

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto: elaborato peritale

Il Tecnico

Arch. Simone Vacca D'Avino



1. Premessa

Con ordinanza del 02/09/2021, il sottoscritto Arch. Simone Vacca D'Avino, nato a Tempio Pausania il 09/01/1991, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari n. 940 e all'Albo dei Consulenti tecnici di Tempio Pausania, veniva nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 206/2018 in data 02/09/2021 ed invitato a comparire in data 08/11/2022, rinviata alla data 18/04/2023, prorogato al 05/12/2023 ore 11:00 e successivamente rinviata al 16/04/2024.

Il 02/09/2021 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti richiesti dal giudice.

2. Operazioni

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- verifica stato dei luoghi,
- rilievo approssimato dell'immobile,
- stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, pertanto, si riassumono di seguito:

- 1) Indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Arzachena, attraverso richiesta a mezzo pec trasmessa in data 02 Marzo 2023, acquisita dall'Ente con prot. N. 12618 del 02/03/2023 (**allegato A**), con ottenimento delle copie relative ai seguenti documenti (**allegato B**):
 - Concessione edilizia n. 237/2004 (pratica edilizia n. 347/2002) rilasciata il 07/06/2004, Tav. 1 (planimetrie), Tav. 1a (piano quotato, posizionamento), Tav. 1b (sezione terreno), Tav. 2 (piante e calcoli planivolumetrici), Tav. 3 (prospetti e sezioni), Tav. 5 (piante, prospetti e sezioni locale per attività agricola), relazione agronomica, integrazione alla relazione agronomica.
 - Comunicazione tardiva di inizio lavori con protocollo n. 21326 del 21/05/2007; nel presente documento il Geom. Filigheddu Gian Mario comunica inizio lavori in data 01/08/2005.
 - Richiesta proroga scadenza ultimazione lavori e voltura con protocollo n. 23201 del 04/06/2007.
- 2) in data 27/04/2022 ore 15.00 comunicazione sopralluogo n.1; sopralluogo non concretizzato poiché il CTU non si è potuto presentare per motivi di malattia (**allegato C**).
- 3) in data 21/03/2023 ore 11.00 sopralluogo n.2 nel Comune di Arzachena (SS) immobile in Località "La Silvareda" oggetto di esecuzione alla presenza del Sig. Martino Dibeltulu, in qualità di ispettore I.V.G. [REDACTED]
[REDACTED] (**allegato D**).
- 4) In data 13/04/2023 accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari al fine di verificare eventuali vincoli locativi.



- 5) Ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare (**allegato E**)
- 6) Ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l’identificazione catastale dei beni in oggetto tramite: visura catastale attuale, visura storica per immobile ed estratto di mappa (**allegato G**).
- 7) In data 20/03/2023 è stata inviata richiesta di appuntamento presso l’ufficio tecnico edilizia privata per approfondimento accesso agli atti e relativa documentazione; l’appuntamento si è svolto presso il Comune di Arzachena il giorno 28/03/2023 in presenza del Dott. Domenico Carta.
- 8) Richiesta di certificato di destinazione urbanistica inoltrato tramite PEC all’ufficio protocollo del Comune di Arzachena in data 13/04/2023 e protocollato dallo stesso al numero 21417 in data 14/04/2023; in seguito a richiesta di mancata ricezione della richiesta di CDU il certificato è stato ritirato a mano presso l’ufficio urbanistica del Comune di Arzachena il giorno 09/11/2023 (come da data marca da bollo richiesta per rilascio della copia cartacea) (**allegato H**).

3. Espletamento dell’incarico

3.1 QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni, predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La documentazione allegata agli atti, relativa all’art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione si evince che il bene descritto nel pignoramento in esame è censito al Catasto Terreni Comune di Arzachena (A453) (SS) al Foglio 30, particella 1063, località “La Silvaredda”, incolto produttivo, Classe 1, 10.001 m², Reddito Dominicale euro 1,03, Reddito Agrario euro 0,52; del N.C.E.U. del Comune di Arzachena, risultano di piena proprietà 1/1 da Amministrazione Finanziaria dello Stato con sede a Roma (RM) codice fiscale 80016310205.

