

Perizia di stima

Procedura esecutiva immobiliare n° 104/2018 R.G.E.I -Tribunale di Barcellona P.G.

■ Valutatore

Ing. Matteo Calabrò
Via Garibaldi, 32
98051 Barcellona P.G. - ME

Data della valutazione

martedì 03/12/2019

Data dei sopralluoghi

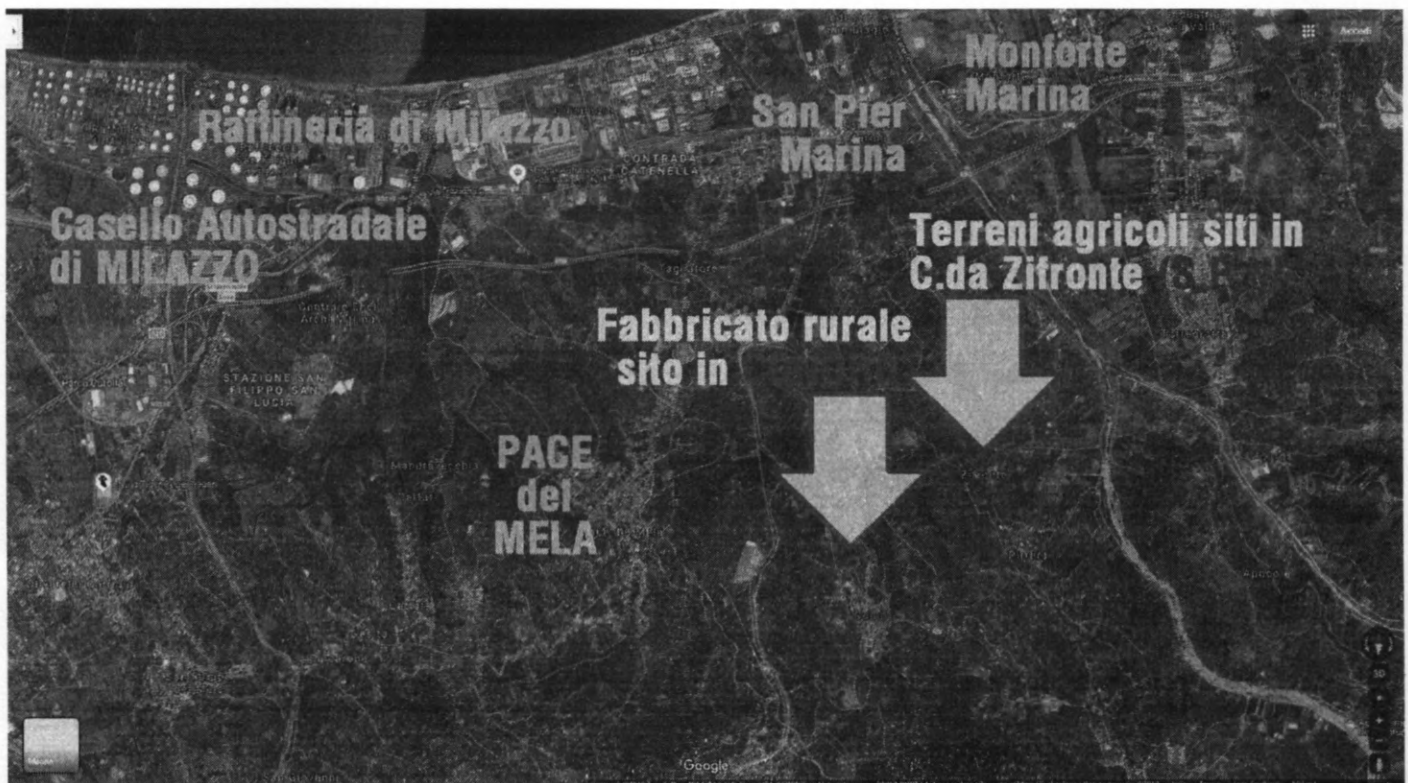
martedì 24/09/2019
mercoledì 16/10/2019
venerdì 22/11/2019

■ Tipo di Valutazione

Giudiziaria

■ Oggetto

Stima di un fabbricato rurale a due elevazioni fuori terra sito in Condò (ME) e di tre terreni a San Pier Niceto (ME), di cui uno con magazzino, **in vendita a lotti separati.**





■ Valore

I Lotto – fabbricato rurale a due elevazioni fuori terra: **10.000,00 €**
- dicono euro diecimila

Superficie commerciale: **66,5 mq**
Posto auto: **no**
Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
Quota condominiale: **no**
Stato di occupazione: **libero**

II Lotto – terreno agricolo sfruttato a incolto/uliveto: **60.000,00 €**
- dicono euro sessantamila

Particelle catastali: **2**
Superficie totale: **8410 mq**
Raggiungibilità in auto: **si**
Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
Stato di occupazione: **non occupato**

III Lotto – terreno agricolo sfruttato a vigneto/uliveto: **14.000,00 €**
- dicono euro quattordicimila

Particelle catastali: **4+1 (Magazzino)**
Superficie totale: **2060 mq**
Raggiungibilità in auto: **si**
Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
Stato di occupazione: **non occupato**

IV Lotto – terreno agricolo sfruttato a uliveto: **3.000,00 €**
- dicono euro tremila

Particelle catastali: **1**
Superficie totale: **440 mq**
Raggiungibilità in auto: **si**
Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
Stato di occupazione: **non occupato**

■ Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti, nell'udienza del 27/02/2019 ha conferito al sottoscritto Ing. Matteo Calabrò, nato a Barcellona P.G. (ME) il 13/5/1974 e iscritto all'Albo degli Ingegneri Civili di Messina al n. 3596, l'incarico per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n. 104/2018 R.G.E.I. (Registro Generale Esecuzioni Immobiliari) istituito presso il Tribunale Ordinario di Barcellona P.G. - Sezione Esecuzioni immobiliari.

