

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 96/2020 - R.G.Es.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI  
UNA UNITÀ RESIDENZIALE NEL COMUNE DI GOLFO  
ARANCI (SS), UBICATA NEL VILLAGGIO BAIA DE BAHAS.  
PROMOSSA DA:**

**DUEPUNTOZERO NPL S.P.A.**

**Contro**

.....

Il Giudice dell'Esecuzione: Dr. ssa FEDERICA LUNARI

Il Consulente Tecnico: Arch. DIEGO E. FRANCHI

Arch. Diego E. Franchi, C.so Matteotti, n. 57 - 07029 Tempio Pausania (SS) - Tel/Fax 079-632169 - Cell. 328-3097510 - E-Mail: diego.franchi@tiscali.it

**ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA S.D.S..**

Ottobre 2023





## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2020 R.G.Es.

Promossa da:

“DUEPUNTOZERO NPL SPA” – contro – “██████████”

### 1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 29 aprile 2021, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti, nominava il sottoscritto:

Dott. Arch. Diego E. Franchi, nato a Tempio Pausania (OT) il 30.10.1952 e ivi residente in via Stazione Vecchia n. 18, con studio professionale a Tempio Pausania, in C.so Matteotti n. 57, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n. 54 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

### 2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

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

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato prò quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene";*

#### **QUESITO DUE - "Descrizione del bene"**

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliata-mente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le*



caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

#### **QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "**

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

#### **QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica di piano "**

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

#### **QUESITO SEI - " Conformità alla normativa — sanabilità "**

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

#### **QUESITO SETTE " Certificazioni dell'immobile "**

**Fornire** indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- ✓ Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19.02.2007 come modificato dal decreto 26.10.2007 e coordinato con il decreto 07.04.2008.



- ✓ *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

**QUESITO OTTO - " Divisione in lotti"**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**QUESITO NOVE - "Divisibilità in natura"**

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

**QUESITO DIECI - " Stato del bene"**

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

**QUESITO UNDICI - "Regime vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico;*

**QUESITO DODICI - " Determinazione del valore"**

*Determini il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto*



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

### **3.00 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.**

A seguito dell'incarico conferitomi in data 29.04.2021, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Golfo Aranci e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In date 26.05.2022 e 13.06.2022, presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha provveduto alla verifica ed acquisizione della necessaria documentazione catastale (planimetrie, visure e schede).

In data 27/05/2022, dopo aver prelevato dal fascicolo d'ufficio copia della documentazione, si è recato presso i locali del Comune di Golfo Aranci per ottenere una prima documentazione dello stato di fatto dell'immobile, per inserirlo nel contesto territoriale di appartenenza e contestualmente verificare eventuali caratteristiche morfologiche necessarie per la stima dello stesso.

In data 08.06.2022, mi recavo presso il Comune di Golfo Aranci (Ufficio Accesso agli Atti) per la ricerca e verifica dei titoli edilizi e loc. Baia De Bahas per un primo sopralluogo nel sito oggetto della presente.

In data 24.06.2022, dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. Mario Addis, il sottoscritto CTU si è recato presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Golfo Aranci, Villaggio Baia De Bahas, per iniziare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Emanuele Murrighili (in sostituzione del sig. Mario Addis), si è provveduto ad una ricognizione completa dei locali del piano terra, con rilievo planimetrico dell'immobile interessato, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data 30.06.2022, è stata effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania una visura di ispezione di trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, fino alla data odierna.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

### **4.00 – RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **4.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"**

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); nel fascicolo, non erano presenti le



planimetrie catastali, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, inoltre mancavano le indicazioni planimetriche di progetto e di concessione edilizia, nonché qualsiasi indicazioni di certificazione urbanistica. Dalle visure storiche per immobile, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e Catasto di Sassari e dalla relazione notarile allegata agli atti, della Dr.ssa Giovannella Condò, Notaio in Milano, relativamente al seguente immobile ubicato in Comune di Golfo Aranci, nel Villaggio Baia De Bahas, e più precisamente:

**L'immobile in oggetto risulta così pignorati:**

**PIANO TERRA (Residenza) – Foglio 7 – Part. 1516 – Sub. 1 e più precisamente:**

Quota pari 100% in piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Villaggio Baia De Bahas, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Golfo Aranci (SS), Foglio 7, Particella 1516, sub. 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Sup. Catastale Totale mq. 60, Rendita €. 415,75.

