

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 15/2023 R.G.E



Relazione peritale

Via
e-mail:





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

--- Procedura n° 15/2023 RGE ---



Indice generale della relazione peritale

1. Premessa
2. Ubicazione degli immobili
3. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie
4. Quesiti e Risposte
5. Allegati



PREMESSA

In data 11/01/2024 ho ricevuto incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del Giudice Dott.ssa Federica Lunari, con successiva accettazione giurata per via telematica, di procedere nelle indagini peritali necessarie per la composizione della relazione tecnica peritale per rispondere ai quesiti indicati contenuti nella circolare, pubblicata nel sito del Tribunale di Tempio 14/09/2023, "Nuova circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania", ordinata in quesiti dal numero 1 al 14.



Contro



Le operazioni peritali sono iniziate in data 10 Marzo 2025 ore 15.00 con il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura alla presenza dell'ausiliario dell'Istituto Vendite



UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è ubicato nel Comune di La Maddalena, via la Fornace, snc

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'unità immobiliare è stata edificata a seguito della Licenza Edilizia n° 75 del 1995, in variante n.123 del 2000 e 124 del 2004 come da allegati alla medesima.

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; 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 ritenute 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;

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.



QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

3. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
4. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
5. 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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili 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;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa 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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà



esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”



Risposte ai quesiti:

Quesito 1 "Formalità Pregiudizievoli"

Dalle ricerche svolte ne è risultata la completezza della documentazione in base all'ex articolo 567 c.p.c :

- Documentazione presente al catasto e certificazioni dell'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato:

Formalità Pregiudizievoli;

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie presenti presso il l'Agenzia dell'Entrate sono risultate le seguenti formalità:

Comune di La Maddalena (SS) Foglio 11 Particella 1570 Sub. 13

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Registro generale n. 9884

Registro particolare n. 7707

Presentazione n. 10 del 07/09/2002

Immobilabile n. 1

LA MADDALENA (SS) Foglio 11 Particella 1570 Sub. 13 - A3 ABITAZIONE

Immobilabile n. 2

LA MADDALENA (SS) - Foglio 11 Particella 1570 Sub. 27 -C6 AUTORIMESSA

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]





IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Registro generale n. 9885

Registro particolare n. 1103

Presentazione n. 11 del 07/09/2002

Immobile n. 1

LA MADDALENA (SS) - Foglio 11 Particella 1570 Subalterno 13 A3 - ABITAZIONE

A favore



Contro



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 1504

Registro particolare n. 1039

Presentazione n. 24 del 14/02/2023

Immobile n. 1

LA MADDALENA (SS) - Foglio 11 Particella 1570 Subalterno 13 ABITAZIONE

Consistenza 2,5 vani, VIA LA FORNACE N. SNC Scala B Interno 13 Piano 1

Immobile n. 2

LA MADDALENA (SS) - Foglio 11 Particella 1570 Subalterno 27 AUTORIMESSE

Consistenza 11 mq, VIA LA FORNACE N. civico SNC



QUESITO N. 2 “Descrizione dei beni”

a) Ubicazione:

L'immobile è ubicato in via La Fornace all'interno di un complesso residenziale per fini turistici.

L'immobile è classificato catastalmente come Abitazione, categoria A3, inserita in un complesso residenziale circondato da un ampio spazio condominiale adibito prevalentemente a parcheggi.

L'abitazione è raggiungibile dal Porto di La Maddalena 5 minuti in macchina e 20 a piedi.

Dista circa 2 km dalla nota isola di Caprera e da altre spiagge della stessa isola.

Risulta quindi all'interno dell'unico centro abitato dell'arcipelago di La Maddalena.

Le varie Isole a parte Caprera, sono raggiungibili via mare con idonee imbarcazioni per escursioni turistiche.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto e Porto di Olbia: Traghetto 20 minuti a Palau in macchina 30 minuti per Olbia

DISTANZA DAL MARE

Dalla spiaggia più vicina: 800 m ca

DISTANZA DALLE LOCALITA' PIU' RINOMATE DELLA COSTA NORD:

Palau: 3 miglia

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze

Servizi quali negozi, campeggi e ristoranti, pizzerie ecc.

si trovano a pochi minuti, comprese le scuole Nautiche, Scientifico e Classico.

b) Descrizione della zona:

Il Complesso residenziale in cui è sito l'immobile in oggetto, è inserito in una area residenziale di seconde case ad uso turistico.

Il complesso è collocato nel centro abitato di La Maddalena.

TIPOLOGIA adottata: “**Appartamento in Condominio**”

c) Caratteristiche generali e costruttive e finiture dell'edificio: Condizioni igieniche e statiche: **buono** stato.