Previo giuramento di rito, ha predisposto i quesiti di cui agli artt. ex 567, 568 e 569 c.p.c. e dell'art. 173 *bis disposizioni attuative* del c.p.c., indispensabili al trasferimento a norma di legge dei beni, fissando il tempo per il deposito della relazione entro il 14 ottobre 2019; data, infine, posticipata di 60 giorni per la mancata partecipazione iniziale della debitrice.

Dalle visure storiche catastali **risulta verificato il Certificato ipo-catastale N. ME 39215 anno 2019** -

- riguardante le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel **ventennio anteriore alla trascrizione d'ipoteca (21/01/2019)** e la legittima e leggibile provenienza dei beni alla ditta debitoria eseguita; in particolare:

- gli immobili del **I lotto**, in **catasto fabbricati al foglio 7 particella 402 sub. 1 e 2**, per la **quota proprietaria di 1/1** le erano così pervenuti:

→ per atto pubblico di compravendita - rogato il 19/9/2003, trascritto il 30/9/2003, presso lo studio della

proprietario per 1/1

→ per riunione di usufrutto in causa di morte, a usufruttuaria dal 14/03/1990

→ per atto di donazione e divisione - rogato il 14/03/1990 presso lo studio del

proprietario per 1/1 fino alla morte e
d' usufrutto, con lo stesso atto, ne detiene l'usufrutto

- gli immobili del **II lotto**, in **catasto terreni al foglio 8 particelle 662 e 663**, per la **quota proprietaria di 1/2** le erano così pervenuti:

→ per atto giudiziario di trasferimento immobili - emesso il 11/04/2011, trascritto il 12/05/2011, dal Tribunale di Messina Ufficio Fallimentare nella persona del Giudice Delegato Dott. Antonino Orifici -

alla data attuale **non risultano essere state effettuate dall'aggiudicatario le formalità a suo carico di voltura, trascrizione, cancellazione delle iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti sul bene aggiudicato.**

→ per scrittura privata - stipulata presso lo studio del Notaio Vita il 01/04/1976, trascritto il 06/04/1976 -

Dalle visure storiche catastali si riscontra che il bene immobile pignorato N.3 *“immobile per civile abitazione[...] sito in Condrò[...] Catasto dei Fabbricati di Messina al Foglio 7, Particella 402 [...]”*, sia, nell'atto di pignoramento, nella nota di iscrizione a ruolo e nell'Istanza di vendita, **elencato erroneamente due volte**, con numero civico errato *“N. 8”*. Dalle stesse si evince anche che alla data di trascrizione del pignoramento il bene immobile N.10 *“terreno sito in San Pier Niceto[...] catasto dei terreni di Messina al Foglio 8, Particella 176”* – oggi particelle 662 e 663 per Frazionamento del 31/08/1993 – **risultava solo per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato**, essendo la restante quota di 1/2 intestata a _____ a quella data fino alla data delle visure da me effettuate il 07/11/2019, **non risultano altri trasferimenti di bene della quota comproprietaria.**

Dalla data suddetta fino alla data delle visure da me effettuate, acquisite ed allegate non risultano eseguiti successivi trasferimenti di bene.

● Cronologia sintetica:

- 27/02/2019: conferimento d'incarico di CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio);
- 04/03/2019: accettazione e giuramento alla presenza della Dott.ssa Concetta Biondo
- 24/05/2019: richiesta di acconto in forma di fattura inviata tramite Raccomandata A/R;
- 05/06/2019: accredito di acconto in forma di bonifico;
- 13/06/2019: comunicazione alle parti via Raccomandata A/R di inizio operazioni peritali;
- 17/06/2019: ricezione della Raccomandata da parte dei debitori esecutati;
- 15/07/2019: data comunicata d'inizio operazioni peritali, debitori esecutati assenti;
- 16/07/2019: comunicazione al Giudice dell'impossibilità all'inizio delle operazioni peritali;
- 18/07/2019: nomina del Giudice del custode giudiziario;
- 24/09/2019: primo accesso agli immobili alla presenza del Custode giudiziario;
- 04/10/2019: richiesta al Giudice di proroga per ultimare le operazioni peritali;
- 14/10/2019: concessione di proroga di 60 gg da parte del Giudice;
- 16/10/2019: secondo accesso agli immobili alla presenza del Custode giudiziario;
- 18/10/2019: comunicazione del Custode giudiziario al Giudice dell'impossibilità ad ultimare le operazioni peritali a causa dei rovi e contemporanea richiesta di autorizzazione all'uso di ditta specializzata per l'apertura di una via d'accesso;
- 26/10/2019: autorizzazione del Giudice;
- 20/11/2019: ultimazione dei lavori di pulitura;
- 22/11/2019: ultimo sopralluogo presso gli immobili;
- 22/11/2019: acquisizione Certificati di Destinazione Urbanistica;
- 02/12/2019: fine redazione del presente rapporto di valutazione.