**risulta inoltre che, a tutto il giorno 30.06.2022, il bene sopra indicato risulta gravato dalle seguenti formalità:**

**A - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** emesso in data 16.07.2020 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, repertorio n. 473, trascritto a Tempio Pausania il 13.08.2020, al n. 6232 del Registro Generale e al n. 4446 del Registro Particolare, a favore di: "Spv Project Srl", codice fiscale e partita IVA: 08806390962 con sede in Milano, a carico [REDACTED]

**B - ISCRIZIONI CONTRO:**

**IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania in data 27.07.2017 al n. 6485 del Registro Generale e al n. 976 del Registro Particolare, per il complessivo importo di €. 120.000,00, a favore di: "Credit Agricole Cariparma Spa", con sede in Parma, a carico del sig. [REDACTED]

**IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania in data 10.07.2017 al n. 5832 del Registro Generale e al n. 872 del Registro Particolare, per il complessivo importo di €. 100.000,00, a favore della Intesa San Paolo Spa, con sede in Torino, a carico del sig. [REDACTED]

**IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania in data 29.04.2013 al n. 3408 del Registro Generale e al n. 443 del Registro Particolare, per il complessivo importo di €. 500.000,00, a favore della Unicredit Spa, con sede in Roma, con domicilio ipotecario eletto c/o la sede legale di Roma in via Specchi n. 16, a carico del sig. [REDACTED]

**4.02 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"**

**4.02.1 - Ubicazione e dati catastali.**



Il bene oggetto del presente pignoramento immobiliare consiste in una unità immobiliare adibita a residenza estiva, al piano terra di un edificio residenziale a due piani fuori terra, senza interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi, con corpo scala esterno per il piano 1°, per complessivi 2 appartamenti, oltre ad aree condominiali, ubicato all'interno del Villaggio Baia De Bahas, nel comune di Golfo Aranci, meglio identificate negli elaborati cartografici allegati.

L'unità residenziale oggetto della presente è ubicata nella via citata del Comune di Golfo Aranci, meglio identificata negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, il tutto distinto in N.C.E.U. del comune di Golfo Aranci al:

**Foglio 7 e più precisamente:**

Residenza nel Villaggio Baia De Bahas, al piano terra, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Golfo Aranci (SS), Foglio 7, Particella 1516, sub. 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Sup. Catastale Totale mq. 60, Rendita €. 415,75.

- Dati Derivanti da:
- COSTITUZIONE del 09.07.1996, in atti dal 09.01.1999, VARIAZIONE TERRITORIALE PROVENIENTE DAL COMUNE DI OLBIA (n. 4156.2/1986).
- VARIAZIONE del 09.07.1986, in atti dal 09.01.1999–AMPLIAMENTO (n. 4156.2/1986).
- CLASSAMENTO del 14.01.1999, in atti dal 14.01.1999 (n. 84N.1/1999).
- VARIAZIONE del 12.12.2012, prot. n. SS0262765, in atti dal 12.12.2012, VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 30518.1/2012).
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10.12.2015, prot. n. SS0138492, in atti dal 10.12.2015, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23350.1.2015).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10.12.2016, prot. n. SS0159481, in atti dal 10.12.2016, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 6165.1/2016).

4.02.2 - Titolo e provenienza della proprietà.

