

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA D'UFFICIO**

Nella procedura immobiliare n. 5/2021 presso il Tribunale di Tempio Pausania – **G. E. dott.ssa Federica Lunari**– promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

**PREMESSO**

- che il sottoscritto arch. Paolo Bazzu, con studio in Tempio Pausania, Piazza Purgatorio, n. 6, nell'udienza del 24/02/2022 ha prestato giuramento in qualità d'Esperto ed il Giudice gli ha posto i quesiti elencati nel verbale d'udienza;
- che in data 14.06.2023 la scrivente ha depositato la propria relazione di stima;
- che con decreto in data 19.06.2023 il GE ha disposto che il l'esperto estimatore risponda al seguente quesito: *“dica l'esperto estimatore quale sia il giusto prezzo del valore del contratto di locazione dell'immobile staggito e se il canone pattuito sia inferiore a un terzo al giusto prezzo o a quello risultanti da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, c. 3 c.c.”*
- che lo scrivente è stato informato del Decreto in data 07.09.2023 via mail dall'avv. Jennifer Colosimo.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**1. Risposta al quesito n. 1**

*“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;”*

La documentazione allegata in atti, di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., è completa.

Sono stati acquisiti dal CTU:

- estratto di mappa Catasto terreni, Comune di Olbia Foglio 45, part. 719– All. B<sub>4</sub>–
- visura unità immobiliare Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 492 – All. B<sub>5</sub>;
- visura unità immobiliare Comune di Olbia Foglio 45, part 719 sub 493 – All. B<sub>6</sub>;
- visura storica C.T. Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 – All. B<sub>7</sub>;



- visura storica C.F. Comune di Olbia Foglio 45, part 719 sub 492 – All. B<sub>9</sub>;
- planimetria C.F., Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 493 – All. B<sub>10</sub>–
- elaborato planimetrico, piano primo, Comune di Olbia Foglio 45, part. 719–All. B<sub>11</sub>–
- planimetria catastale dell’unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati, Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 493 – All. B<sub>10</sub>–
- titolo di provenienza – All. C<sub>1</sub>–

### 1.1 Provenienza

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con atto di compravendita in data 23/05/2008 \_\_\_\_\_ – All. C<sub>1</sub>– (Stralcio da titolo di provenienza) ..... *ha acquisito i seguenti beni facenti parte del complesso immobiliare turistico residenziale denominato “Baia Turchese” in Comune di Olbia, località “Le Vecchie Saline” avente accesso dalla strada comunale che dalla SS 125 Olbia-Siniscola raggiunge il mare e precisamente:*

- 1) *appartamento facente parte dell’edificio 5, al piano primo, scala H, distinto con il n. interno 2, composto di pranzo soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed una veranda, con diritto ad uso esclusivo del tratto di area condominiale destinato a posto di parcheggio scoperto per un’autovettura distinta con il numero 100, censito al Catasto Fabbricati di Olbia al Foglio 45, mappale 109 sub 205..... categ. A/3....*
- 2) *appartamento facente parte dell’edificio 5, al piano primo, scala H, distinto con il n. interno 1, composto da tre locali e servizi, con diritto ad uso esclusivo del tratto di area condominiale destinato a posto di parcheggio scoperto per un’autovettura distinta con il numero 99, censito al Catasto Fabbricati di Olbia al Foglio 45, mappale 109 sub 206..... categ. A/3.....*

*E’ compresa nella compravendita la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni.*

Dalla certificazione in atti risulta quanto di seguito riportato.

### 1.2. Iscrizioni e trascrizioni contro

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data \_\_\_\_\_ a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.
- ipoteca volontaria iscritta in data \_\_\_\_\_ del registro generale e particolare a garanzia di mutuo fondiario del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_
- verbale pignoramento immobili trascritto in data \_\_\_\_ trascritto ai nn. \_\_\_\_1. A favore della \_\_\_\_\_

## 2. Risposta al quesito n. 2

*“descrive, 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, rd 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;

L'inizio delle operazioni peritali venne comunicato alle parti con posta certificata in data 01/03/2022 alla \_\_\_\_\_ presso l'avv. \_\_\_\_\_ per la parte procedente e all'esecutato per R.R. \_\_\_\_\_ –All.A<sub>1</sub>–.

Le operazioni peritali furono iniziate in data 15/02/2023, alla presenza, oltre al sottoscritto, dell'incaricato dell'IVG e della Sig.ra \_\_\_\_\_ per conto della Società che gestisce l'immobile. Le operazioni peritali furono completate, dopo aver acquisito dal Comune di Olbia le planimetrie allegate all'Autorizzazione edilizia, in data 07/06/2023 con la presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_.