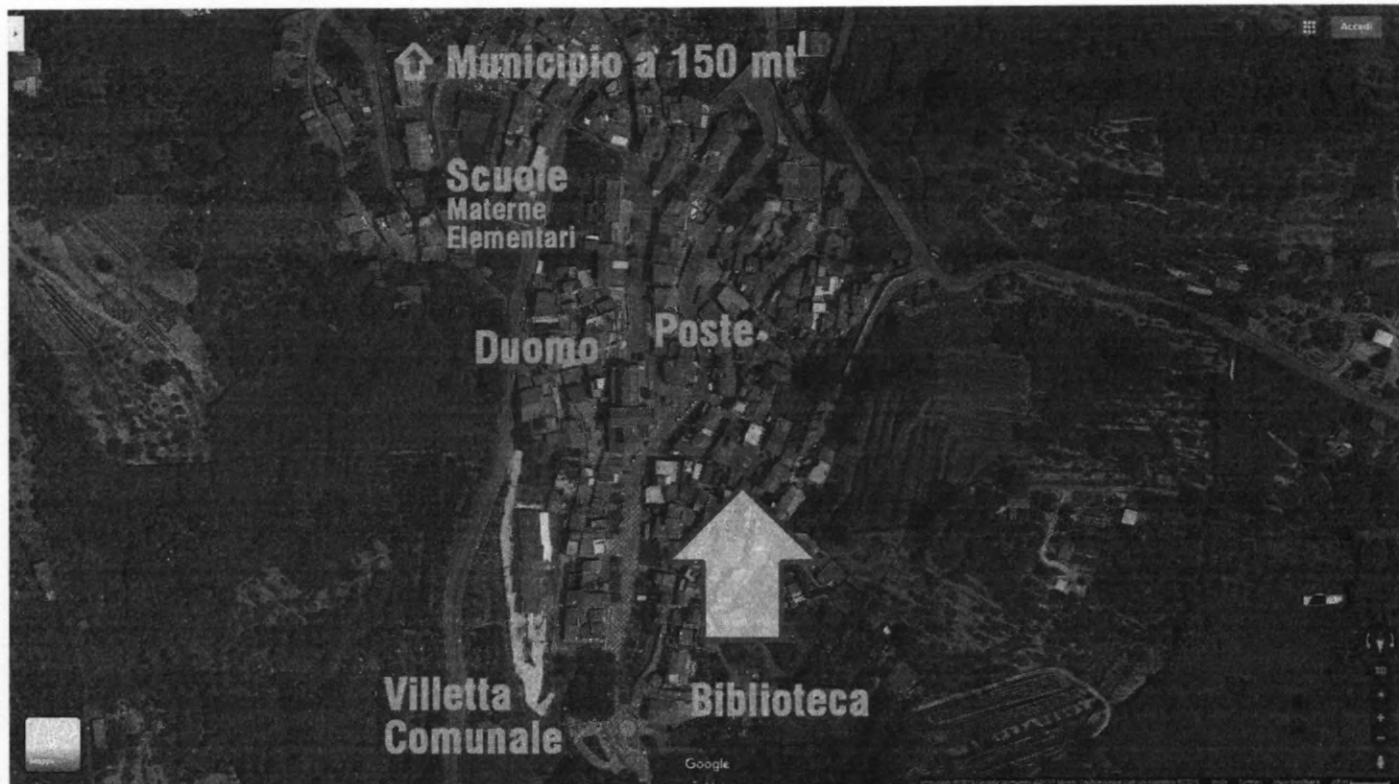
■ LOTTO I

● **Caratteristiche catastali dell'immobile (*)**

Catasto Fabbricati: Comune Condrò - Fg.7 - Particella 402 - Subalterno 1, **Piano Terra**
Categoria: A/6 -Abitazione di tipo rurale, **Classe 5, Vani 3,5** , Rendita 153,65 €

Catasto Fabbricati: Comune Condrò - Fg.7 - Particella 402 - Subalterno 2, **Piano Terra**
Categoria: C/2 -Magazzini e locali di deposito, **Classe 1, Cons. 37 mq** , Rendita 45,86 €

(*) *Visura e Planimetria in Allegati*



● **Caratteristiche architettoniche**

Edificio rurale su due livelli costituito da **abitazione autonoma monofamiliare al piano terra** di Vico II Eritrea n.2 (**piano primo** rispetto a Vico I Eritrea n.3) e da **magazzino al piano terra** di Vico I Eritrea n.3 ricadente in un contesto rionale di edifici in linea a mezzacosta. L'edificio è stato realizzato, presumibilmente, agli inizi del XX secolo e catastato, senza successivi rimaneggiamenti e/o ampliamenti, nel 1941. La struttura è in muratura portante con solai in calcestruzzo e travi in legno per la parte più antica e in calcestruzzo armato e travi in ferro per una porzione ricostruita a causa, forse, di un crollo. L'abitazione confina a est con il Vico II Eritrea, a sud con fabbricato di altra ditta, a ovest con il Vico I Eritrea e a nord con abitazione di altra ditta;

ha un'altezza di 3,5 metri e le seguenti superfici:

- Superficie interna lorda: **39 m²**
- Superficie interna utile (al netto dei muri): **37 m²**
- Balconi: **(ovest) 0,1 m²**



È presente, e forse di pertinenza dell'abitazione, una piletta esterna apposta accanto all'ingresso di Vico II Eritrea.