Dalle visure dell'Ufficio del Territorio e dalla relazione notarile della Dr.ssa [REDACTED] Notaio in Milano, risulta che l'immobile oggetto del presente pignoramento immobiliare, è pervenuto al sig. [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED]

[REDACTED], da Morella Mare Seconda Srl, con sede in Roma (Scheda del 03.11.1981, n. 2612/a).

4.02.3 – Origine Concessione Edilizia e Agibilità.

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Golfo Aranci è stato possibile verificare la legittimità delle costruzioni in quanto il complesso residenziale composto da numerose unità residenziali, composte da appartamenti, negozi, servizi e albergo, è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 555/A del 30.04.1974, per una volumetria complessiva di mc. 35.060,00, visto il N.O. della Sovrintendenza del 26.06.1973, prot. 1419, rep. 12603.

In data 28.01.1983, il Sindaco del Comune di Golfo Aranci prende atto, ai sensi dell'art. 9 del D.L. del 30.09.1982 n. 688, della Istanza di Sanatoria, ai sensi dell'art. 6 del D.L. del 31.07.1982 n. 486, vista la richiesta della Soc. MORELLA MARE II° SRL in data 22.09.1982 e nella stessa



dichiara che si intendono prosciolte le riserve formulate in sede di rilascio del certificato di abitabilità.

In data 26.01.1982, il Sindaco, vista la domanda della Soc. MORELLA MARE II° SRL, rilascia la Licenza di abitabilità e Usabilità, per l'intero Villaggio Baia De Bahas e relativamente al bene in oggetto appartenente al Gruppo EP F4, Int. B1, composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno.

#### 4.02.4 - Consistenza.

Il bene oggetto del presente pignoramento immobiliare consiste in una unità immobiliare adibita a residenza estiva, al piano terra di un edificio residenziale a due piani fuori terra, senza interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi, con corpo scala esterno per il piano 1°, per complessivi 2 appartamenti, oltre ad aree condominiali, ubicato all'interno del Villaggio Baia De Bahas, nel comune di Golfo Aranci, meglio identificate negli elaborati cartografici allegati; ha una superficie coperta (compresa veranda), di mq. 76.76 per una volumetria complessiva pari a mc. 151.24; le dimensioni esterne sono di circa ml. 7.60 di larghezza, ml. 7.65 di lunghezza massima e ml. 5.90 di lunghezza minima, al netto della veranda e ml. 10.10 compresa la veranda, con altezza utile interna di ml. 2.60, forma regolare, con tipologia tipica di edificio residenziale.

Poiché come sarà meglio chiarito al successivo punto 4.06, in risposta al Quesito 6 (Conformità alla normativa-sanabilità), occorre identificare e distinguere la consistenza delle superfici degli immobili pignorati sia come Stato Attuale, sia come Stato Autorizzato, pertanto si ottiene quanto segue:

#### **SUPERFICI (STATO ATTUALE) LOCALI RESIDENZA (Foglio 7, Part. 1516, Sub. 1, P. T.)**

Superficie Lorda complessiva "Unità Residenziale": .....	mq. 52.15
Superf. Calpestabile complessiva "Unità Residenziale": .....	mq. 42.10
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 24.61
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 19.80
Superficie Lorda complessiva "Giardino": .....	mq. 9.10

#### **SUPERFICI (STATO AUTORIZZATO) LOCALI RESIDENZA (Foglio 7, Part. 1516, Sub. 1, P. T.)**

Superficie Lorda complessiva "Unità Residenziale": .....	mq. 51.56
Superf. Calpestabile complessiva "Unità Residenziale": .....	mq. 42.20
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 6.21
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta": .....	mq. 4.95
Superficie Lorda complessiva "Giardino": .....	mq. 3.90

#### 4.02.5 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con blocchi di laterizio dello spessore di 25 cm, quelli esterni e cm 20 quelli interni (al netto dell'intonaco esterno e interno), per la parte esterna, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali piane in latero-cemento (cm 16 + 4); copertura dell'edificio con formazione delle falde a padiglione con muricci e tavelloni e massetto da cm 3.00 con rete plastificata, con manto di tegole rosse (coppi) con sottostante coibentazione e impermeabilizzazione, il tutto in buon stato.

