 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 39,75, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 53,50 m² + € 1.200,00 al m² x 39,75 m² x 0,93
= € 49.711,00

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 13

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,93 x 39,75 m ²	€ 55.451,25
Valore di costruzione	= € 100,00 x 53,50 m ² + € 1.200,00 al m ² x 39,75 m ² x 0,93	€ 49.711,00
Valore stimato	(= € 55.451,25 + € 49.711,00) / 2	€ 52.581,12
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 301,88
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 427,24
Valore di stima finale		€ 51.852,00
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 51.900,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 14 (GT6)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- Presenza di segni di umidità diffusa	0,90
Coefficiente globale		0,93



VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 52,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 39,73, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 52,00 m² + € 1.200,00 al m² x 39,73 m² x 0,93
= € 49.538,68

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 14

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,93 x 39,73 m ²	€ 55.423,35
Valore di costruzione	= € 100,00 x 52,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 39,73 m ² x 0,93	€ 49.538,68
Valore stimato	(= € 53.423,35 + € 49.538,68) / 2	€ 52.481,02
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 300,61
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 425,40
Valore di stima finale		€ 51.755,01
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 51.800,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 15 (GP3)**METODO CONFRONTO DIRETTO****COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00



4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Primo	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- In buone condizioni	1,02
Coefficiente globale		1,05

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 79,50 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 62,92, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 79,50 m² + € 1.200,00 al m² x 62,92 m² x 1,05
= € 87.229,20

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 15

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 1,05 x 62,92 m ²	€ 99.099,00
Valore di costruzione	= € 100,00 x 79,50 m ² + € 1.200,00 al m ² x 62,92 m ² x 1,05	€ 87.229,20
Valore stimato	(= € 99.099,00 + € 87.229,20) / 2	€ 93.164,10
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 394,22



A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 509,86
Valore di stima finale		€. 92.260,02
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 92.300,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 16 (GP4)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria con rivestimento in pietra facciata principale	1,05
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Primo	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- In cattive condizioni con presenza di segni di umidità e con impianto elettrico privo di frutti	0,85
Coefficiente globale		0,92

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 77,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²



Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 62,05, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 77,00 m² + € 1.200,00 al m² x 62,05 m² x 0,92
= € 76.203,20

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 16

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 0,92 x 62,05 m ²	€. 85.629,00
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 77,00 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 62,05 m ² x 0,92	€. 76.203,20
Valore stimato	(= €. 85.629,00 + €. 76.203,20) / 2	€. 80.916,10
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 436,95
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 504,30
Valore di stima finale		€. 79.974,85
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 80.000,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 17 (GP6)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Primo	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- In cattive condizioni con presenza di segni di umidità e con impianto elettrico privo di frutti	0,95
Coefficiente globale		0,98

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00



METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 67,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 52,05, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 67,00 m² + € 1.200,00 al m² x 52,05 m² x 0,98
= € 67.910,80

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 17

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= € 1.500,00 x 0,98 x 52,05 m ²	€ 76.513,50
Valore di costruzione	= € 100,00 x 67,00 m ² + € 1.200,00 al m ² x 52,05 m ² x 0,98	€ 67.910,80
Valore stimato	(= € 76.513,50 + € 67.910,80) / 2	€ 72.212,15
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€ 541,40
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€ 468,64
Valore di stima finale		€ 71.202,08
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 71.200,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE N. 18 (GS2)

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA Ordinaria	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
6	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Secondo	1,00
7	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
8	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97



11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
12	VETUSTA' - Età da 0 a 9 anni	1,00
13	STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO- In ottime condizioni	1,08
Coefficiente globale		1,11

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.500,00

METODO VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 100,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 77,50 m²

Costo unitario di costruzione: € 1.200,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 62,22, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 100,00 x 77,50 m² + € 1.200,00 al m² x 62,22 m² x 1,11
= € 90.627,04

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE n. 18

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= €. 1.500,00 x 1,11 x 62,22 m ²	€. 103.596,30
Valore di costruzione	= €. 100,00 x 77,50 m ² + €. 1.200,00 al m ² x 62,22 m ² x 1,11	€. 90.627,04
Valore stimato	(= €. 103.596,30 + €. 90.627,04) / 2	€. 97.111,76
A dedurre	Spese Condominiali anno 2018	€. 363,56
A dedurre	Spese Condominiali anno 2019	€. 506,90
Valore di stima finale		€. 96.241,21
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 96.200,00



TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA IMMOBILIARE

Unità Immobiliare n. 1	(Corpo "E" - ET1)	€ 72.000,00
Unità Immobiliare n. 2	(Corpo "E" - ET2)	€ 75.800,00
Unità Immobiliare n. 3	(Corpo "E" - ET3)	€ 53.600,00
Unità Immobiliare n. 4	(Corpo "E" - ET4)	€ 51.700,00
Unità Immobiliare n. 5	(Corpo "E" - ET5)	€ 49.000,00
Unità Immobiliare n. 6	(Corpo "E" - ET6)	€ 53.100,00
Unità Immobiliare n. 7	(Corpo "E" - ET7)	€ 91.000,00
Unità Immobiliare n. 8	(Corpo "E" - ET9)	€ 80.300,00
Unità Immobiliare n. 9	(Corpo "E" - EP1)	€ 78.300,00
Unità Immobiliare n. 10	(Corpo "E" - EP3)	€ 78.700,00
Unità Immobiliare n. 11	(Corpo "E" - EP4)	€ 87.700,00
Unità Immobiliare n. 12	(Corpo "E" - EP6)	€ 72.900,00
Unità Immobiliare n. 13	(Corpo "E2" - GT5)	€ 51.900,00
Unità Immobiliare n. 14	(Corpo "E2" - GT6)	€ 51.800,00
Unità Immobiliare n. 15	(Corpo "E2" - GP3)	€ 92.300,00
Unità Immobiliare n. 16	(Corpo "E2" - GP4)	€ 80.000,00
Unità Immobiliare n. 17	(Corpo "E2" - GP6)	€ 71.200,00
Unità Immobiliare n. 18	(Corpo "E2" - GS2)	€ 96.200,00
Valore Complessivo per eventuale vendita in unico lotto:		€ 1.287.500,00

CONCLUSIONI:

Nel ribadire e confermare il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, in **€ 1.287.500,00 (Euro Unmilione duecentottanta-settemilacinquecento)**, ritengo in scienza e coscienza di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente perizia.

ALLEGATI:

- 1) visure conservatoria RR.II. (All. "1");
- 2) verbale convocazione delle parti (All. "2");
- 3) verbale di sopralluogo e accesso ai fabbricati (All. "3a-3b");
- 4) contratto di comodato d'uso non registrato (All. "4");
- 5) visure catastali e scheda planimetriche (All. "5");
- 6) servizio fotografico (documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato (All. "6");
- 7) copie delle concessioni edilizie (All. "7");
- 8) schema riepilogativo delle superfici immobili (All. "8").

Perfugas lì 11/09/2020

Il C.T.U.

Geom. Daniele Rimoldi