Il magazzino sottostante confina a est col muro di mezzacosta, a sud, a ovest e a nord come sopra;

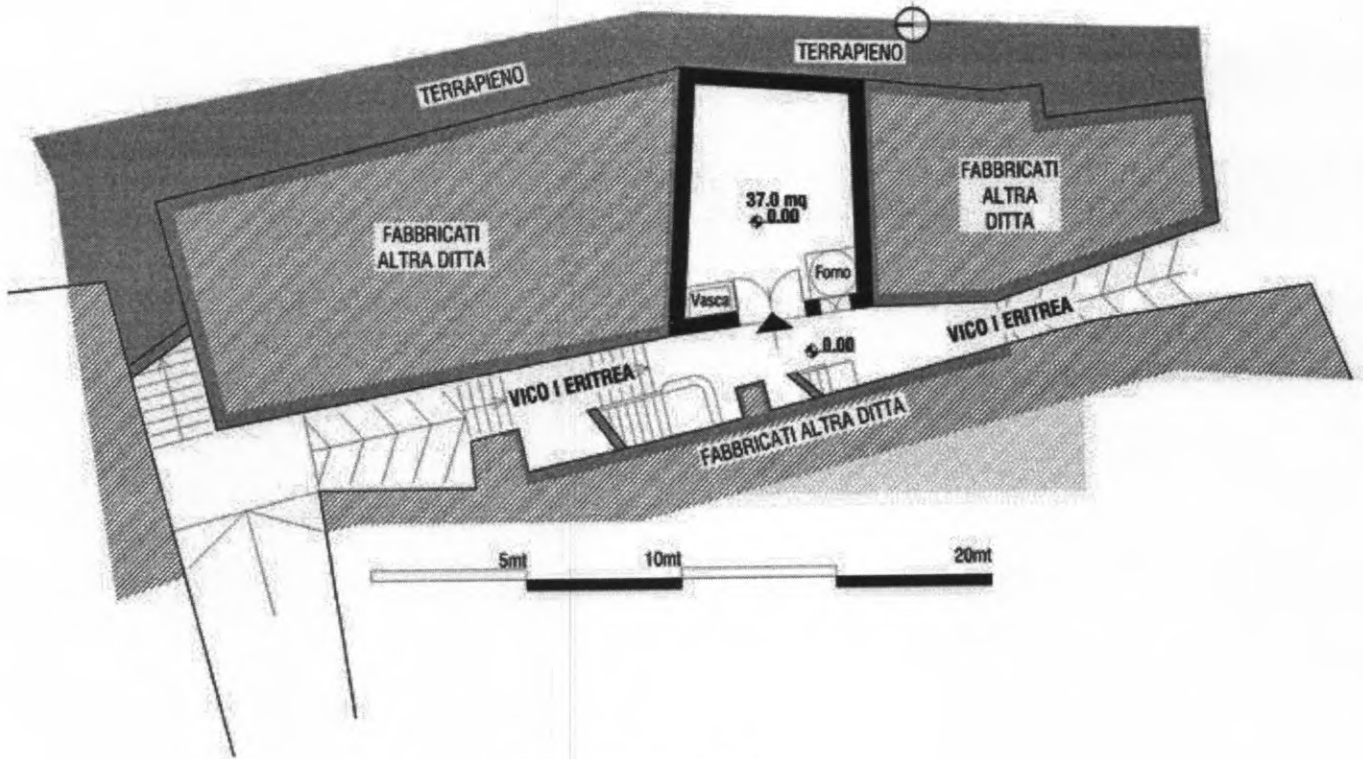
ha un'altezza di 3,5 metri ed è monovano con la seguente superficie:

- Superficie interna (lorda/netta): **37 m²**

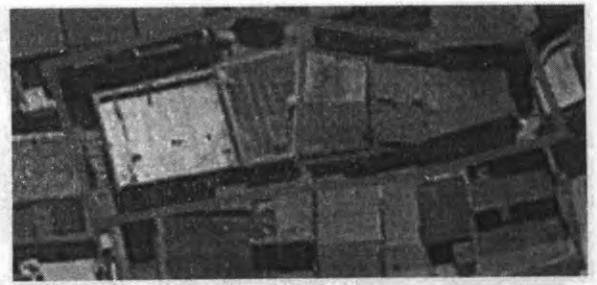
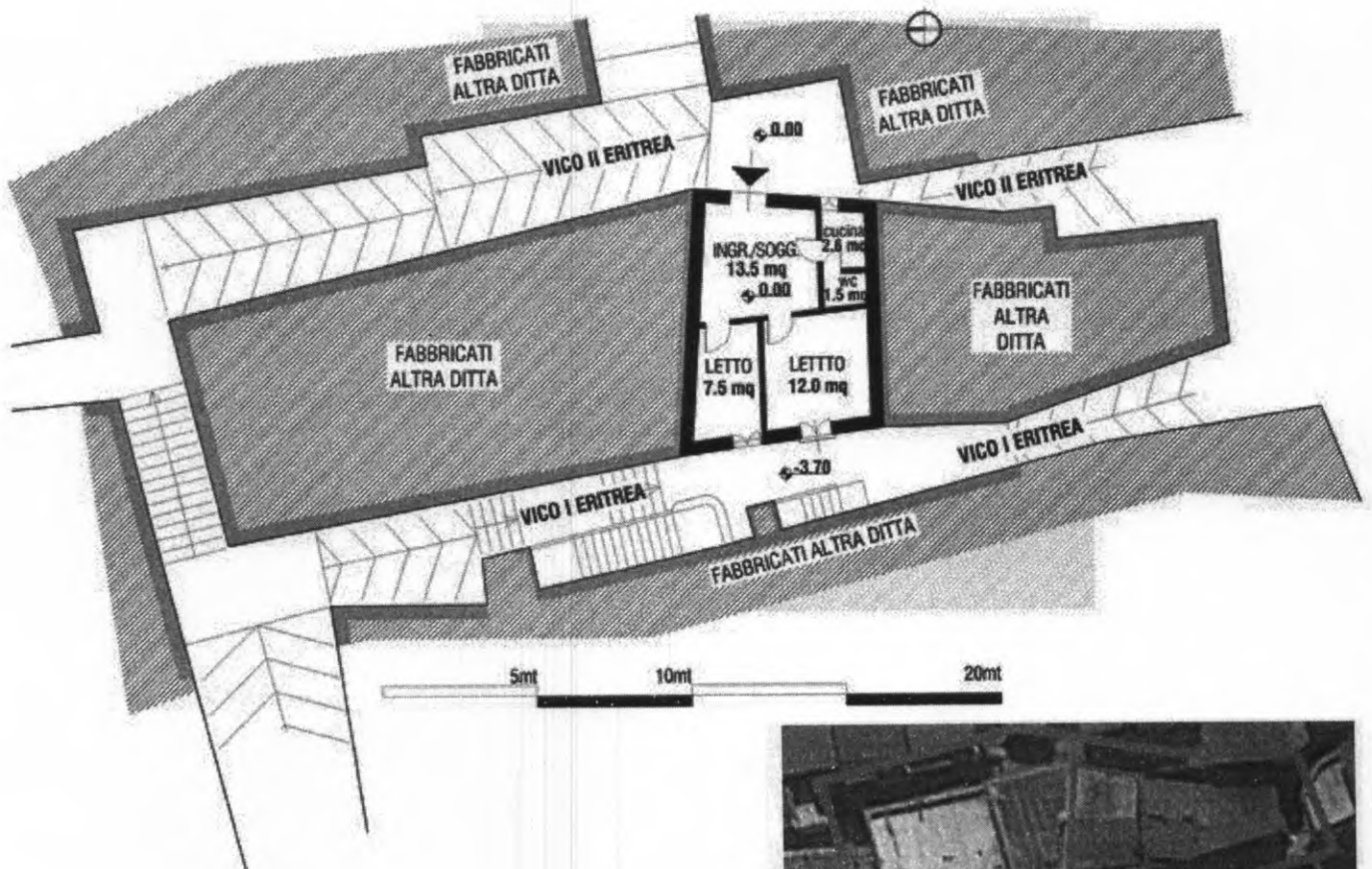
L'epoca di costruzione del fabbricato è presumibilmente individuabile nei primi decenni del XX secolo (1920/1930) sia per la presenza in catasto dal 1939, sia per gli elementi architettonici (inferriate e marmette) in stile liberty e sia per la presenza in facciata di una Targa incendio risalente (secondo il Catalogo della Fondazione Mansutti *per la storia delle assicurazioni*) al 1923 ^(*); pertanto non ottempera alle disposizioni dell'art.220 del R.D.1265/34 sull'obbligatorietà della richiesta di **Licenza di Abitabilità** per gli edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della legge, né tanto meno alle disposizioni dell'art.31 della L.1150/42 per quanto concerne l'obbligatorietà della **Licenza Edilizia**.

() Le targhe incendio venivano affisse sulla facciata delle case assicurate – in questo caso dalla “Società Cattolica di Assicurazioni” – per indicare ai pompieri addetti quali fossero gli edifici di cui dovevano spegnere l'eventuale incendio. Più tardi, quando i pompieri divennero istituzioni pubbliche – dal 1941 – , non fu più necessario che le Compagnie li finanziassero direttamente e le targhe caddero in disuso.*

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ADIBARDEC S.p.A. ING. CA. 3. Serial#: 10-cv-1102923-000-86-46464000-407487-0005

● Descrizione del sopralluogo

Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo al piano primo e a magazzino al piano terra, sito in un isolato di case a cortina posto a mezzacosta e delimitato da un tracciato viario esclusivamente pedonale. I due piani, **senza scala e senza ascensore**, non sono comunicanti e vi si accede in maniera autonoma da vicoli differenti.

Il magazzino è ubicato in vico I Eritrea N. Civ. 3, al piano terra, ed è composto da un monovano con portone e finestra; sono presenti, nella parte anteriore, un antico forno e una vaschetta in muratura. Il vano portone, in origine, come il vano finestra, era un arco in muratura di mattoni successivamente allargato e ristrutturato con architrave in calcestruzzo armato; è una **difformità catastale riscontrata ma non rilevante** ai fini fiscali di rendita.

Il percorso dalla strada all'ingresso è ostacolato da più gradini **senza rampe disabili**.

