

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE
N° 232/2018

Contro

Giudice dell'esecuzione
Federica Lunari

Relazione Tecnica

IL C.T.U.
Geom. Mario Addis

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
OGGETTO DELL'INCARICO	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;.....	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
3. CONFORMITÀ DEGLI IDENTIFICATIVI;	7
4. REGOLARITÀ CATASTALE	8
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA;	8
6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA;	8
7. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;	9
8. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE.....	9
9. DIVISIONE IN LOTTI;	10
10. DIVISIONE IN NATURA;.....	10
11. ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE;.....	10
12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	10
13. VINCOLI DI QUALSIASI NATURA;.....	10
14. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE;	11
ALLEGATI :.....	14

Premessa

Con ordinanza del 10.2.2021 n° 232/2018, il Giudice delle esecuzioni Costanza Teti, nominava il sottoscritto Geom. Mario Addis , con studio in Tempio Pausania via Bellini n°14, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3481, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione dell' immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Arzachena Loc. Cala Del Faro Foglio 5 particella 1919 ,sub.no 112 int. 144 ed. 6 lotto 7 di proprietà del Sig. _____residente in_____ c.f.. _____

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 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;*
- 2) *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;*
- 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;*
- 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;*
- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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;*
- 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;*
 - 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;*
 - 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;*
 - 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;*
 - 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;*
 - 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 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;*
 - 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.*

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere:

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle visure ipocatastali;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;

Pertanto, in data 08.02.2023 si è fatto accesso negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha eseguito gli accertamenti ed ha acquisito i riferimenti per consultare l' atto di provenienza e le note di trascrizione, iscrizioni, a carico al soggetto interessato dalla causa ed all' unità indicata nell' atto di pignoramento.

L'immobile da espropriare, è stato acquisito dall' attuale con atto pubblico del 20/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/07/2005 Repertorio n.: 2907 Rogante: Speranza Riccardo Sede: Padova Reg. Part. 5083 ,Reg. Gen. 7846.

I vari passaggi sono meglio evidenziati nell' apposito allegato n°1.

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite le planimetrie e gli atti catastali dell' immobile, che non erano allegati agli atti del fascicolo, mentre in data 03.09.2021 è stata inoltrata al Comune di Arzachena una richiesta di accesso agli atti amministrativi ed elaborati progettuali di supporto all' edificazione dell' immobile.

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Atto di pignoramento datato 09/10/2018 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, presentazione n°1 del 28/12/2018, Registro generale n. 11041, Registro particolare n. 8025.

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Piena Proprietà dell' immobiliare sito in Comune di Arzachena Loc. Cala Del Faro Foglio 5 particella 1919 ,sub. 112, di proprietà del Sig. _____.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, in data 17.05.2025, in accordo con il custode IVG si eseguiva accesso, alla presenza continua, del custode dell'immobile per conto dell'I.V.G., Emanuele Murrighili ha proceduto:

- Alla verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Arzachena e all'Agenzia delle Entrate;
- Ad acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico ed effettuare misurazioni a campione da confrontare con gli elaborati di progetto;

Le operazioni d' accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione del bene:

Gli immobili sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari (Foto 1) , Comune di Arzachena, in Località Cala Del Faro interno 144 edificio 6 lotto 7

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana				Cens.	Zona				
	5	1919	112			A/2	5	4 vani	846,99

Descrizione del bene:

L' immobile è ubicato nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari (Foto 1) , Comune di Arzachena località "Cala del faro", Consorzio "Cala del Faro " , fa parte di un complesso immobiliare denominato "Le ville di Cala del Faro" interno 144, lotto 7, "gli Aironi ",edificio 6.

Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari , utilizzati principalmente come residenze turistiche nel periodo estivo.

Per raggiungere la località dove è situato l' immobile, dalla strada provinciale SP59, è necessario raggiungere la località di Porto Cervo, percorrere una strada di penetrazione senza uscite (via cala del faro), che conduce al residence "Le ville di Cala del Faro".

Il complesso molto curato nella parti comuni e nel verde privato, è stato edificato negli anni 1995 e successivi, ed è situato vicino a rinomati centri a vocazione turistica del Nord Sardegna quali: Costa Smeralda, Porto Cervo, ecc.

L' appartamento, è facilmente raggiungibile, perché ben servito dalla viabilità.

L'unità residenziale, ubicata al piano terra si raggiunge percorrendo delle scale dalla via pubblica che portano al cortile dell'unità in oggetto.

Dal portoncino d'ingresso, si accede ad un piccolo andito della superficie utile di m² 1.68, questo distribuisce gli ambienti interni, a destra si trova un bagno di m² 2.65, mentre a sinistra una camera da letto di m² 11.69, proseguendo troviamo gli spazi per la relazione diurna, composta dall'angolo cottura con soggiorno per una superficie di m²21,65.

Dal soggiorno l'ampia vetrata permette l'accesso alla veranda coperta realizzata con copertura in legno e cannucciato, con una superficie di m²18 e al cortile di m²51.79

Alla sinistra del soggiorno vi è un corridoio che porta all'altra camera da letto di m² 11.86 con bagno della superficie di m² 4.45.