Le facciate esterne, intonacate al civile, con malta premiscelata a base di cemento, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in buone condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento, ad eccezione della facciata esterna sul retro sul lato nord-ovest (V. foto n. 3).





La muratura della veranda, sia al lato interno che esterno, è stata rivestita di paramento a faccia a vista in pietrame di campo, posizionato ad opera incerta; Le soglie e le pedate dei gradini della veranda, sono in granito locale bocciardato da cm 5.00.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, prive di decorazioni e colorazioni, in ottime condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento e di segni di umidità, ad eccezione della muratura esterna della cameretta sul lato nord-ovest (V. foto n. 13 - All. 2).

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica cm 30 x 30, incollati su apposito massetto accuratamente livellato, posati in ortogonale, colori cuoio, con battiscopa dello stesso materiale, in ottime condizioni, in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica cm 30 x 30, posati in diagonale, colore chiaro, anch'essi in perfette condizioni; la pavimentazione esterna delle verande d'ingresso è realizzata in piastrelle di klinker per esterni cm 33 x 33, posate in diagonale, colori cuoio, in buone condizioni

La pavimentazione esterna dei vialetti e piazzali condominiali, tutti pedonali, sono in pezzame di porfido ad opera incerta, con giunti stuccati con malta di cemento.

Il rivestimento del bagno è piastrelle di ceramica cm 20 x 20, a colori chiari, posati in ortogonale e diagonale, di tipo medio, sono di buona marca, in ottime condizioni;

Il rivestimento dell'angolo cottura è, invece, in tessere di ceramica cm 2.5 x 2.5 su retina, di colore blu, posato in ortogonale, anch'esso di tipo medio, di buona marca e in ottime condizioni.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, munito di quadro di appartamento con salvavita, ubicato nell'angolo cottura, pare eseguito a norma, con buona dotazione di prese (Serie Magic – Ticino).

Gli infissi esterni sono in legno di ramino, colore naturale, con persiane dello stesso materiale, con vetro-camera sul lato veranda, mentre quelli sul retro (bagno e cameretta) sono in pitch pine, con le persiane in PVC finto legno e infissi senza vetrocamera, tutti ad ante a battente, di buona fattura, con perfette ferramenta, in ottime condizioni. Le soglie degli infissi esterni (finestre e portafinestra), sono in legno dello stesso materiale.

In ottime condizioni di conservazione, oltre che di buona fattura, sono i serramenti interni, in legno tamburato;

Impianto di Acqua Calda Sanitaria avviene con l'uso di scaldabagno elettrico (lt 60 cad,,) ubicato nel locale bagno.

### **Caratteristiche Impianti:**

Antenna collett.:	Segnale televisivo privato;
Antifurto:	Nessuno;
Citofonico:	Nessuno;
Elettrico:	Sottotraccia - tensione di rete: 220 V - funzionante;
Gas:	Sottotraccia - rete di distribuzione privata;
Idrico:	Sottotraccia - rete di distribuzione: tubi in rame - funzionante - apparecchi alimentati: scaldabagno, servizi igienici;
Telefonico:	Sottotraccia;
Termico:	Nessuno;
Ascensore:	Nessuno;

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.



#### 4.02.6 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, arredata e in buon stato d'uso, utilizzata come residenza estiva, risulta attualmente disabitata.