Oggetto di pignoramento immobiliare sono due unità immobiliari poste al piano primo nel complesso residenziale sito nel comune di Olbia, località Baja Turchese, le Vecchie Saline, via Isola Patron Fiaso, n. 10, edificio 5, scala H, interno 1-2 e distinti al Catasto Fabbricati del predetto comune al Foglio 45, part. 719 sub 492 e sub 493. A seguito della variazione apportata dallo scrivente, e convalidata dall'Ufficio del Territorio, prende il sub 615. –All. B<sub>12</sub>-B<sub>13</sub>. B<sub>14</sub>–. Alle unità edilizie, come risulta dal rogito di acquisto, sono abbinati, con uso di diritto esclusivo sull'area condominiale, due posti auto scoperti distinti con i n. 99 e 100.

Nell'insieme l'immobile pignorato confina per tre lati con spazi condominiali e per un lato è in aderenza con immobili di altra proprietà.

Il Fabbricato, per quanto visibile dall'esterno, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in parte in muratura in parte in calcestruzzo armato;
- Solai in latero cemento;
- Tramezzi interni in laterizi forati;
- Intonaci esterni finiti al civile;
- Intonaci interni finiti al civile;
- Infissi esterni con vetrocamere e portelloni;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Sanitari bianchi;
- Impianto idrico ed elettrico sotto traccia;
- Impianto di climatizzazione a pompe di calore nei vani principali.

L'immobile se pure tenuto in ottime condizioni dalla Società che lo detiene presenta delle perdite visibili nel piano pilotis (foto 14,15). Nel suo insieme la costruzione fu realizzata con materiali di media qualità.

Le superfici calpestabili sono elencate nella tabella che segue.

Vano	Superfici mq
Soggiorno -pranzo-cucina	27,8
Letto 1	16,4
Letto 2	16,9
Bagno 1	4,1
Bagno 2	4,1
Corridoio	3
Terrazza 1	7,9
Terrazza 2	17,7



Terrazza 3	14,5
Terrazza coperta	11,5

L'immobile ricade in zona residenziale turistica dotato del servizio di trasporto urbano. Le distanze dai servizi essenziali possono essere approssimativamente riepilogate come di seguito:

- 6,2 Km dalla farmacia (Olbia)
- 6 Km dal centro commerciale dei prodotti di prima necessità (Olbia)
- 10 Km dal porto di Olbia
- 7 Km dall'aeroporto di Olbia Costa Smeralda

### 3. Risposta al quesito n. 3

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

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”*

I dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data \_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, individuano correttamente l'immobile con i dati catastali prima della fusione delle due unità. Durante le operazioni peritali ho accertato che i due appartamenti (sub 492 e sub 493) sono stati accorpati in una unica unità abitativa che a seguito della variazione operata dallo scrivente è identificata nel Catasto Fabbricati con il sub 615.

### 4. Risposta al quesito n. 4

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

Come evidenziato al punto precedente le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto. La planimetria catastale aggiornata dallo scrivente è allegata alla presente –All.B<sup>12,13, 14</sup>–

### 5. Risposta al quesito n. 5

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*

Gli immobili oggetto di stima insistono in un fabbricato inserito in Zona F5- turistica del vigente strumento urbanistico del Comune di Olbia.

### 6. Risposta al quesito n. 6



*“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all’art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, co. 5, d.P.R. 6” giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

A seguito di accertamento presso l’Ufficio Tecnico del Comune Olbia, risulta che il complesso residenziale è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Dirigente del settore Urbanistica del Olbia n. 47/09 - All.D<sub>1</sub> -.

In data 13/01/2012 veniva autorizzato, dal Dirigente dell’Area Urbanistica del Comune di Olbia, l’ampliamento di due immobili turistico residenziali, ai sensi della L.R. 4/09 art. 2 comma 4. - All.D<sub>2-3</sub> -.

Presso l’Ufficio tecnico del comune di Olbia non si è trovata pratica di agibilità.

Dal confronto della pianta allegata alla pratica edilizia sopra citata risulta che le due unità originali sono state accorpate e l’ampliamento volumetrico previsto nella denuncia di inizio attività non è stato realizzato.

La difformità è sanabile mediante Accertamento di conformità. Il costo per la sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzione amministrativa e dei diritti comunali è stimato in € 4500,00.

Le planimetrie catastali, depositate in data 10/02/2009 prot. SS0036204 per il sub 492 e prot. SS0036217 per il sub 493 presso l’Agenzia del Territorio sono relative a due unità abitative. Dai rilievi eseguiti dal CTU è risultata una unità che accorpa le due distinte con i sub 492 e 493. Pertanto è stato necessario aggiornare gli atti catastali. -All.B<sub>13</sub>-.

