

Pier Franco Loi  
**Architetto**



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## RELAZIONE DI STIMA

DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G.Es. n.48/20



Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il CTU:  
Arch. Pier Franco LOI

Il G.E.:  
Dott.ssa Costanza TETI

Data incarico:

05.10.2021

**Studio di Architettura e Progettazione d'interni**  
Via Lanfranco, 2B - 07026 Olbia (SS) - tel. +39328.0047690 - [architetto @pierfrancoloi.com](mailto:architetto@pierfrancoloi.com)  
P.Iva: 02038910903 CF: LOIPFR73H20L093U

Con ordinanza emessa in data 05/10/2021, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto **Architetto Pier Franco LOI**, con studio in Olbia, via Lanfranco 2B, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n°398, iscritto all'Albo dei CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) del Tribunale di Tempio Pausania al n°23 (sez. arch.), quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** (previo giuramento di rito) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

#### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

**Verifichi**, prima di ogni altra 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 pignorante 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'articolo 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"; **verifichi** se uno o alcuni tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione d'estratto (in carta semplice) dell'atto di matrimonio, ovvero **verifichi** se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza (vedi anche quesito 9).

#### **QUESITO DUE - "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 TRE - "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: 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;

#### **QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"**

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCSA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

### **QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano”**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

### **QUESITO SEI – “ 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 costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

### **QUESITO SETTE - “ 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 OTTO – “ Divisibilità in natura”**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

### **QUESITO NOVE – “ Stato del bene”**

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie limitato nel tempo**; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle “ Disposizioni generali”; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'**ex coniuge del debitore esecutato**, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

### **QUESITO DIECI – “ 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, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

### **QUESITO UNDICI – “ Determinazione del valore”**

***Determini** il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

*In Ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dall'III.mo Sig. Giudice,*

il sottoscritto ha effettuato visite di sopralluogo all'immobile in data 26/01/2023 nonché accesso ai vari Uffici Pubblici: Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura, Ufficio SUAPE del Comune di Santa Teresa di Gallura, e accesso telematico all'Ufficio dei RR.II. ed U.T.E. (Catasto) di Sassari per i necessari accertamenti e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

## R E L A Z I O N E   D I   S T I M A

### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

#### **1.1) Documentazione allegata alla istanza di vendita:**

Atto di pignoramento immobiliare; Atto di precetto su mutuo ipotecario, visure uffici RR.II. trascrizioni a favore e contro; Istanza di Vendita;

#### **Sono state acquisite:**

- Il rilievo fotografico completo dello stato di fatto;
- La visura catastale effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- Le planimetrie catastali in scala 1:200 effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- Le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Santa Teresa di Gallura ed i relativi grafici;
- Cartografie satellitari per una migliore individuazione dell'immobile;
- L'ispezione Ipotecaria effettuata telematicamente presso la Conservatoria dei RR.II.;

#### **1.2) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Lo scrivente perito asserisce di aver eseguito ispezione telematicamente, in data 11/01/2023, presso l'A.d.E. (Sister) RR.II., e di aver rilevato quanto segue:

- **Nota di Trascrizione n°** [REDACTED];

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili,

contro:

- [REDACTED];

- [REDACTED].

Attualmente NON è presente ulteriore iscrizione/trascrizione relativa all'immobile pignorato, per il periodo successivo alla trascrizione del pignoramento:

Allegato n°8 : Ispezione ordinaria ufficio RR.II.:

## **QUESITO DUE – “Descrizione del bene”**

### **1.1) Ubicazione**

#### *UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA:*

Il complesso sede dell'immobile pignorato ricade in Via L'Aquila in Comune di Santa Teresa di Gallura(SS); La zona è in pianura, le vie di accesso sono asfaltate, l'area è completamente urbanizzata.

#### *CARATTERISTICHE SOMMARIE E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO:*

L'edificio è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n. 3498 del 08/01/2008 e successiva concessione edilizia di variante n.3645 del 16/06/2010, come costruzione di n.3 fabbricati ad uso civile abitazione, costituito da n.40 unità immobiliari.

L'immobile in oggetto è una delle unità residenziali facente parte del corpo D, un blocco di edifici a schiera della tipologia struttura con muratura portante presumibilmente in blocchi di cls, solai in latero-cemento e tramezzature in forati.