Sono state acquisite presso l’ufficio tecnico erariale di Sassari le visure e planimetrie aggiornate dell’immobile pignorato (**allegato G**), per verificare eventuali variazioni avvenute successivamente; si rileva che l’immobile allo stato attuale risulta di proprietà 1/1 dell’Amministrazione Finanziaria dello Stato con codice fiscale 80016310205 e sede in Roma (RM) come da trascrizione del 29/10/2007 Registro Particolare 7936 Registro Generale 13014. Si evidenzia successiva annotazione del 07/12/2016 Registro Particolareggiato 1311 Registro Generale 9941 relativa “ordine di cessazione misura cautelare – restituzione beni confiscati”

Le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni dei titoli vengono elencati sinteticamente di seguito come da ispezione ipotecaria (**allegato E**):



1- TRASCRIZIONE del 09/10/2003 - Registro Particolare 8371 Registro Generale 12177 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 30841/3982 del 10/09/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2- TRASCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 6780 Registro Generale 10499 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 37340/5160 del 23/08/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3- ISCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 1850 Registro Generale 10500 Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 37341/5161 del 23/08/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2132 del 02/11/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 2497 del 07/12/2005 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Comunicazione n. 1157 del 20/12/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

04/11/2021.

Cancellazione totale eseguita in data 21/12/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4- TRASCRIZIONE del 23/11/2005 - Registro Particolare 8589 Registro Generale 13258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2698/2005 del 16/11/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

5- TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 7936 Registro Generale 13014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 341/2007 del 15/10/2007 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8369 del 13/11/2007
2. Annotazione n. 1311 del 07/12/2016 (ORDINE CESSAZIONE MISURA CAUTELARE - RESTITUZIONE BENI CONFISCATI)

6- Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/11/2007 - Registro Particolare 8369 Registro Generale 13632 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 341/2007 del 15/10/2007 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7936 del 2007

7- TRASCRIZIONE del 13/10/2008 - Registro Particolare 7517 Registro Generale 11584 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 349/8 del 21/07/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico



8- TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 9977 Registro Generale 15184 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 925/8 del 17/11/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

9- ISCRIZIONE del 11/11/2009 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 12318
Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE Repertorio 89/2009 del 12/10/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

10- ANNOTAZIONE del 07/12/2016 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 9941
Pubblico ufficiale CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE Repertorio 29834/2015 del 11/03/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINE CESSAZIONE MISURA CAUTELARE - RESTITUZIONE BENI CONFISCATI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7936 del 2007

11- TRASCRIZIONE del 10/10/2018 - Registro Particolare 6003 Registro Generale 8276
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1406 del 14/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Le note disponibili in formato elettronico sono le seguenti:

NOTA N.2: OGGETTO DELLA VENDITA E': IL FABBRICATO DA TERRA A TETTO, DESTINATO A RESIDENZA, IN CORSO DI ULTIMAZIONE CHE IN CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO DALLE COMPETENTI AUTORITA', CONSTA DI UNA CASA DI ABITAZIONE DELLA CONSISTENZA DI UN PIANO SEMINTERRATO ADIBITO A CANTINA ED ACCESSORI PER UNA SUPERFICIE LORDA DI METRI QUADRATI 113, DI UN PIANO TERRENO ADIBITO A RESIDENZA COSTITUITO DA DUE CAMERE, DUE WC, SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA E VERANDA, DELLA SUPERFICIE LORDA DI METRIQUADRATI 124 (L'APPARTAMENTO) E DI METRI QUADRATI 33,93 (LA VERANDA), ED ANNESSO CIRCOSTANTE TERRENO DI PERTINENZA ESCLUSIVA AL FABBRICATO MEDESIMO, IL TUTTO IN UNICO CORPO, DETTO FABBRICATO NON RISULTA CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ARZACHENA, MENTRE IL TERRENO COSTITUITO DALL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO E DALL'AREA SCOPERTA ANNESSA PERTINENZIALE AL FABBRICATO MEDESIMO, HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 10.001- PARI AD HA. 1.00.01, RICADE IN "ZONA E/1 AGRICOLA NORMALE", IN BASE AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DI DETTO COMUNE, COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ARZACHENA - UFFICIO DEL TERRITORIO DI SASSARI - AL FOGLIO 30 CON IL MAPPALE: * 1063 DI HA 1.00.01, R.D. EURO 1,03, R.A. 0,52 IN DITTA CATASTALE INTESTATO ALLA VENDITRICE.