## **7. Risposta al quesito n. 7**

*“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;”*

Per quanto potuto accertare dallo scrivente non vi sono gravami.

## **8. Risposta al quesito n. 8**

*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;*

L’immobile è soggetto a spese condominiali, vedasi tabelle fornite dall’Amministratore del Condominio e allegate F<sub>1-2-3</sub>; per quanto potuto accertare non sono previste spese per manutenzione straordinaria. Per dichiarazione verbale dell’amministratore del condominio non vi sono arretrati da pagare.



## 9. Risposta al quesito n. 9

*“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;*

I beni pignorati, sono da vendere in un unico lotto.

## 10. Risposta al quesito n. 10

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

I beni sono pignorati per l’intero e da vendere in un unico lotto.

## Risposta al quesito n. 11

*“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;”*

Il bene pignorato il giorno del sopralluogo era in possesso della \_\_\_\_\_ che detiene l’immobile con contratto di sub locazione dalla \_\_\_\_\_ con decorrenza dal 01/01/2018 al 31/12/2025.

La Società \_\_\_\_\_ ha un contratto di locazione con il proprietario Sig. \_\_\_\_\_ dal 14/06/2017 al 14/06/ 2025. (Contratti di locazione depositati in atti dall’IVG in data 18/04/2023).

Il contratto di sub locazione supera di sei mesi il contratto di locazione.

## Risposta al quesito n. 12

*“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*



Il bene pignorato è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la quota della piena proprietà ed è ceduto in locazione come riportato al punto precedente.

### **Risposta al quesito n. 13**

*“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;”*

Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono vincoli riconducibili al quesito.

### **11. Risposta al quesito n. 14**

*“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.”*

#### **14.1 Criterio di stima**

L’immobile è stato valutato per via sintetica con il metodo del confronto sulla base dei prezzi correnti nella zona, rapportandoli congruamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, con particolare riferimento alla tipologia costruttiva, alla qualità dei materiali, degli impianti e allo stato di conservazione e manutenzione del manufatto.

Nella scala dei valori presi a riferimento sono state considerate: le conoscenze dirette del mercato, le informazioni assunte da operatori immobiliari e i prezzi pubblicati dall’Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari. I prezzi di riferimento, oltre ad essere mediati sono stati rapportati al principio “dell’ordinarietà” tenendo nella dovuta considerazione la specificità della vendita –Asta giudiziaria–.

Adottando le opportune e necessarie correzioni rispetto ai prezzi medi ricavati, tenendo conto del contratto di affitto fino al 2025, considerato che l’unità dispone di due parcheggi scoperti nell’area condominiale, si è stimato il valore unitario di mercato per mq di superficie commerciale in € 1.500,00/mq di superficie commerciale.

#### **14.2 Superficie commerciale**

La superficie commerciale dell’unità immobiliare è determinata dalla superficie coperta più la superficie ragguagliata calcolata con i coefficienti di omogeneizzazione di cui al DPR 138/98 come interpretati nel manuale Banca dati valutazione immobiliare OMI edito dall’Agenzia delle Entrate.



### 14.2.1 Unità distinta al Foglio 45, particella 719 sub 615

La superficie commerciale dell'unità immobiliare distinta al foglio 45, particella 719, sub 615 (ex sub 492 ex 493), è conteggiata nella seguente tabella considerando la:

- superficie coperta al 100%;
- superficie della terrazza coperta al 35%;
- superficie delle terrazze con privacy al 30%;
- superficie delle terrazze senza privacy al 10%;

<i>Superficie</i>	<i>superficie effettiva mq</i>	<i>Coefficiente di ponderazione %</i>	<i>Superficie ragguagliata mq</i>
Coperta	91,5	100	91,5
Terrazza coperta	11,5	35	4,0
Terrazza 1	7,9	30	2,4
Terrazza 2	14,5	30	4,4
Terrazza 3	17,7	10	1,8
<i>Totale</i>			104,0

### 14.2.2 Valore di mercato stimato unità distinta al Foglio 45, particella 719 sub 615

Moltiplicando la superficie commerciale, di 104,00 mq \*1500,00 €/mq (detratti gli oneri e le spese per l'accertamento di conformità urbanistica) si ottiene un valore stimato di mercato in cifra tonda pari a € 150.000,00 (euro centocinquanta mila).

