

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 205/2019

Creditore Procedente:

Debitore :

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisienna.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Paola Mannoni iscritta all'Ordine degli Architetti di Sassari al n° 1019, con studio in Calangianus in data 29 dicembre 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" inerenti la procedura esecutiva 205/2019, promossa da _____ contro _____

A seguito di un attento studio di una copia del fascicolo telematico, la sottoscritta ha informato le parti dell'incarico conferitole.

- In data 7 maggio 2021 alle ore 14,00, alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. _____ è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di stima come da tempestiva comunicazione alle parti.

Dopo aver ritirato opportuna documentazione presso i competenti uffici, visionato i beni e realizzato un'esauriente documentazione fotografica a integrazione del fascicolo, aver prodotto indagini, accertamenti sufficienti e rilievi, la sottoscritta, è pervenuta alle conclusioni riportate nella seguente relazione.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO -

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 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;

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare, il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Olbia, Villaggio Le Saline, come da visure catastali (**Allegato n° 1**):

NCEU *Foglio 45 Mappale 298 sub 2*

Categoria: C/1

Rendita: € 7.054,70

NCEU *Foglio 45 Mappale 686*

Pascolo are 41 ca 40

Reddito: domenicale € 1,28

agrario € 0,64

NCEU *Foglio 45 Mappale 685*

Categoria: D/6

Rendita: € 4.388,00

Proprietà con sede in Olbia, via Gran Sasso d'Italia n°1 , rappresentante legale il Sig.

Come da Certificato Notarile dichiarante Dott. Candore Carmelo del 17/01/2020, allegato al Fascicolo depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Tempio Pausania, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari inerenti i beni relativi alla Procedura esecutiva in oggetto, gli stessi risultano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania il 21/04/2000 ai n° 3085/473 per € 1.000.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 500.000.000 a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli S.p.a. sede in Biella (Bi), domicilio ipotecario eletto Roma Filiale di Piazza Cairoli 118, CF 01807130024 e contro sede in Siracusa (SR) CF 00913700894;

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania il 30/09/2008 ai n° 11015/1860 per €

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

1.600.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo per £ 800.000.000 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede in Siena (Si), CF 00884060526 e contro sede in Olbia (SS) CF 02167370903;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto dall'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania in data 17/01/2020 ai numeri 593/316 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena (Si), CF 00884060526 e contro , sede in Olbia (SS)

Si allega Visura ipotecaria in aggiornamento. (Allegato n° 2)

QUESITO DUE –

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, 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;

Come si evince dai verbali di accesso (Allegato n° 3) la prima visita ai beni pignorati era stata programmata e regolarmente comunicata alle parti, pertanto il 7 maggio 2021, è stato effettuato il sopralluogo dei beni., alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. , ha consentito l'accesso la Sig.ra incaricata del debitore.

I beni oggetto di stima sono ubicati a Nord Sardegna, in comune di Olbia, località Le Saline, all'interno del Residence Baja Turchese, nello specifico un terreno libero, un locale adibito a ristorante bar e un terreno sul quale insiste una piscina.

Il residence è situato nella meravigliosa cornice naturale della Baia de Le Vecchie Saline, a pochi minuti di macchina dal porto e dall'aeroporto di Olbia, in direzione Sud, grazie alla sua posizione strategica, è possibile raggiungere tutte le spiagge più belle del Nord della Sardegna. (Allegato n° 4).

I beni oggetto di valutazione fanno parte del compendio Villaggio Baia Turchese; percorrendo la Via Isola Patron Fiasco al n°10/12, superata la sbarra di accesso attraverso percorsi pedonali e carrabili, a destra si individuano i beni oggetto di pignoramento.

- **Fg 45 mappali 298** :si tratta di un locale ad uso commerciale adibito a Bar - Ristorante al quale si accede attraverso un percorso pedonale.

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non in attività.

L'accesso è possibile solo attraverso un portone fatiscente che si affaccia sul bar anch'esso in condizioni mediocri e comunicante con la sala-ristorante alla quale è impossibile accedere e con i locali cucina, magazzini e servizi, locali che

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

necessitano di una ristrutturazione.

La struttura ha pianta regolare, con copertura piana, pereti tinteggiate di colore bianco, la veranda esterna realizzata con travi di legno e copertura di incannucciato da ripristinare .

Il locale ha muratura portante in pietra e solai in latero cemento, altezza interna di mt 2,40 e una superficie coperta di circa mq 183,75.

- **Fg 45 mappali 685** : catastalmente D/6 (Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla destinazione d'uso per la quale sono state costruite) terreno con annessa piscina, di forma irregolare composta da n° 2 vasche a sfioro e relativo locale tecnico sottostante. La struttura delle vasche è in calcestruzzo armato, rivestita internamente con materiale plastico apparentemente dato a pennello, le due vasche sono contornate da terrazzo piastrellato e aree curate e piantumate a verde. La struttura necessita di interventi manutenzione e ripristino delle vasche e delle aree circostanti.