NOTA N.3: LA BANCA, HA CONCESSO (AI SENSI DELL ARTICOLO 38 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA EMANATO CON D. LGS. 1.9.1993 N. 385, IN SEGUITO PER BREVITA' DENOMINATO T.U.) ALLA SOCIETA' "LOTAR S.N.C. DI ROSELLA MARZOLA CHE, A MEZZO DEL LEGALE RAPPRESENTANTE, HA ACCETTATO PER SE' ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED IN- DIVISIBILE FRA TUTTI, LA SOMMA DI EURO 370.000,00, DA CORRISPONDERE IN UNA O PIU' EROGAZIONI. L IPOTECA VIENE CONCESSA PERLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 629.000,00 DI CUI EURO 370.000,00 PER IL CAPITALE MUTUATO, EURO 64.750,00 PER GLI INTERESSI ORDINARI, E EURO 194.250,00 PER INTERESSI DI MORA NELLA MISURA PRECEDENTEMENTE INDICATA, PER LE SPESE GIUDIZIALI, PER I PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, OVVERO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO. AI SENSI DELL ART. 39, COMMA 3, DEL T.U., LASOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO



DELL IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER EFFETTO DELL APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO MEDIANTE IL VERSAMENTO DI N. 174 RATE MENSILI POSTICIPATE DA PAGARE IN UNICA SOLUZIONE E SENZA INTERRUZIONE. L IMPORTO DELLE RATE COMPRENDERA': A) UNA QUOTA CAPITALE QUANTO OCCORRE A COMPIERE GRADATAMENTE LA RESTITUZIONE DELCAPITALE MUTUATO; B) UNA QUOTA INTERESSI CHE VIENE PROVVISORIAMENTE DETERMINATA AL TASSO D INTERESSE INIZIALE DEL 3,606% ANNUO NOMINALE E CHE SARA' DEFINITIVAMENTE DETERMINATA NELL ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA IN MISURA VARIABILE SECONDO PARAMETRI AVENTI REQUISITI DI CERTEZZA E PUBBLICITA'. L INDICATORE SINTETICO DI COSTO E' PARI A 3,724%. L AMMORTAMENTO DEL MUTUO POTRA' ESSERE PRECEDUTO DA UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, NEL CORSO DEL QUALE LA PARTEMUTUATARIA VERSERA' ALLA BANCA SOLTANTO GLI INTERESSI SULLA SOMMA MUTUATA AL TASSO E CON LE MODALITA' CHE SARANNO INDICATI IN ATTO O IN ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA. L IMPORTO DELLE RATE VIENE PROVVISORIAMENTE CONVENUTO IN RA- GIONE DI EURO 2.733,71 SALVO VARIAZIONI IN SEDE DI E- ROGAZIONE. RESTA ALTRESI' CONVENUTO CHE IL PAGAMENTO ANNUALE DELL ASSICURAZIONE RELATIVO AL PACCHETTO MULTIGARANZIA, COSI' COME PREVISTO NELLE CONDIZIONI DI POLIZZASOTTOSCRITTA DALLA BANCA, VENGA REGOLATO SULLO STESSO CONTO CORRENTE INDICATO DAL CLIENTE PER L ADDEBITO DELLA RATA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI EURO 7,75. IN ASSENZA DEL CONTO CORRENTE IL REGOLAMENTO DEL PREMIO VERRA' RICOMPRESO NELL IMPORTO COMPLESSIVO DELLA PRIMA RATA DI OGNI ANNO SOLARE. LA PARTE MUTUATARIA PUO' ESTINGUERE O DECURTARE IN VIA ANTICI- PATA IL PRESENTE MUTUO CONTRO PAGAMENTO DEL RATEO DI INTERES- SI CALCOLATO SULLA SOMMA ANTICIPATAMENTE VERSATA PER IL PE-RIODO INTERCORRENTE DALL'ULTIMA RATA PAGATA FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVA ESTINZIONE O DECURTAZIONE. IN CASO DI DECURTA- ZIONE IL VERSAMENTO AVRA' PER EFFETTO DI DIMINUIRE L IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO DI ESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO. QUALORA VENGA ESERCITATA TALE FACOLTA', LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA UN COMPENSO PARI AL 1% DEL CA- PITALE ANTICIPATAMENTE VERSATO, AI SENSI DELL'ART.40 PRIMO COMMAT.U.,SECONDO LA SEGUENTE FORMULA ESPLICATIVA: CAPITALE RIMBORSATO X 1/100 ESEMPIO EURO 516,46 X 1/100=EURO 5,1646 OLTRE A QUANTO PATTUITO NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA. I SIGNORI MARZOLA ROSELLA E MARZOLA RENATO, QUEST'ULTIMO IN PROPRIO E QUALE RAPPESANTANTE LEGALE DELLA SOCIETA' "DUMBO DI MARZOLA RENATO E C. S.A.S.", A MAGGIORE GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE MUTUATARIA VERSO LA BANCA PER IL MUTUO DI EURO370.000,00 DALLA STESSA CONCESSO CON IL CONTRATTO DI MUTUO, SI SONO DICHIARATI FIDEIUSSORI SOLIDALI CON LA PARTE MUTUATARIA PER TUTTE LE RAGIONI DI DEBITO DI QUEST ULTIMA VERSO LA BANCA MUTUANTE FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 370.000,00. OGGETTO DELLA VENDITA E': IL FABBRICATO DA TERRA A TETTO, DESTINATO A RESIDENZA, IN CORSO DI ULTIMAZIONE CHE, IN CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO DALLE COMPETENTI AUTORITA', CHE CONSTA DI UNA CASA DI ABITAZIONE DELLA CONSISTENZA DI UN PIANO SEMINTERRATO ADIBITO A CANTINA ED ACCESSORI PER UNA SUPERFICIE LORDA DI METRI QUADRATI 113, DI UN PIANO TERRENO ADIBITO A RESIDENZA COSTITUITO DA DUE CAMERE, DUE WC, SOGGIORNO PRANZO E CUCINA E VERANDA, DELLA SUPERFICIE LORDA DI METRI QUADRATI 124 (L'APPARTAMENTO) E DI METRI QUADRATI 33,93 (LA VERANDA) DETTO FABBRICATO NON RISULTA CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ARZACHENA, MENTRE L'ANNESSO CIRCOSTANTE TERRENO DI PERTINENZA ESCLUSIVA AL FABBRICATO MEDESIMO, TERRENO COSTITUITO DALL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO E DALL'AREA SCOPERTA ANNESSA PERTINENZIALE AL FABBRICATO MEDESIMO, HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 10.001 - PARI AD HA. 1.00.01, RICADE IN "ZONA E/1 AGRICOLA NORMALE", IN BASE AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DI DETTO COMUNE, ED E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ARZACHENA - UFFICIO DEL TERRITORIO DI SASSARI - AL FOGLIO 30 CON IL MAPPALE 1063 DI HA1.00.01, R.D. EURO 1,03, R.A. 0,52 PER L ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL ART. 47 C.C. E DELL ART. 30 C.P.C. RISPETTIVAMENTE : LA BANCA PRESSO LA SUA SEDE DI BRESCIA, VIA L. DA VINCI 74, LA MUTUATARIA IN FERRARA VIA SARACENO C.N.70, O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. A TALE DOMICILIO LA BANCA POTRA'