### **1.2) Descrizione dell'immobile**

#### ➤ **FABBRICATO CIVILE – FOGLIO 2 MAPP. 2973 SUB. 9:**

La distribuzione degli spazi si presenta come segue: l'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale di Via l'Aquila, tramite un piccolo giardino privato che consente l'accesso alla porta principale.

Dall'ingresso principale si accede al soggiorno dell'abitazione, un ambiente unico che si affaccia direttamente al giardino antistante e si collega al piano primo tramite una scala interna, il soggiorno è direttamente collegato con il retro dell'abitazione dove è presente un ambiente destinato a cucina ed un piccolo disimpegno che conduce all'unico bagno del piano, dalla cucina si accede ad un secondo cortile posto sul retro dell'abitazione dotato di accesso pedonale all'esterno.

La zona notte della casa si trova al piano primo e si accede tramite la scala interna posta nella zona giorno, è composta da tre camere da letto due poste verso il fronte principale ed una verso il retro del fabbricato, al piano è presente anche un secondo bagno, tutti gli ambienti sono collegati da un piccolo disimpegno che ne consente l'accesso.

La scala esterna posta nel cortile sul retro conduce al piano interrato, qui è presente un piccolo locale che funge da cavedio dove è allocata la caldaia, annesso al piano interrato vero e proprio, quest'ultimo composto da tre ambienti che fungono da cantina connessi tramite un piccolo corridoio centrale.

Nell'edificio è presente principalmente un solo tipo di pavimentazione che contraddistingue sia il piano terra che il piano primo realizzata in piastrelle di ceramica (cm. 30x30) di colorazione chiara, i bagni presentano invece pavimentazioni differenti, e entrambi sono caratterizzati da piastrelle in ceramica (cm.10x10), ma si differenziano per colorazione: blu acceso per il bagno del piano terra e verde acqua per il bagno del piano primo, i rivestimenti dei bagni sono affini sia per tipologia che per colorazione alle pavimentazioni stesse e sono posti fino ad un'altezza di mt. 1,20 rispetto la parete.

La scala interna è rivestita in blocchi di gres porcellanato effetto travertino, con parziale rivestimento alle pareti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco in tutta l'abitazione fatta eccezione per alcune porzioni nelle pareti tinteggiate con toni caldi e molto leggeri che vanno dal grigio al viola.

Gli infissi sono costituiti da porte e finestre in legno con vetrocamera.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, il fabbricato si allaccia alla rete idrica esistente e alla pubblica fognatura.

L'impianto igienico sanitario è completo di tutti gli accessori (lavabo, piatto doccia, bidet e water).

L'impianto di condizionamento presente è composto da una stufa a pellet per la zona giorno.

Il piano interrato è completamente al rustico e non presenta alcun grado di finitura.

Allegato n°01 : Foto satellitare con sviluppo per individuazione immobile;

### 1.3) Consistenza

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto "metodo commerciale" calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne e del 50% di quelle a confine con le altre unità immobiliari. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'ex art. 13 della L. 392 del 27/7/1978: i porticati coperti vengono calcolati nella misura del 30%, la porzione scoperta nella misura del 25%, etc.

Livello	Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale
PIANO TERRA	Abitazione	mq. 56,00	1,00 =	mq. 56,00
	Verande	mq. 18,20	0,50 =	mq. 9,10
	Cortile	mq. 80,50	0,05 =	mq. 4,02
PIANO PRIMO	Abitazione	mq. 58,15	1,00 =	mq. 58,15
	Verande	mq. 9,80	0,50 =	mq. 4,90
	Balcone	mq. 3,70	0,25 =	mq. 0,92
PIANO INTERRATO	Cantina	mq. 74,30	0,25 =	mq. 18,57
<b>Consistenza Superficie Commerciale</b>				<b>mq. 151,66</b>

### 1.4) Confini e dati catastali

Gli immobili risultano denunciati al N.C.E.U. dell'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, in Comune di Santa Teresa di Gallura, in particolare:

Foglio: **2**

Particella: **2973**

Subalterno: **9**

INTESTATO:

[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE:

Zona Censuaria:

Classe:

Rendita:

1

1.053,57 €

Categoria:

Consistenza:

A/2

8 vani

[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE:

Zona Censuaria:

Classe:

Rendita:

1

1.053,57 €

Categoria:

Consistenza:

A/2

8 vani

## TABELLA SUPERFICI NETTE CALPESTABILI:

Unità	Ambiente	Superficie netta (calpestabile)
<b>Piano Terra</b>	Soggiorno	mq. 23,70
	Cucina	mq. 11,30
	Disimpegno	mq. 1,80
	Bagno	mq. 2,56
<b>Piano Primo</b>	Letto 1	mq. 14,00
	Letto 2	mq. 8,15
	Letto 3	mq. 11,00
	Disimpegno	mq. 2,40
	Bagno	mq. 7,10
<b>Piano Interrato</b>	Cavedio	mq. 3,30
	Cantina 1	mq. 10,24
	Cantina 2	mq. 3,85
	Cantina 3	mq. 44,05
<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE</b>		<b>mq. 143,45</b>

### **1.5) Servizi offerti dalla zona e collegamenti verso l'esterno**

La zona è poco distante dal centro principale del Comune di Santa Teresa di Gallura, facilmente raggiungibile attraverso la SS 131bis. Nelle vicinanze sono presenti diverse strutture ricettive ed i maggiori servizi pubblici.

Allegato n°01 : Foto satellitare con sviluppo per individuazione immobile;

Allegato n°02 : Pianta di dettaglio e Relazione fotografica;

### **QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

I dati riportati nel pignoramento sono corrispondenti alla realtà.

### **QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”**

L'immobile risulta regolarmente denunciato ed inserito in mappa al N.C.E.U. dell'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari e corrisponde allo stato visionato.

Allegato n°03 : Planimetria Catastale N.C.E.U. in scala 1:200;

Allegato n°04 : Consultazione per U.I. attuale (visura);

### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

Il fabbricato si trova in Zona Z.E.E.P. Edilizia economica popolare secondo il P.U.C. del Comune di Santa Teresa di Gallura.

Per quanto riguarda l'attitudine edificatoria l'immobile ha esaurito la cubatura.

### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

La costruzione, oggetto del pignoramento, è stata realizzata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 3498/2008 in data 08.01.2008 per la costruzione di 40 unità residenziali.

Successivamente è stata oggetto di una variante autorizzata tramite Concessione Edilizia n. 3645/2010 del 16.06.2010.

Rispetto alla situazione concessionata dell'unità immobiliare in oggetto, si tiene a precisare la presenza alcune piccole difformità riscontrate durante il sopralluogo eseguito in data 26.01.2023.

Nello specifico tali difformità consistono: al piano terra in alcune opere interne riguardanti il posizionamento di alcuni tramezzi, nello specifico l'assenza del tramezzo e della porta divisoria tra l'ambiente soggiorno/ cucina e lo spostamento di un tramezzo con conseguente aumento della dimensione del bagno del piano terra.

Inoltre è stata riscontrata nell'ambiente soggiorno la presenza di una finestra rispetto alla porta finestra presente nei grafici in concessione.

Al piano primo si riscontrano lievi modifiche alle tramezzature esistenti.

Il cortile esterno posto sul retro presenta una lieve difformità sul posizionamento di alcuni gradini per il collegamento tra la veranda ed il piano del cortile.

I costi per la messa in regola di tali difformità, comprese le spese del tecnico incaricato e la sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere, del valore di **circa € 1.500 (oneri per il tecnico) più circa € 500 (stima indicativa delle spese per le sanzioni amministrative che verranno definite con precisione in fase di redazione del progetto)**, verranno sottratti dal valore dell'immobile definito dalla presente perizia.

Non sono state riscontrate ulteriori difformità.

Allegato n°05 : Concessione Edilizia;

Allegato n°06 : Certificato di Agibilità;

Allegato n°07 : Piante e Prospetti di progetto;

### **QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”**

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto.

### **QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”**

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto del cespite analizzato.



### **QUESITO NOVE – “Stato del bene”**

L'immobile, oggetto della presente relazione, risulta in piena proprietà [REDACTED]

L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato, arredato e in buono stato di conservazione.

### **QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”**

L'immobile finora descritto non è interessato da vincoli di varia natura, né da diritti demaniali né da eventuali fondi patrimoniali a carico degli stessi.