L'unità è in stato di abbandono da tempo; il portone senza chiavistello e la finestra, protetta da una grata in ferro senza infisso, hanno consentito infiltrazioni meteoriche ed usi illeciti; per tanto il pavimento risulta impraticabile per l'umidità e l'immondizia, l'assito del solaio è annerito dal fumo, o per atto vandalico o per malsano utilizzo come insediamento abusivo. Parte del solaio in legno – che ad un primo sopralluogo non è dato stabilire se a causa del fuoco, e ciò spiegherebbe la fuliggine di cui sopra, o per l'infiltrazione dell'acqua dal tetto (meglio trattata in seguito nella descrizione dell'abitazione soprastante) – è stato sostituito con un solaio in travetti precompressi di calcestruzzo armato e laterizio. **(vedi foto 1 e 2 dell'Allegato)**. Le pareti, in muratura ordinaria e portanti per la sovrastruttura superiore, risultano solide e senza crepe, con ampie macchie di umidità, a partire dal muro posteriore a contatto con il terrapieno retrostante, per mancanza di arieggiamento e soleggiamento.

(vedi foto 3,4,5 e 6)

L'abitazione, al piano superiore, è raggiungibile dal magazzino aggirando l'isolato di case di Vico I Eritrea e risalendo su Vico II Eritrea con un percorso, esclusivamente pedonale di circa 50 metri, fatto da rampe e scalinate; è composto da ingresso/soggiorno, due camere da letto, un cucinino con bagno annesso e senza corridoi. Ci sono tre aperture su strada, una su Vico II Eritrea, da finestrella nel cucinino (disposta ad est), e due nelle due stanze da letto su Vico I Eritrea (entrambe disposte ad ovest), di cui una finestra nella stanza più piccola e una porta-finestra nella stanza più grande con parapetto a filo facciata.

L'abitazione risulta essere in buone condizioni strutturali per quanto riguarda le murature perimetrali portanti ma pessime quelle delle tramezzature, con ampie lesioni diagonali in fase *capillare progredita* (ampiezza delle crepe tra i 5 e i 10 mm) dovute, quasi certamente, al cedimento del solaio sottostante delle cui problematiche si è già trattato nella descrizione del magazzino. **(vedi foto 14 e 16)**

Come già enunciato allora tale cedimento potrebbe, anche, essere stato causato da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto dato che è visibile un'ampia porzione di controsoffitto crollata proprio per tali motivi. **(vedi foto 9,10)**

Pertanto, allo stato attuale, **l'immobile non è agibile né abitabile** e presenta le seguenti caratteristiche:

- è **dotato di allaccio alla linea pubblica elettrica** con contatore *Enel - 89 - 003295*;
- è **dotato di allaccio idrico e fognario** con contatore di presa posto su Vico II Eritrea e scarico da Vico I Eritrea, passanti a vista dal magazzino;
- è **privo di allaccio alla rete del gas metano**;
- pertanto **non risulta dotato di caldaia** né per il riscaldamento degli ambienti né per l'acqua calda sanitaria;
- di quest'ultima è fornito solo l'impianto doccia in bagno, con scaldabagno elettrico;

- nell'Ingresso/Soggiorno vi è l'unico sistema strutturato di riscaldamento degli ambienti, una stufa a legna in ghisa con canna fumaria Ø 140 mm con sbocco a parete;
- l'**impianto elettrico** risulta inadeguato e **inutilizzabile** per la vetustà dei cavi, la mancanza della linea terra e della canalizzazione così come della messa a terra;
- il **Bagno** è dotato di vaso wc con cassetta di scarico esterna e doccia, senza bidet e lavabo né apertura esterna/impianto aspirazione, quindi **non a norma**;
- il cucinino è dotato di piletta in ceramica senza acqua calda;
- le pareti e il contro-soffitto risultano rifinite ad intonaco e tinteggiate, quelle del bagno e dell'angolo cottura piastrellate in ceramica; sono evidenti le tracce di umidità di scorrimento sui muri di facciata ed il corrispettivo sfaldamento dell'intonaco, nei muri interni nonostante il diffuso distacco laminare della tinteggiatura gli intonaci risultano solidi;
- le pavimentazioni delle camere da letto sono in marmette di cemento, cosiddette *cementine*, originali anni '30, con decori policromi nella stanza più grande e con un'alternanza a schacchi bianco/rosse nella stanza piccola, mentre nelle altre stanze sono coperte da un linoleum, presumibilmente senza piastrellatura trattandosi della porzione di solaio ristrutturato in travetti precompressi;
- le porte interne ed il portone d'ingresso risultano essere in legno pieno e solido; le finestre e la porta-finestra, anche, ornate di modanatura e dotate di scuretti interni, ma l'abbandono e la mancanza di manutenzione ne hanno compromesso l'efficienza;
- il balcone è protetto da un parapetto in ferro battuto con decori floreali, robusto e di adeguata altezza, con soglia in battuto di cemento e marmo. **(Vedi foto da 8 a 20)**

Nel Piano Regolatore Generale del Comune l'immobile ricade in ZONA A - Centro storico - *"Comprende il tessuto urbano di antica formazione. Gli interventi ammessi sono diretti al recupero ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e sono quelli previsti nelle lettere a, b, e d, dell'art.20 della legge n. 71/78."* Quindi sono ammessi:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Dalla mia ricerca sul portale *Si Energia - Catasto energetico dei fabbricati* non è risultato alcun **A.P.E.** all'identificativo catastale dell'immobile, pertanto sono stati da me redatti e depositati con **N.ID. 653747** per il Sub.1 e **N.ID. 654082** per il Sub.2 e qui allegati.