#### 4.02.7- Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in ottimo stato, sia all'interno, compresi gli arredi, sia all'esterno, compresa quello strutturale, comprese le parti condominiali. L'edificio, sebbene non di recente fattura, ma di recente ristrutturazione, si presenta in condizioni tali che, anche nell'esecuzione di un eventuale progetto di modifica, anche a stralci, l'incidenza dei costi sarebbe minima, rispetto l'utilità economica immediatamente ricavabile.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio non occorre operare alcun lavoro, in quanto sia il tetto, le facciate e gli intonaci interni, gli infissi esterni ed interni, i pavimenti e rivestimenti, nonché gli impianti generali: idrico, fognario, elettrico, ecc. sono tutti in perfette condizioni.

#### 4.02.8- Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni e ottima fruibilità degli spazi condominiali esterni circostanti, con arredi sufficienti e idonei, per ottime possibilità di sfruttamento in affitto per la stagione estiva.

### **4.03 – QUESITO n. 3 - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "**

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione del bene.

### **4.04 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "**

Per quanto detto al paragrafo precedente i beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, risultano regolarmente accatastati per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

### **4.05 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "**

Il P.U.C. del Comune di Golfo Aranci attualmente in vigore, nella Tavola n. B.01 (Territorio Exreaurbano), individua l'area in zona F2, (Insediamenti Turistici Spontanei), con gli indici e parametri urbanistici indicati e stabiliti nell'art. 71 delle NTA allegata al Piano in vigore.

Secondo il P.P.R. i terreni individuati e oggetto della presente, risultano all'interno della fascia costiera, quale entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme", nell'Ambito n. 18 – Golfo di Olbia - Tavola 428.II. La distanza in linea d'aria più vicina dal mare (Spiaggia), risulta pari a circa mt. 105,00.

L'area in oggetto, è così classificata:

- BENE PAESAGGISTICO E COMPONENTI DI PAESAGGIO: Insediamenti turistici;
- CATEGORIE: Insediamenti turistici;
- ELEMENTI COSTITUTIVI: Insediamenti prevalentemente costieri realizzati a partire dagli anni 60, generalmente seconde case e campeggi;



- RIFERIMENTI NORMATIVI PPR: Artt. 88-89-90
- VOCE LEGENDA PPR: Insediamenti turistici;
- SIMBOLO LEGENDA PPR: Zona colorata in "azzurro";

#### **4.06 – QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"**

Dai documenti acquisiti e dalle ricerche e verifiche effettuate dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Golfo Aranci, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l'immobile è stato realizzato in conformità dei titoli edilizi già citati (V. precedente punto 4.02.3), pertanto dal punto di vista edilizio-amministrativo, la pratica di cui in oggetto risulta regolare; questo dato, almeno fino alla data del mese di dicembre 2015, data di variazione della scheda catastale.

Successivamente a questa data, la proprietà avrebbe realizzato opere e trasformazioni senza apposito titolo abilitativo. Tali opere abusive sono evidenziate sia nell'allegata documentazione fotografica (All. 2), che negli allegati cartografici (V. All. 10.a-b° e 11.a-b).

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- **Interno**: ampliamento del bagno con utilizzo della porzione stretta del locale soggiorno, oltre alla realizzazione del vano angolo cottura (Foto n. 8-9-10); trasformazione della portafinestra della camera in finestra (Foto n. 6-12).
- **Esterno**: trasformazione con ampliamento sul vialetto al lato sud-est della veranda esterna (Foto n. 1-2-5-6); trasformazione della portafinestra della camera in finestra (Foto n. 6-12).
- Tali lavori non autorizzati, realizzati in data successiva al rilascio dell'abitabilità, possono essere sanati e per gli stessi sarebbe necessario una pratica di Mancata SCIA, ai sensi dell'art. 37, C. 1, del D.P.R. n. 380/2001, con i relativi costi necessari per l'intervento (sanzioni, danno ambientale, onorari tecnici, IVA, etc), valutati in circa **€. 5.000,00**.

In questa sede si analizzano le due situazioni (S. Attuale e Autorizzato) e si prende in esame solamente la valutazione effettuata relativa allo stato attuale.