FAR ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTIGLI ATTI, ANCHE ESECUTIVI. I FIDEIUSSORI PRESSO LA RESIDENZA E LA SEDE IN ATTO DICHIARATE. AGLI EFFETTI DELL ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN BRESCIA, PRESSO LA PROPRIA SEDE, AI SENSI DELL ART. 39 DEL T.U.

NOTA N.5: RIGUARDA IMMOBILE OGGETTO DI CONFISCA AI SENSI DELLA SENTENZA NR. 341/07 EMESSA IN DATA 15/10/2007 DAL G.U.P. C/O IL TRIBUNALE DI FERRARA - D.SSA SILVIA MARINI. BENE IMMOBILE RITENUTO DI PERTINENZA DI CHIAROLLA GIUSEPPE, NATO A FERRARA IL 10/06/1966 ED IVI RESIDENTE IN VIA ZANATTA N. 100, CONDANNATO NELLA MEDESIMA SENTENZA

NOTA N.6: LA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA DI QUELLA ESEGUITA IN DATA 29 OTTOBRE 2007 AL NR. DI REGISTRO PARTICOLARE 7936, IN QUANTO COME SOGGETTO A FAVORE ERA STATO INDICATO L' AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO ANZICHE' IL TRIBUNALE DI FERRARA, COME ORA RICHiesto DAL MAGISTRATO COMPETENTE. SI PRECISA CHE TRATTASI DI SENTENZA NON DEFINITIVA.

NOTA N.9: GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA GIUDIZIALE SONO DA RIFERIRSI ALLA SFERA PATRIMONIALE DEL SIG. CHIAROLLA GIUSEPPE, NATO A FERRARA IL 10.06.1966 ED IVI DOMICILIATO IN VIA ZANATTA N.100 (C.F. CHRGP66H10D548T), COME DA SENTENZA N.89/2009 EMESSA IL 12.10.2009 DALLA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI BOLOGNA.