L'accesso ai luoghi mi è stato consentito con disponibilità e senza impedimenti, **si è svolto dalle 15,15 alle 16,30 del 24 settembre 2019**, come convenuto ed è stato possibile visionare l'intero immobile di cui allego fotografie e verbale.

● Criterio e procedimento di stima

Nonostante ritenga che il miglior e più attendibile procedimento di stima immobiliare sia il *Market Comparison Approach (MCA)* anche detto *Metodo del confronto di mercato*, in questo caso credo sia inopportuno applicarlo visto la condizione aleatoria della durevolezza del solaio nel fabbricato in oggetto. Il *market comparison approach (MCA)*, di fatto, è una procedura di stima immobiliare ottenuta attraverso un sistema matematico di comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche dell'oggetto di stima (*subject*) con quelle di immobili simili (*comparabili*), compravenduti di recente e di prezzo noto, volto a correggere i prezzi di questi ultimi alle condizioni del *subject*, verificarli e poi adottarne il valore medio.

In questo caso le caratteristiche tecnico-economiche dell'oggetto di stima sono, come si è detto, aleatorie, visto che **sono legate ad una successiva, minuziosa e attenta valutazione della solidità del solaio**; solo in seguito alla quale si possono operare scelte, appunto, tecnico-economiche che potrebbero indurre verso interventi manutentivi dello stato attuale o verso quelle più precauzionali, e/o inevitabili, di sostituzione del solaio, col risultato di ottenere un edificio in tutto o in parte diverso dal precedente. Essendo queste scelte assolutamente soggettive e demandabili agli eventuali futuri compratori e ai tecnici di loro fiducia, si ritiene inopportuno stimare un fabbricato con le condizioni attuali di trivani con bagno e cucina e poi riscontrare invece quelle di fabbricato totalmente da ristrutturare con prelieve le spese di demolizione del solaio, dei tramezzi e del soffitto.

Considerando anche che l'immobile, comunque, **non è agibile** contrariamente a quanto risulta dalle visure catastali al momento non ha rendita, per tanto si esclude a priori la possibilità di valutarlo attraverso la rendita catastale.

Si esclude, a priori, anche la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo del costo di costruzione, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio che dovrebbe prevedere anche una disposizione molto più funzionale dell'unità immobiliare. Tale progettazione però non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono molto legate alle capacità economiche del possibile acquirente) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

Pertanto in questo caso, a parer mio, il più opportuno criterio di stima possibile è quello della **stima sommaria** del fabbricato con una valutazione al mq della superficie utile, eseguendo indagini di mercato per appurare il prezzo di mercato **a nuovo** di edifici consimili denominati "*residenziali in muratura*" nella condizione di **abitazione civile su due livelli** – zona giorno al piano terra, zona notte al primo piano, collegati da scale interna – e **detraendo le spese di ristrutturazione** necessarie per portarlo a quella condizione.

● Sintesi di stima

Per il valore medio del nuovo al mq, ritenendo inaffidabili i valori dati dagli annunci immobiliari, essendo dettati dalle aspettative del venditore, si prendono a riferimento i dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati immobiliare – Osservatori delle quotazioni immobiliari (abbreviato *Banca dati OMI*) riguardo ai valori medi di compravendita degli immobili secondo le tipologie più comuni e la zona geografica omogenea di riferimento. Nel nostro caso:

Comune: Condrò

Zona: Centro urbano

Destinazione: Residenziale

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: CONDRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

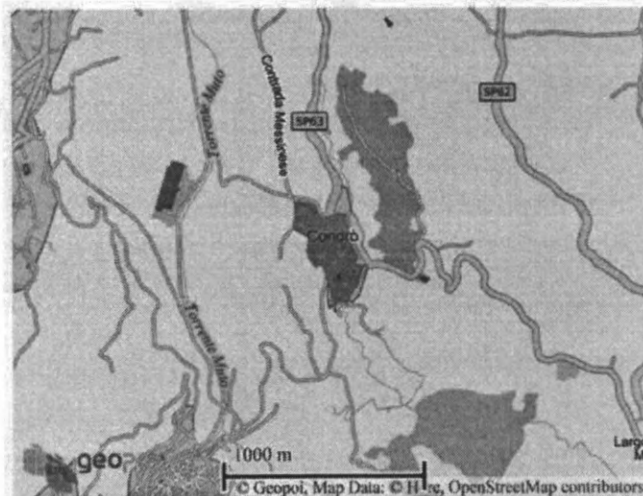
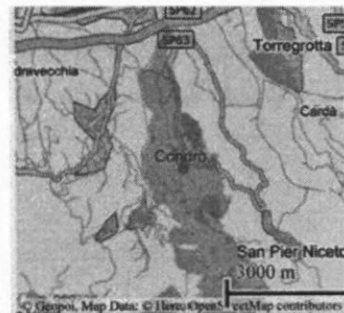
Codice zona: B1

Microzona: I

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 | 540 | 810 | L | 1,5 | 2,2 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 450 | 670 | L | 1,6 | 2,2 | N |
| Box | Normale | 180 | 270 | L | 1,8 | 2,3 | N |



Se si vuole considerare il valore a nuovo di questi edifici è necessario sottrarre dal valore massimo indicato il costo per i rifacimenti strutturali e di realizzazione degli elementi di rifinitura mancanti compresi gli impianti tecnologici.

Tali costi possono essere stimati in circa 650 €/mq^(*), così come si apprende da nozioni di settore ed attraverso la consultazione di validi strumenti online messi a disposizione da qualificati studi di architettura.