Non è stato possibile accedere al locale tecnico.

Una valutazione di spesa per il ripristino e la messa a norma della struttura con relative certificazioni indica una spesa di circa € 200.000,00, una parte di tali spese sono state sostenute da gestori della piscina per consentirne l'utilizzo.

Come riferito dalle persone incontrate in sede al momento del sopralluogo, la struttura è funzionante nel periodo estivo .

- **Fg 45 mappali 686** : terreno incolto di circa 435 mq classificata catastalmente come pascolo attraverso il quale si accede ad entrambi i beni sopraindicati.

Lo stato di conservazione dei beni nel complesso può essere definito mediocre. Le circostanti aree verdi necessitano di una importante opera di pulizia e manutenzione generale.

Questi beni sono inseriti nel contesto del villaggio Baia Turchese a carattere Turistico Stagionale con terreni pertinenziali circostanti e vari servizi, inseriti in un piacevole contesto paesaggistico.

Tutto ciò si evince dagli elaborati prodotti (**Allegato n° 5**) e dalla documentazione fotografica (**Allegato n° 6**).

L'ubicazione del bene è buona, si trova a poca dai più noti arenili del nord Sardegna, a pochi Km dalle rinomate spiagge di Olbia, Golfo Aranci e Costa Smeralda, da chiesette rurali e siti archeologici di interesse culturale e da luoghi di escursioni a carattere turistico.

QUESITO TRE –

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in casi 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;*

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Architetto

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 riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, ne consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO –

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;

I beni risultano accatastati come da visure allegate .

QUESITO CINQUE –

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Olbia in data 1.04.2022, viene indicata di seguito la destinazione urbanistica delle aree oggetto di pignoramento:

- **Fg 45 mappali 298 " ente urbano" di mq 435**
- **Fg 45 mappali 685 " ente urbano" di mq 3.839**
- **Fg 45 mappali 686 " ente urbano" di mq 4.140**

sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale del programma di Fabbricazione Vigente, approvata con deliberazioni di C.C. n°60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P.d.F. per aggiornamento cartografico e normativo e reiterno dei vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n°66 del 29/06/2017 non esecutiva:

Zona F TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione)

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n°45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°134 del 29/07/2020:

Zona F2b Turistica ambientale (art.63 delle Norme di Attuazione)

Gli immobili ricadono in area di tutela di "zone umide costiere" nella carta degli "ambiti interessati alla tutela- beni paesaggistici ambientali" del suddetto piano urbanistico comunale.

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Gli immobili ricadono in area soggetta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/23 art. 1.

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n°8 del 25-11-2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°36/7 del 05-09-

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

*Tel. 347 8106979
Fax 079 660284*

*paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it*

2006, le disposizioni della L.R. n°4 del 23.10.2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31-10-2009 e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. n° 11 del 20-04-2011 e dalla L.R. n°21 del 21-11-2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29-11-2011.

Gli immobili ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L.R. n°8 del 23-04-2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30-04-2015 e la L.R. n° 11 del 03-07-2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06-07-2017.

Si osserva la L.R. n° 1 del 18-01-2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19-01-2021 e la sentenza della Corte Costituzionale n°24 del 28-01-2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02-02-2022.

N.B. In ordine al frazionamento delle aree e all'uso edificatorio delle stesse, si ritiene importante riportare per esteso quanto previsto dai commi 1-7-8-9-10 dell'art 30 del D.P.R. n° 380 del 06-06-2001-

Art.30(L)-Lottizzazione abusiva. (Allegato n° 7).

QUESITO SEI –

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 della ricerca effettuata dalla sottoscritta presso gli uffici tecnici del Comune di Olbia, e gli uffici del Servizio tutela e paesaggio della Sardegna sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza costruzione n°654 1974
- Variante 1976
- Licenza Edilizia n°910-1983
- Variante 1987
- Accatastamento 31 03 1989
- Sanatoria n°5207-2001
- Autorizzazione piscina det. n°1918/02 2002
- Ampliamento Ristorante n° 1538-2009
- Agibilità protocollo n° 31373 2013

Non risulta agli atti alcun Certificato di prestazione energetica.

QUESITO SETTE -

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Architetto

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tal ipotesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Da informazioni reperite i beni pignorati non sono gravati di censo, livello o uso civico.

I beni risultano essere proprietà della Società

QUESITO OTTO -

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 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;

Come da informazioni reperite e dati forniti dall'amministratore Dott. le spese condominiali successive alla stipula dei contratti, sono state regolarmente saldate dai conduttori.

In capo alla restano invece gli importi storici, per i quali è in corso un Decreto ingiuntivo.

QUESITO NOVE-

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 dell'Ufficio Tecnico Erariale:

Considerata la collocazione la distribuzione e la funzione dei beni oggetto di stima, pensati come servizi del villaggio ubicati a pochissimi metri l'uno dall' altro, la sottoscritta ritiene che non possano essere venduti in lotti separati.