#### **4.07 – QUESITO n. 7 - " Certificazioni dell'immobile"**

Nell'incarico al sottoscritto CTU per la redazione della procedura in oggetto, non è espressamente richiesta la redazione dell'attestato di prestazione energetica. Il complesso edilizio, è dotato di Certificato di Abitabilità (V. Punto 4.01.3), ma trattandosi dell'anno 1982, la proprietà sicuramente non è in possesso della documentazione tecnica amministrativa di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22.01.2007 n. 37, relativa agli impianti tecnologici eseguiti (idrico-sanitario, elettrico, distribuzione Gpl, etc).

#### **4.08 – QUESITO n. 8 - " Divisione in lotti"**

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di una unità immobiliare adibita a residenza estiva, al piano terra di un edificio residenziale a due piani fuori terra, senza interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi, con corpo scala esterno per il piano 1°, per complessivi 2 appartamenti, oltre ad aree condominiali, ubicato all'interno del Villaggio Baia De Bahas, nel comune di Golfo Aranci, meglio identificate negli elaborati cartografici allegati; pertanto ha predisposto un unico lotto di vendita, e cioè:

#### **LOTTO UNICO:**



Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale indipendente al piano terra, come già descritto, ubicata c/o il Villaggio Baia De Bahas, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Golfo Aranci (SS), Foglio 7, Particella 1516, sub. 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Sup. Catastale Totale mq. 60, Rendita €. 415,75.

**4.09 - QUESITO n. 9 - "Divisibilità in natura"**

Con la procedura esecutiva n. 96/2020, promossa da Duepuntozero NPL SpA contro Bachis Franco, l'immobile in parola, risulta pignorato per intero, pertanto poiché il debitore è proprietario per intero dell'immobile pignorato sopra descritto, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessita di divisione.

**4.10 - QUESITO n. 10 - "Stato del bene"**

La residenza estiva oggetto del presente pignoramento, al momento dell'accesso, risulta non abitata, il tutto in ottimo stato.

**4.11 – QUESITO n. 11 - "Regime vincolistico"**

L'unità residenziale oggetto della presente, non presenta formalità, vincoli o oneri da cancellare o che possano risultare opponibili dal futuro acquirente.

Non esiste sui beni pignorati alcun tipo di vincolo, né artistico, né storico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

L'appartamento compravenduto oggetto del presente pignoramento immobiliare consiste in una unità immobiliare adibita a residenza estiva, al piano terra di un edificio residenziale a due piani fuori terra, senza interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi, con corpo scala esterno per il piano 1°, per complessivi 2 appartamenti, oltre ad aree condominiali, ubicato all'interno del Villaggio Baia De Bahas, nel comune di Golfo Aranci, meglio identificate negli elaborati cartografici allegati, composto da altri corpi di fabbrica con l'area annessa destinata a giardini, parcheggi e percorsi comuni e dalle affermazioni dello amministratore (Sig.ra Daniela Assunta Anna Buioni), costituisce un unico condominio e non potrà comunque essere assoggettato a divisione, a salvaguardia della sua funzionalità. La parte acquirente si è obbligata all'osservanza delle norme del condominio, comprese quelle per ripartizione delle spese. Dall'estratto conto del Condominio "VILLAGGIO BAHAS", con sede in via Longhena Baldassarre n. 3 a Olbia, si evince la seguente situazione contabile:

<b>- Riparto Millesimale Bilancio Preventivo "Esercizio 2023/2024" -</b>				
Unità Immobiliare Gruppo F4 - Int. 1: Foglio 7, Part. 1516, Sub. 1.				
<b>Quota (mill. 4,200)</b>	<b>Da Versare</b>	<b>Versato</b>	<b>Saldo</b>	
Quota preventivo esercizio 2023-2024	1.029,00	0,00	- 1.029,00	Scaduta
Svalutazione crediti	61,61	0,00	- 1.090,61	Scaduta
Addebito acconto Idrico	96,80	0,00	- 1.187,41	Scaduta
Saldi da esercizio precedente	25,47	0,00	- 1.212,88	Scaduta
<b>TOTALE</b>	<b>1.212,88</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>Scaduta</b>
15.10.2023 Rata n. 1	619,17	0,00	-	Scaduta
31.01.2024 Rata n. 2	593,71	0,00	-	-