Mentre dal cortile d'ingresso di m² 41.58. vi è una scala che porta al terrazzo della superficie di m² 41.19

Per una migliore identificazione degli ambienti interni si rimanda alla lettura della planimetria catastale (*allegato 2.3*).

Dalle indagini eseguite si evince, che, le strutture portanti dell'intera struttura sono state eseguite in blocchetti di cemento, i solai di copertura a vista sono eseguiti con struttura portante in legno e tavolato di legno con pitture di colore bianco, le tamponature e le tramezzature sono state realizzate in mattoni forati di laterizio, gli intonaci sono stati realizzati al civile poi tirati a fratazzo, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario si presume che siano funzionanti, anche se non è stato possibile verificare l'efficienza.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni ad eccezione di piccole infiltrazioni.

3. Conformità degli identificativi;

a) I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano correttamente il bene da espropriare,

b) Non ci sono state variazioni dalla data dell'acquisto ad oggi pertanto si ripete quanto indicato al punto a;

c) Idem come sopra ;

d) E' stata eseguita una visura storica catastale, l'unità è correttamente identificata con i dati del pignoramento e i dati non sono stati modificati dalla data del censimento catastale avvenuta in data 29.08.1996;

4. Regolarità catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale particolare ad eccezione per l'apertura di due piccole finestre nei due bagni.

4.4 - Confini:

Nord _Foglio 5 particella 1919 (spazio condominiale), Est Foglio 5 particella 1919 Sub 113, Sud_ Foglio 5 particella 1919 (spazio condominiale), Ovest Sud_ Foglio 5 particella 1919 sub.111

5. Utilizzazione prevista;

Secondo i titoli abilitativi l'immobile è stato edificato come residenziale e corrisponde al suo utilizzo attuale.

Nel programma di Fabbricazione del comune di Arzachena l'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "F", distante più di 300 metri della fascia costiera, l'edificio ricade all'interno del Vincolo paesaggistico.

6. Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

6.1 (conformità urbanistica);

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena in data 23.01.2021 sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima; L'immobile come detto in precedenza, fa parte di un compendio immobiliare, il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione Edilizia n. 002/95, pratica n.284/81;
- Concessione Edilizia n. 191/97, pratica n.293/96;
- DIA prot.n 27946 del 18/07/2008;
- DIA 5/14 prot.n 35487 del 19/09/2017;**(non realizzata)**.
- Autorizzazione paesaggistica n.8188 del 21/07/94;
- Autorizzazione paesaggistica n.1512 del 23/01/96;
- Agibilità del 29.11.2000

Lo stato di fatto dell'appartamento è coerente con le concessioni e le autorizzazioni sopra riportate i cui estratti vengono allegati alla presente relazione.

Regolarità urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde agli elaborati grafici allegati di cui all'ultima DIA 5/14 prot.n 35487 del 19/09/2017, il quale prevedeva un ampliamento chiudendo le verande e di fatto aumentando le dimensioni del soggiorno e della camera, poiché tali opere non sono mai state realizzate pertanto si rimanda alla penultima concessione DIA prot.n 27946 del 18/07/2008 in quanto la distribuzione interna ed esterna corrisponde allo stato di fatto, ad eccezione per l'apertura di due piccole finestre nei due bagni.

Le suddette difformità urbanistiche potrebbero essere sanate, presentando una pratica edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85.

L'immobile è ricadente all'interno di un'area dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata con provvedimento amministrativo D.lgs. n. 42/2004: per cui la suddetta pratica edilizia dovrà inoltre ottenere un nulla osta paesaggistico che verrà rilasciato tramite il pagamento di una sanzione che sarà quantificata dall' Ufficio Tutela del Paesaggio al momento della presentazione della pratica.

Oppure si dovrà provvedere alla rimozione degli infissi riportando lo stato di progetto.

Per quanto riguarda i costi circa € 2.000,00 spese tecniche di progettazione e circa € 1.000,00 per la rimozione degli infissi e chiudere gli spazi.

7. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

Nei vari passaggi di proprietà (all.1) sono ampiamente annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene.

Non sono state riscontrate formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico del debitore esecutato;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme paesaggistiche, urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

"Altri pesi o limitazioni d'uso".

Non risultano pesi o limitazioni d'uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

"Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall' esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

8. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

I dati inseriti nei registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità in oggetto, salvo le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate nella certificato notarile agli atti del fascicolo.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 08.02.2023.

Per praticità di lettura si rimanda all'apposito allegato dove sono annotate, oltre al certificato notarile tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall' Agenzia di Tempio Pausania dal 1990 alla data del 08.02.2023. (allegato n° 1).

Avendo inoltrato, al Consorzio Costa Smeralda apposita richiesta circa la sussistenza di eventuali oneri gravanti sul bene oggetto di stima, si è venuti a conoscenza che l'importo dovuto dalla Società eseguita alla data del 17.02.2023 ammonta a Euro 10945,35.(vedi allegato).

Avendo altresì inoltrato richiesta al consorzio cala del faro ad oggi non ho ricevuto risposta, riservandomi di integrare appena possibile.