QUESITO DIECI-

dica, se 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;

QUESITO UNDICI-

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Architetto

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 o dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo il bene non risultava in attività, ma alla sottoscritta sono stati consegnati dei contratti di locazione:

-Contratto tra _____ con sede in Olbia e _____ con sede in Olbia stipulato il 16-03-2018, registrato il 26-03-2018 id. telematica TWJ18T000794000CC

Il canone di locazione è così stabilito : durata 6 anni a € 2.000,00 annui.

Da una ricerca effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i valori di locazione al metro quadro si attestano tra 7,9 e 10,6 €/mq; pertanto, la sottoscritta, in considerazione dello stato dei beni ritiene che si possa applicare il valore minimo:

mq 183,75x € 7,9 = € 1.451,625/mese

€ 1.451,625x 12 mesi = €17.419,50

Pertanto risulta nettamente inferiore al giusto prezzo.

-Contratto tra _____ AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETA', _____ e PRESIDENTE DEL COMITATO PRO PISCINA BAJA TURCHESE stipulato il 13-09-2018, registrato il 17-09-2018 REPERTORIO 157200 RACCOLTA 49824

Il canone di locazione è così stabilito : durata 20 anni a 6.000,00 annui “ che saranno compensate con la manutenzione straordinaria che il conduttore si obbliga ad effettuare in via anticipata per mettere a norma l'impianto e quanto ad euro 1.000,00 da corrispondere in via anticipata per i primi 10 anni”.

Il comitato PRO PISCINA BAJA TURCHESE ha effettuato dei lavori di grossa entità per ripristinare la piscina, pertanto sarebbe opportuno conoscere l'entità della spesa per verificare se il canone può essere congruo.

La sottoscritta nonostante varie ricerche non ha riscontro su canoni di locazione di impianti di questa tipologia.

QUESITO DODICI-

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

QUESITO TREDICI -

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 se di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quello derivanti da contratti incidenti sulla

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Architetto

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;

Da ricerche effettuate non è emerso alcun vincolo o onere che possano rimanere in carico all'acquirente.

QUESITO QUATTORDICI -

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 restite insolute ed , infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili a valutare ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la stima del valore del suddetto immobile, la sottoscritta si è attenuta al “*Criterio utile per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2007, n°296*” (legge finanziaria 2007).

Valore Normale = Superficie lorda[mq] x Valore Normale Unitario[€/mq]

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico per comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona, in particolare si è condotta un'indagine di mercato, attraverso imprese costruttrici sui prezzi di vendita al nuovo per metro quadro commerciale attestando il valore tra 1.200,00 e 1600,00 €/mq; il valore normale unitario è stato determinato comparando quindi valore di mercato, stato di occupazione o meno dell'immobile anche tenendo presenti rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in cui si colloca l'immobile considerato, che indicano per caratteristiche un valore che oscilla tra 1300,00 e 1600,00 €/mq e tramite coefficienti riduttivi che tengano conto di fattori quali tipologia, posizione, vetustà stato generale delle strutture, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici.

COEFFICIENTE DI MERITO	
1) Caratteristiche posizionali medie	
Zona periferica	Coeff. 1,00
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
Medie	Coeff. 0,95
3) Caratteristiche tecniche funzionali	
Mediocri	Coeff. 0,80
4) Stato conservazione e manutenzione	
Mediocre	Coeff. 0,80

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

5) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

Buone Coeff. 1,00

Il valore di mercato più probabile nella zona, per quanto riguarda unità residenziali con le medesime caratteristiche con zona attrezzata esterna e veranda coperta, risulta essere di € 2200,00 al metro quadrato; detto valore è stato moltiplicato per i seguenti coefficienti di merito, pertanto, il valore al metro quadrato dell'immobile è il seguente: 1.337,60 €/mq approssimabile a 1340,00 €/mq; il valore del terreno circostante come da tabelle Omi di riferimento si attesta intorno a 4.798,00€/ha.

Per quanto concerne la piscina, il costo per la realizzazione di una piscina interrata si aggira è compreso tra 800/1000 €/mq; nel caso in questione considerata la vetustà e le condizioni attuali del bene, tenuto conto del calcolo di una parte delle spese per il ripristino, sentite alcune ditte che i occupano di costruzione/manutenzione/ristrutturazione di piscine, si ritiene che il valore congruo attribuibile alla struttura e alle aree circostanti sia di € 250.000,00

Fg 45 mappale 298: 183,75 mq x 1340,00 €/mq = € 246.225,00

Fg 45 mappale 685: € 250.000,00

Fg 45 mappale 686: terreno incolto di circa 4.140 mq x 4.798,00 €/mq = € 1.986,372

Valore Complessivo : €498.211,372

Per un valore complessivo di **€ 498.200,00** (**diconsi quattrocenototomiladuecento euro**) il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 23.04.2023

Arch. Paola Mannoni



Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it