**SALDO FINALE A DEBITO AL 31.01.2024 = ..... €. 1.212,88**



Non si rilevano sui beni oggetto della presente CTU alcuna esistenza di diritti demaniali, sia di superficie, che servitù pubbliche o usi civici, o fondi patrimoniali.

#### **4.12 - QUESITO n. 12 - " Determinazione del valore"**

##### **4.12.1 – Scelta del criterio di stima.**

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'unità immobiliare, dettagliata precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi buoni, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Poichè si tratta di una unità immobiliare adibita a residenza estiva, al piano terra di un edificio residenziale a due piani fuori terra, senza interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi, con corpo scala esterno per il piano 1°, per complessivi 2 appartamenti, oltre ad aree condominiali, ubicato all'interno del Villaggio Baia De Bahas, nel comune di Golfo Aranci, in una zona non priva di verde, sinonimo di tranquillità e riservatezza, a circa 160 dalla spiaggia, il tutto meglio identificato negli elaborati cartografici allegati, il grado di appetibilità



da parte del mercato è ottimo; stante ciò e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

#### 4.12.2 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente viciniori a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (Allegato 11):

- Zona di rilevazione: *Comune di Golfo Aranci (SS);*
- Periodo di rilevazione: *1° Semestre 2023;*
- Zona: *Suburbana / ZONA COSTIERA;*
- Destinazione: *Residenziale;*
- Tipo immobili: *Abitazioni Civili - Compravendita;*
- Stato Conservativo: *Normale Min. €/mq 3.000,00 – Max. €/mq 4.400,00 (S. Lorda);*
- Tipo immobili: *Ville e Villini - Compravendita;*
- Stato Conservativo: *Normale Min. €/mq 3.200,00 – Max. €/mq 4.800,00 (S. Lorda);*

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore più probabile per il residenziale, per gli edifici di nuova costruzione, tutti privi di arredi, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, viene determinato assumendo il valore da €/mq 4.000,00 (Valore all'interno di €. 4.400,00 e €. 3.000,00) per le unità residenziali singole (abitazioni civili), (riferito al periodo attuale).

#### I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "*Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio*" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< *Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:*

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).*



**4.4.2.1 – Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:**

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

**4.4.2.2 – Per le superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:**

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, che possono essere o meno allo stesso livello alle superfici compressive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

A causa delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, descritte in precedenza e realizzate successivamente di rilascio del certificato di agibilità, si rende necessaria l'elaborazione di due distinte tabelle per la verifica e valutazione della superficie commerciale:

Tab. a) – STATO ATTUALE;

Tab. b) – PROGETTO AUTORIZZATO;

Nella tabella A) viene valutata la superficie commerciale dello Stato Attuale, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 10/a e 10/b.

<b>TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	52,15	52,15	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	24,61	14,77	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie posto auto scoperto	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	10,00%	9,10	0,91	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>67,83</b>	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta della residenza, del 60% delle verande e del 10% del giardino; la superficie commerciale diventa quindi:  $52,15 \times 100\% + 24,61 \times 60\% + 9,10 \times 10\% = 68,83$  (in cifra tonda mq. **67,80**).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.



La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 4.000,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

**VALORE DI STIMA SINTETICA:** mq. 67,80 x €/mq 4.000,00 = €. 271.200,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 271.200,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.97 per edificio ristrutturato da circa anni 8, per cui si ottiene il valore di €. 263.064,00.