### **QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato necessario procedere seguendo il metodo sintetico-comparativo in base a parametri tecnici.

Il metodo, assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili praticati in fabbricati in vendita con caratteristiche tipologiche, di epoca e stato di conservazione analoghe ai beni oggetti di stima, ci permette di accertare con la maggiore approssimazione il valore cercato.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

#### **Stima**

Come accennato nel punto precedente sono state effettuate indagini mirate ad accertare i valori di mercato degli immobili ubicati nell'area circostante con destinazione residenziale, sono state assunte informazioni in loco con particolare riferimento ai cantieri in zona e contattati diversi tecnici operanti nella zona, privati e/o agenzie immobiliari, attraverso la consultazione dei giornali e da qui tratte informazioni essenziali ai fini del giudizio di stima.

#### **Allegato n°09 : Consultazione mercato immobiliare:**

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che, nell'area dove insiste l'immobile in esame, sono presenti per la maggior parte fabbricati con destinazione residenziale.

Dall'indagine effettuata per unità immobiliari simili nuove o meglio ristrutturate a nuovo in zona i prezzi oscillano mediamente da un minimo di € 1.500,00 fino ad un massimo di € 2.000,00 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori e le pertinenze. Il valore medio tra i prezzi riscontrati durante le immagini è stato confrontato con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) sulle quotazioni immobiliari. La banca dati OMI ha prodotto i seguenti risultati:

**Interrogazione:** Anno 2022 – Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: SANTA TERESA DI GALLURA

Fascia/zona: Centrale / CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico      Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1500	1900	L	6,3	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1750	L	5,2	7,3	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3200	L	10,4	13,3	L

Per la determinazione del prezzo di mercato, accertata l'ubicazione del fabbricato, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima è eseguita anche tenendo presenti le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Per la determinazione finale infine si raffronterà l'immobile con parametri per coefficienti di merito (Tabella A).

#### TABELLA A:

- 1) **Caratteristiche proprie: (luminosità, orientamento, distribuzione interna)**
  - Ottime..... coeff. 1,00
  - **Medie..... coeff. 0,90**
  - Mediocri..... coeff. 0,80
  - Scadenti..... coeff. 0,70
  - Pessime..... coeff. 0,60
- 2) **Caratteristiche tecnologiche: (impianti)**
  - Ottime..... coeff. 1,00
  - **Medie..... coeff. 0,90**
  - Mediocri..... coeff. 0,80
  - Scadenti..... coeff. 0,60
- 3) **Stato di conservazione:**
  - **Buono..... coeff. 1,00**
  - **Normale..... coeff. 0,90**
  - Mediocre..... coeff. 0,80
  - Scadente..... coeff. 0,70
  - Pessimo..... coeff. 0,60
- 4) **Superfici:**
  - **Medie..... coeff. 1,00**
  - Grandi..... coeff. 0,90

Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto il valore unitario €/Mq per l'immobile in oggetto sarà dato da: **1.750,00 €/Mq** (a nuovo) x 0,90 x 0,90 x 1,00 x 1,00 = **1417,50 €/Mq**

Perciò si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare analizzato è:

Individuazione:	Sup. Comm.	Valore unitario	Valore €
Abitazioni civili F. 2 M.2973	Mq 151,66	1417,50 €/Mq	214.978,05

Alla cifra della stima vanno decurtati i costi per l'accertamento di conformità come definito precedentemente nel Quesito sei, del valore di **€ 2.000,00**

### **Valore complessivo della stima**

**€ 214.978,05 - 2.000,00 = 212.978,05**

Terreni e fabbricati in Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto al N.C.E.U. con il foglio 2, mapp. 2973, valore stimato in Euro 212.978,05 ed in cifra tonda **€ 213.000,00** (diconsi **Euro Duecentotredicimila/00**).

Il sottoscritto C.T.U., a conclusione della presente relazione (che viene depositata online), dopo aver obbiettivamente ricercato i valori singoli di stima dei beni in oggetto, rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

**Arch. Pier Franco LOI**

Olbia li, Febbraio 2023

N.B.: GLI ALLEGATI RELATIVI ALLA PRESENTE RELAZIONE, COSTITUISCONO UN FASCICOLO A PARTE.