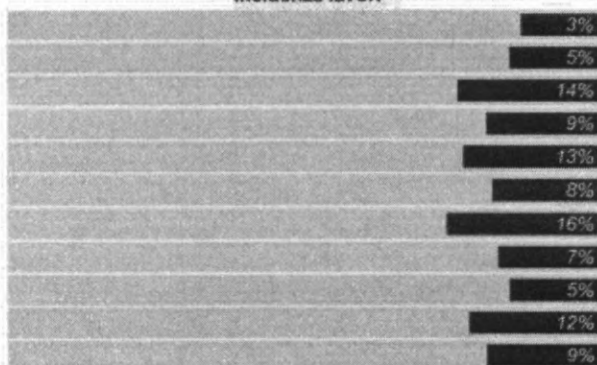
**(in coda sono allegati i costi computati)*

architetto G. Pinardi



- Op. provvisionali
- Assistenza
- Murature
- Impianto Elettrico
- Impianto Riscaldamento
- Porte
- Finestre
- Parquet
- Monocottura
- Bagni
- Pittura

incidenza lavori



STIMA DEI LAVORI

| | |
|------------------|------------|
| Importo al mq. | 48 460.0 € |
| Progettazione | 646.1 € |
| Direzione lavori | 2 750.4 € |
| | 2 161.0 € |

* la stima dei lavori è indicativa: l'aggregazione di valori probabilistici non può sostituire un computo di progetto. Sono esclusi i diritti amministrativi, i piani di sicurezza e le imposte.

Tenendo conto di tutto ciò si ha una stima di prezzo al mq pari a

$$810 \text{ €} - 650 \text{ €} = \mathbf{160,00 \text{ €/mq}}$$

da applicare alle due elevazioni dell'edificio, con superfici lorde uguali di 37 mq:

$$160 \text{ €} \times 37 \text{ mq} \times 2 = \mathbf{11.840,00 \text{ €}}$$

per tanto **si ritiene equo applicare per la stima un prezzo pari a:**

$$\text{valore arrotondato} = \mathbf{12.000,00 \text{ €}}$$

● **Riduzioni e conclusioni**

A tale valore non vengono detratti né costi di regolarizzazioni per difformità né tanto meno per insolvenze, non avendone riscontrate, ma trattandosi di **vendita forzata** tramite asta legale si applica, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, una **riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene di 2.000 €**

Pertanto il prezzo a base d'asta viene quantificato in:

arrotondato: 10.000,00 € (diecimilamila euro)

● **Allegati esterni alla perizia**

- **Computo dei lavori di ristrutturazione interna**
- **Documentazione fotografica degli interni**
- **Certificati catastali**
 - Visura storica per immobile.
 - Visura planimetrica.
- **Certificati di residenza**
- **Verbale del sopralluogo**
- **Visure A.P.E. - Attestato di prestazione energetica**

ALLEGATI

• Computo dei lavori di ristrutturazione interna



Calcolo on-line per lavori di ristrutturazione

L'applicazione calcola il costo medio per l'ammodernamento di un'abitazione. La stima dei lavori è valida **esclusivamente per opere interne abitative.**

Guida ...

Metri quadri da riattare

Min 45 mq Max 400 mq

tipo di immobile ?

stato dell'immobile ?

nella media *degradato*

ubicazione dei lavori ?

spostamento di murature ?

impianto elettrico

Impianto di riscaldamento ?

arredamento

finiture e materiali ?

standard *di pregio*

opere di completamento

I valori sottostanti sono **calcolati automaticamente** in funzione della superficie e possono essere modificati:

| | | |
|-----------------------|-----|----|
| Controsoffittature | 35 | mq |
| Sostituzione porte | 5 | nm |
| Sostituzione finestre | 5 | nm |
| Pavimento in parquet | 35 | mq |
| Pavimento in marmo | | mq |
| Pavimento monocottura | 35 | mq |
| Pavimento in resina | | mq |
| Bagni | 1 | nm |
| Opere di pittura | 225 | mq |

N.B. questa applicazione costituisce un supporto puramente indicativo per il calcolo del costo medio di ristrutturazione di unità abitative, non vuole e non può sostituire un **computo metrico estimativo** redatto sulla base di calcoli analitici.

Criteri di calcolo

L'applicazione fornisce una **proiezione statistica**, ovvero un'aggregazione **modale** delle principali opere di manutenzione per l'abitazione.

Tabella esemplificativa dei **costi base** per lavori di ristrutturazione

| Opere | costo unitario |
|----------------------|----------------|
| Tramezzi | 30.0 €/mq |
| Intonaco | 31.9 €/mq |
| Ass. muraria * | 55 % |
| Pavimento in marmo | 109.8 €/mq |
| Monocottura | 75.4 €/mq |
| Controsoffitti | 65.0 €/mq |
| Impianto idraulico * | 195.3 €/pe |
| Impianto elettrico * | 172.8 €/pl |
| Porte | 324.0 €/mq |
| Finestre | 560.0 €/mq |
| Parquet | 75.5 €/mq |
| Pittura | 15.4 €/mq |
| Sanitari bagno | 650.0 €/nm |
| Armadi | 312.3 €/mq |
| Arredamento * | 230.0 €/mq |

Le quotazioni comprendono fornitura e mano d'opera, i costi base sono stati rilevati dal **tariffario per l'edilizia ...**