Al valore di €. 263.064,00) occorre applicare anche il coefficiente di stato di conservazione, posizione e vista mare pari a 0.90 (normale/mediocre), per cui si determina un valore complessivo finale dell'immobile in esame pari a €. 236.757,60 (in cifra tonda €. 236.750,00).

**VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 236.750,00** (DUECENTOTRENTASEImilasettecento-cinquanta/00 Euro).

Nella tabella B) viene valutata la superficie commerciale dello Stato Autorizzato, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 11/a e 11/b.

<b>TAB. "B" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Autorizzato)</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	51,56	50,70	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	6,30	3,78	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie posto auto scoperto	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	10,00%	3,90	0,39	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>54,87</b>	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta della residenza, del 60% delle verande e del 10% del giardino; la superficie commerciale diventa quindi: 50,70 x 100% + 6,30 x 60% + 3,90 x 10% = 54,87 (in cifra tonda mq. 55,00).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 4.000,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

**VALORE DI STIMA SINTETICA:** mq. 55,00 x €/mq 4.000,00 = €. 220.000,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 220.000,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.97 per edificio ristrutturato da circa anni 8, per cui si ottiene il valore di €. 213.400,00.

Al valore di €. 213.400,00) occorre applicare anche il coefficiente di stato di conservazione, posizione e vista mare pari a 0.90 (normale/mediocre), per cui si determina un valore complessivo finale dell'immobile in esame pari a €. 192.060,00).

**VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 192.060,00** (CENTONOVANTADUEmilasessanta/00 Euro).





### 5.00 – SINTESI VALUTATIVA.

In questa sede si prendono in esame solamente i valori relativi alla Tab. A (Stato Attuale), e le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

– UNITÀ RESIDENZIALE (Piano Terra - Foglio 7, Part. 1516, sub. 1);

valore medio unitario per mq 4.000,00 Euro

superficie commerciale = mq 67.80

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = ..... €. 271.200,00

Valore Complessivo (compresi coefficienti correttivi) = ..... €. 236.750,00

### 6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

✓ **LOTTO UNICO "A" (TOTALE) (Foglio 7, Part. 1516, Sub. 1 (Piano Terra) = ..... € 236.750,00**  
(DUECENTOTRENTASEIMILASSETTECENTOCINQUANTA/00)

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, non espressamente menzionati ed è riferito solamente al Locale Ufficio e relative competenze, **escludendo quindi eventuali attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale.**

Il sottoscritto, a conclusione della presente relazione, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

**Tempio Pausania li, 27 ottobre 2023.**

Il C.T.U.  
(arch. Diego E. Franchi)



Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1	Verbale di accesso;
Allegato 2	Doc. Fotografica (Foto da n. 01 a n. 26);
Allegato 3	Visura e Scheda Catastale (Scala 1:200);
Allegato 4	Corografia (Scala 1:25000);
Allegato 5	Inquadramento Territoriale (Scala 1:10000);
Allegato 6	Estratto del P.U.C. (Scala 1:4000);
Allegato 7	Aerofotogrammetria (Scala 1:2000);
Allegato 8	Planimetria Catastale (Scala 1:1000);
Allegato 9/a	Foto Aerea: Vista d'Insieme (Fuori Scala);
Allegato 9/b	Foto Aerea: Vista Media (Fuori Scala);
Allegato 9/c	Foto Aerea: Vista Ravvicinata (Fuori Scala);
Allegato 10/a	Rilievo S. Attuale: Pianta Piano Terra – (Scala 1:100);
Allegato 10/b	Superfici S. Attuale: Pianta Piano Terra – (Scala 1:100);
Allegato 11/a	Rilievo S. Autorizzato: Pianta Piano Terra – (Scala 1:100);
Allegato 11/b	Superfici S. Autorizzato: Pianta Piano Terra – (Scala 1:100);
Allegato 12	Visura Ispezione Ipotecaria Agenzia del Territorio;
Allegato 13	Visura Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio (Residenza);

\*\*\*\*\*