9. Divisione in lotti;

Vista la consistenza e la natura con cui è stato progettato l'immobile, lo stesso non risulta divisibile pertanto dovrà essere venduto come lotto unico.

10. Divisione in natura;

L'immobile è intestato per intero all' eseguita ed è stato così pignorato, pertanto non è necessaria la suddivisione in natura.

11. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile;

All'atto dell'accesso, l'immobile si presentava libero da persone ma non dagli arredi nella diponibilità del custode ivg, da accesso effettuato presso l'Agenzia Delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione.

12. Occupazione dell'immobile;

L'immobile allo stato attuale risulta libero e non occupato da nessuno.

13. Vincoli di qualsiasi natura;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Condominio.

L'immobile ricade all'interno del Consorzio Costa Smeralda e fa parte del condominio cala del faro

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall' esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

14. Determinazione del valore dell'immobile;

Descrizione del procedimento utilizzato:

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Arzachena in particolare nella stessa zona e nelle zone limitrofe.

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione:

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- Superficie abitazione considerata per il 100%;
- Superficie muri perimetrali considerata per il 100%;
- Superficie balconi e terrazze scoperte considerata per il 25%
- Superficie balconi e terrazze coperte considerata per il 35%
- Superficie verande considerate per il 60%;
- Superficie cantine non collegate ai locali principali considerate per il 20%;
- Superficie giardini e aree di pertinenza di "Appartamento" considerata per il 15% fino a 25 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 5%.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall' indagine eseguita:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m²	Valore Mercato (€/m²)
Agenzie del Territorio (OMI)	Abitazioni civili	Normale		1	Min. 3400,00 Max 5400,00
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	350.000,00	65	5.384,61
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	380.000,00	70	5.428,57
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	520.000,00	116	4.482,75
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	328.000,00	66	4.969,69

Valore unitario medio €/ m² 4.844,27. ~ 4.840,00

Le quotazioni di mercato per quanto riguarda le ville e villini variano da Euro 3.400,00 a Euro 5.428,57 utilizzando come parametro il metro quadrato (lordo).

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di: Euro 4.840,00/mq

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche relative all' appartamento

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

L'immobile è situato nel comune di Arzachena "Le ville di Cala del Faro" risulta facilmente raggiungibile tramite una buona viabilità.

Ke2 – Presenza di servizi – 1.00

L'immobile oggetto di stima è ubicato in località Cala del Faro comune di Arzachena dove nelle vicinanze sono presenti diversi servizi .

Ke3 – Valore paesaggistico – 1.05

L'ubicazione dell'immobile, è sicuramente il fattore che incrementa maggiormente il valore medio ordinario dell'immobile;

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio, pertanto nella media del zona .

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.95

L'immobile risulta essere edificato nel 1995 pertanto, da considerarsi datato, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire buono, anche se saranno necessari alcuni interventi di manutenzione per eliminare le infiltrazioni, oltre alla verifica della funzionalità degli impianti.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 4.840 \left((1.00 + 1.00 + 1.05 + 1.00 + 0.95) / 5 \right) = \text{€ } 4.840,00 \times 1 = \text{€ } \mathbf{4.840,00}$$

Calcolo del prezzo di applicazione

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale.

Calcolo del valore di stima dell'unità con annessi I servizi

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/98)

1. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 5 mappale 1919 sub.no 112 ,

Vani principali = m² 68,78 x 1,00 = m² 68,78

Verande coperte = m² 8,32 x 0,60 = m² 4,99

pergola = m² 10,11 x 0,35 = m² 3,54

terrazzo = m² 50,00 x 0,25 = m² 12,50

Cortile: 93.36 m² 15% fino a 25 mq 5% restante= m² 7,17

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 96,98

€/mq.4.840,00 x m² 96,98 =€ 469.383,20 – 2.000€ (eventuale sanatoria)=

€467.383,20~467.300,00

(euro quattrocentosessantasettetrecento/00).

Formazione del lotto in caso di vendita

Come richiesto in premessa , l' immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita e trasferito come unico lotto perché non divisibile :

Lotto unico –

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

Appartamento ad uso residenziale, situata nel Comune di Arzachena, in Località Cala Del Faro interno 144 edificio 6 lotto 7 piano terra e terrazzo al primo piano, cortile fronte e retro distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Arzachena località Cala del Faro

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
	Urbana				Cens.	Zona				
1		5	1919	112			A/2	5	4 vani	846,99

Valore della singola quota €.... 467.300,00

(euro quattrocentosessantasettetrecento/00).

Allegati :

Allegato N.1 :

1 Ricerche RR.II. e passaggi di proprietà;

Allegato N.2 :

2 Visure, elaborato, planimetria catastale ;

Allegato N.3 :

3 Documentazione Fotografica;

Allegato N.4 :

4 Titoli abilitativi edilizi;

Allegato N.5 :

5 Accessi, verbali e comunicazioni;

Allegato N.6 :

6 Oneri consorzio e regolamento;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, lì 14.02.2023

IL C.T.U.
Geom. Mario Addis