Detraendo dal valore di stima il costo stimato per la sanatoria edilizia di € 4.500,00 rimane il **VALORE DI € 145.500,00** (cento quarantacinquemila cinquecento euro)

## 15. Formazione dei lotti

### 15.1. LOTTO UNO composto da:

- Unità residenziale, sita in via Isola Patron Fiaso n. 12/5, località Baja Turchese, Le Vecchie Saline, Comune di Olbia, ubicata al piano primo del complesso immobiliare denominato "Baja Turchese", facente parte dell'edificio 5, scala H interno 1 e 2 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 45, part. 719 sub 615 categoria D/2, classe 0901, Rendita 975,80 €. Internamente è suddivisa in: soggiorno – pranzo, e cucina aperta, 2 camere da letto, 2 bagni, disimpegno, una terrazza coperta e tre terrazze scoperte, con diritto esclusivo di due tratti di area condominiale destinati a parcheggio scoperto per autovettura distinte con il n. 99 e il n. 100, per la quota di proprietà di 1/1.



## 16. Risposta al quesito dell'integrazione

“dica l'esperto estimatore quale sia il giusto prezzo del valore del contratto di locazione dell'immobile staggito e se il canone pattuito sia inferiore a un terzo al giusto prezzo o a quello risultanti da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, c. 3 c.c.”

Premesso che trattasi di una unità che ha prevalentemente un mercato stagionale estivo. La ricerca dei prezzi di locazione nel 2017 non è stata facile, considerato che sono passati sei anni e 7 stagioni estive. Dai dati avuti da alcuni operatori del settore ho stimare i valori medi riportati nella tabella che segue.

<i>Mese di riferimento</i>	<i>Affitto lordo medio settimanale</i>	<i>Percentuale di sfritto</i>	<i>Affitto lordo medio mensile</i>
Giugno	500,00 €	25	1 600,00 €
Luglio	800,00 €	0	3 600,00 €
Agosto	1 000,00 €	0	4 500,00 €
Settembre	500,00 €	25	1 600,00 €
<i>Totale affitto lordo stagionale stimato</i>			11 300,00 €

La media degli affitti lordi stimati, percepibili dalla unità immobiliare oggetto di stima, è di € 11.300,00.

Le spese di gestione per personale, biancheria, energia elettrica, gas e diritti di agenzia incidono mediamente per il 35%. Pertanto la quota di canone annuo imputabile all'immobile è di € 7.345,00, corrispondente a € 58.760,00 per 8 annualità.

Il canone annuo corrisponde a circa il 5% di rendita del valore di stima dell'immobile. Rendita ampiamente nella media degli immobili residenziali.

Un terzo di detta somma è pari a € 19.586,66.

Tempio Pausania, 25/09/2023

Il Tecnico Estimatore



## **Allegati:**

### **Allegati A – Comunicazioni e Verbali**

- A<sub>1</sub> – Comunicazione inizio operazioni peritali
- A<sub>2</sub> – Verbale sopralluogo

### **Allegati B – Inquadramento Territoriale e documentazione catastale**

- B<sub>1</sub> – Inquadramento Territoriale
- B<sub>2</sub> – Inquadramento urbano
- B<sub>3</sub> – Inquadramento di dettaglio
- B<sub>4</sub> – Estratto di mappa Catasto terreni, Comune di Olbia Foglio 45, part. 719
- B<sub>5</sub> – Visura unità immobiliare Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 492
- B<sub>6</sub> – Visura unità immobiliare Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 493
- B<sub>7</sub> – Visura storica C.T. Comune di Olbia Foglio 45, part. 719
- B<sub>8</sub> – Visura storica C.F. Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 493
- B<sub>9</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati, Foglio 45, part. 719 sub 492
- B<sub>10</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati, Foglio 45, part. 719 sub 493
- B<sub>11</sub> – Elaborato planimetrico, piano primo, Comune di Olbia Foglio 45, part. 719
- B<sub>12</sub> – Elaborato planimetrico Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 615
- B<sub>13</sub> – Visura attuale Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 615
- B<sub>14</sub> – Planimetria attuale Comune di Olbia Foglio 45, part. 719 sub 615

### **Allegato C - Provenienza**

- C<sub>1</sub> – Titolo di proprietà

### **Allegati D - Conformità urbanistica**

- D<sub>1</sub> – C.E. Concessione Edilizia 47 2009
- D<sub>2</sub> – Autorizzazione ampliamento
- D<sub>3</sub> – Piante e prospetti progetto di ampliamento

### **Allegati E – Consistenza**

- E<sub>1</sub> – Pianta schematica elaborata dal CTU

### **Allegato F – Regolamento Condominiale e millesimi**

- F<sub>1</sub> – Regolamento Condominiale
- F<sub>2</sub> – Tabella millesimi unità abitativa
- F<sub>3</sub> – Estratto conto quote condominiali

### **Allegato G – Documentazione fotografica**