Edificio della fine degli anni 90 inizio 2000 esattamente con concessione del 1995 n.75 e successive varianti 123 del 2000 e 124 del 2004, composto da tre livelli fuori terra, l'appartamento e così costituito:

Ingresso sul ballatoio, alla sinistra la camera da letto, di fronte si accede al soggiorno con cucina, e terrazzo, alla destra antibagno e bagno. Al piano terra il posto auto di proprietà esclusiva e le parti in comune del condominio.

Si presenta in ottimo stato conservativo, non sono presenti difetti strutturali evidenti, non ha bisogno di essere ristrutturato.

Descrizione della struttura:

Struttura portante mista in pilastri di calcestruzzo armato e muratura a cassa vuota composta da blocchetti di calcestruzzo vibro compresso, camera d'aria e tavolato interno in mattoni forati in laterizio, internamente ed esternamente intonacata.

Il solaio interpiano in latero-cemento con travetti prefabbricati, mentre la copertura è a falde rivestita con tegole (coppi).



Le finiture interne ed esterne sono di tipo civile con uso diffuso di pavimenti in gress porcellanato, i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle di tipo economico. Le aree libere sono in buono stato.

Materiali impiegati:

- i serramenti esterni, sono:
 - persiane in alluminio con soglie e davanzali in granito;
 - infissi in legno;
- le porte interne sono in legno;
- gli intonaci interni ed esterni, a base cementizia, sono al civile lisciati e tinteggiati di vari colori;
- i pavimenti interni sono in ceramica.

Gli Impianti

- L'immobile si presenta completo di impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come da norme C.E.I.;
 - l'impianto idrico sottotraccia è collegato alla rete pubblica;
 - l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo a pompa di calore tipo split;
 - lo smaltimento delle acque grigie e nere avviene tramite collegamento alla rete pubblica;

Conformità edilizia:

Risulta conforme al titolo edilizio

Agibilità mancante

QUESITO N. 3 “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 “Accatastamento”

L'abitazione è sita in La Maddalena in via La Fornace, all'interno di un complesso residenziale, al piano primo.

distinta in Catasto Fabbricati come segue:

Piano terra:

Dati Catastali: - Foglio: 11 - Particella: 1570 - Subalterno: 27

Posto auto

Primo Piano:

Dati Catastali: - Foglio: 11 - Particella: 1570 - Subalterno: 13

abitazione Categoria: A3 Classe 2 Consistenza 2.5 vani Rendita **Euro 142,03**

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 “Destinazione urbanistica di piano”

L'abitazione è sita nel Comune di La Maddalena, all'interno del complesso residenziale:

Via La Fornace

ART. 14 – ZTO B2 PUC adottato, PUC vigente B



Vedi NTA per la descrizione

- Zona B - Completamento residenziale

- **Sottozona B* Patrimonio edilizio storico o di antica formazione**

- Sottozona B1. Tessuto urbano consolidato a bassa trasformabilità

- **Sottozona B2. Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità**

- Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità

- Sottozona B4. Tessuti e aree edificate di recupero e riqualificazione

Articolo 32 - Sottozona B2 - Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità

1. Identifica le parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti, per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione ed il completamento dei lotti ineditificati.

2. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità fondiaria: 2,50 mc/mq

- Superficie minima del lotto: $S_m \geq 275$ mq

- Parametri edilizi di base:

- Altezza massima $H = 10,00$ ml, corrispondente a tre piani fuori terra e comunque non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada su cui affaccia il lotto. L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nell'isolato di appartenenza.

- Distanze:

- distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 3,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;

- distanza dal confine $\geq 3,0$ ml;

È consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:

- demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;

- nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;

- nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 10,00 dal confine o quando si tratti di lotti ineditificati.

- Rapporto di copertura massimo pari a 50%

- Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf

2.1 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondente della superficie coperta dell'edificio.

3. Gli interventi di nuova costruzione devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

3.1 È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti

di strada con tessuto urbano già definito e consolidato.

3.2 Le aree ricomprese all'interno di una fascia di 5 metri dall'asse della viabilità pubblica devono essere lasciate libere da manufatti di qualsiasi natura al fine di consentire l'adeguamento della sede viaria ed a tal fine cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

QUESITO N. 6 "Conformità alla normativa-sanabilità"
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE



L'immobile risulta realizzato in seguito a:

- C.E. N75 DEL 1995
- C.E. N123 DEL 2000
- C.E. N124 DEL 2004

Dichiarazione di abitabilità ed usabilità rilasciata mancante

L'edificio risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati (concessioni amministrative o autorizzazioni).

Regolarmente accatastato

Dichiarazione di abitabilità mancante.

QUESITO N. 7 “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 “Spese”

Dalla verifica riguardo le spese condominiali presso l'amministrazione dello stabile è emerso **un dovuto pari ad euro 6.930,31**. In allegato il resoconto [REDACTED]

QUESITO N. 9 “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un unico lotto.

QUESITO N. 10 “Divisibilità in natura”

L'appartamento e il posto auto in oggetto è pignorato per la quota di 1/1

QUESITO N.11 “Stato del bene”

Attualmente l'abitazione in oggetto, con le pertinenze ed accessori annessi non è occupata.

QUESITO N. 12 “Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 “Determinazione del valore”

In riscontro al quesito proposto, si comunica che il valore di mercato più probabile dell'immobile incluso il posto auto, determinato tramite il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta essere attualmente pari ad euro **121.859,00** (centoventunoottocentocinquantanove,00).

[REDACTED] Tempio Pausania 20/03/2025



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 15/2023 R.G.E



STIMA ANALITICA

MCA (Market Comparison Approach)

Comune di La Maddalena





RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato
Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di

Oggetto procedura 15/2023 rge La Maddalena

Committente
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Consulente Tecnico
████████████████████

████████████████████
11/01/2024



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di LA MADDALENA

COMMITTENTI E PROPRIETARI

CONSULENTE TECNICO

[REDACTED]

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$



essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:



$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (-RM)$$

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto, avendo ricevuto incarico da, in data, di redigere perizia di Stima per MCA (Market Comparison Approach), al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach), ossia

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: ()

Indirizzo: ,

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

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 il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: (LA MADDALENA)
 Indirizzo: , VIA LA FORNACE SNC PRIMO PIANO CON POSTO AUTO

Proprietà



| Soggetto | Diritto | Quota |
|----------|---------|-------|
|----------|---------|-------|

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati)
Foglio 11 Particella 1570 Sub. 13 - A3 ABITAZIONE
Immobile n. 2
Foglio 11 Particella 1570 Sub. 27 -C6 AUTORIMESSA

| Tipologia Zona OMI | Stato conservativo | Valore mercato €/mq | | | Valore Locazione €/mq | | |
|--------------------|--------------------|---------------------|---------|------------|-----------------------|---------|------------|
| | | Minimo | Massimo | Superficie | Minimo | Massimo | Superficie |
| | | | | | | | |



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| | | |
|---|------------------------|-------|
| Superfici pareti perimetrali esterne (100%) | Superficie lorda | 50,00 |
| | Superficie commerciale | 50,00 |
| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente) | Superficie lorda | 10,00 |
| | Superficie commerciale | 3,00 |
| Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%) | Superficie lorda | 11,00 |
| | Superficie commerciale | 2,75 |
| | Superficie utile netta | 0,00 |
| | Superficie utile lorda | 0,00 |
| | Superficie commerciale | 55,75 |

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



| N° | Descrizione | Comparable 1 | Comparable 2 | Subject |
|---------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------|
| 1 | Descrizione comparabile | | | |
| Dati del contratto | | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 147.000,00 € | 150.000,00 € | |
| 3 | Data del contratto | 26/02/2025 | 26/02/2025 | 26/02/2025 |
| 4 | Differenziale [in mesi] | 0 | 0 | |
| 5 | Prezzo marginale | -122,50 € | -125,00 € | |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | |
| Superfici | | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m ²] | 81,00 | 70,00 | 55,75 |
| 8 | Differenziale | -25,25 | -14,25 | |
| 9 | Prezzo al m ² Superficie | 1.814,81 € | 2.142,86 € | |
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 1.814,81 € | 1.814,81 € | |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | -45.823,95 € | -25.861,04 € | |
| Livello di piano | | | | |
| 12 | Piano | Rialzato | Terra | Terra |
| 13 | Accessori piano | Senza ascensore | Senza ascensore | Con Ascensore |
| 14 | Valore numerico piano | 0,5 | 0 | 0 |
| 15 | Differenziale | -0,50 | 0,00 | |
| 16 | Rapporto mercantile | -0,334 | -0,334 | |
| 17 | Rapporto mercantile utente | 0,000 | 0,000 | |
| 18 | Prezzo marginale | -36.805,10 € | -50.100,00 € | |
| 19 | Prezzo della caratteristica | 18.402,55 € | 0,00 € | |
| Risultati | | | | |
| 20 | Prezzo corretto | 119.578,60 € | 124.138,96 € | |
| 21 | Prezzo corretto unitario al m ² | 1.476,28 € | 1.773,41 € | |
| 22 | Prezzo corretto medio | 121.858,78 € | 121.858,78 € | |
| 23 | Scarto % | -1,87% | 1,87% | |
| 24 | Scarto assoluto | -2.280,18 € | 2.280,18 € | |

Divergenza: 3,81%
Valore stimato (Media prezzi corretti): 121.858,78 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro): **121.859,00 €**

Conclusioni

Il sottoscritto, con studio in (), , iscritto all'Albo al numero , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a 121.859,00 € (diconsi euro centoventunmilaottococinquatanove/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

, 12/03/2025

XXXXXXXXXX