NOTA N.10: IN DATA 11/03/2016 LA PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA PRESSO LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE DI ROMA - R.G. CASS. N.29834/2015 - P.G. N.42/2016/626 - HA EMENATO "L'ORDINE DI CESSAZIONE DI MISURA CAUTELARE - ART 626 CPP" A FAVORE DI CHIAROLLA GIUSEPPE, IL QUALE AVEVA PROPOSTO IL RICORSO NEI CONFRONTI DELLA SENTENZA DELLA CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA - R.G. N.349/2008 DEL 12/12/2014. CON TALE SENTENZA SI DECIDEVA L'APPELLO AVVERSO LA SENTENZA DEL 15/10/2007 DEL TRIBUNALE DI FERRARA - R.G. N.2698/05 GIP E R.G.N.R. N.6689/03. LA CORTE DI CASSAZIONE CON APPOSITO PROVVEDIMENTO DEL 10/03/2016 ORDINAVA LA RESTITUZIONE A CHIAROLLA GIUSEPPE DEI BENI CONFISCATI CON LA SENTENZA N.340/07 DEL 15/10/2007 DEL TRIBUNALE DI FERRARA, DELEGANDO QUEST'ULTIMO PER L'ESECUZIONE DEL PROVVEDIMENTO. LA PRESENTE ANNOTAZIONE E' DA COLLEGARSI ALLA TRASCRIZIONE DEL 29/10/2007 - REGISTRO PARTICOLARE 7936 REGISTRO GENERALE 13014 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI. IL BENE OGGETTO DELLA CONFISCA, NELLO SPECIFICO TRATTASI DI UN TERRENO, E'DI PROPRIETA' DELLA LOTAR SNC DI ROSELLA MARZOLA - P.I. 01296050386 - E NELLA DISPONIBILITA' DI CHIAROLLA GIUSEPPE.

NOTA N.11: IN AGRO DEL COMUNE DI ARZACHENA IN LOCALITA' "LA SILVAREDDA" FABBRICAT O DA TERRA A TETTO, DESTINATO A RESIDENZA IN CORSO DI ULTIMAZIONE CHE, IN CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO DALLE COMPETENTE AUTORITA', CONS TA DI UNA CASA DI ABITAZIONE DELLA CONSISTENZA DI UN PIANO SEMINTERRAT O ADIBITO A CANTINA ED ACCESSORI, PER UNA SUPERFICIE LORDA DI METRI QUADRATI 113 (CENTOTREDICI), DI UN PIANO TERRENO ADIBITO A RESIDENZA COS TUITO DA DUE CAMERE, DUE WC, SOGGIORNO-PRANZO E CUCINA E VERANDA, DE LLA SUPERFICIE LORDA DI METRI QUADRATI 124 (CENTOVENTIQUATTRO) L'APPAR TAMENTO E' DI METRI QUADRATI 33,93 (TRENTATRE VIRGOLA NOVANTATRE) LA V ERANA, ED ANNESSO CIRCOSTANTE TERRENO DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL FABB RICATO MEDESIMO, IL TUTTO IN UNICO CORPO IN CONFINE CON PROPRIETA' TAT TI MARCO, CON PROPRIETA' RUZZITTI-AZARA, CON PROPRIETA' AZARA GIOVANNA , SALVO ALTRI.IL SUDETTO FABBRICATO, CHE LE PARTI DICHIARANO IN CORS O DI ULTIMAZIONE, NON RISULTA CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUN E DI ARZACHENA, MENTRE IL TERRENO COSTITUITO DALL'AREA DI SEDIME DEL F ABBRICATO E DALL'AREA SCOPERTA ANNESSA PERTINENZIALE AL FABBRICATO MED ESIMO, HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 10.001 (DIECIMI LAUNO) - PARI AD HA 1.00.01 (ETTARI UNO ARE ZERO CENTIARE UNA), RICADE IN "ZONA E/1 AGRICOLA NORMALE", IN BASE AI VIGENTI STRUMENTI URBANIST ICI DI DETTO COMUNE, ED E' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI A RZACHENA - UFFICIO DEL TERRITORIO DI SASSARI - AL FOGLIO 30, MAPPALE 1 063,



DI HA 1.00.01, R.D. 1,03, R.A. 0,52. IN DATA 11/03/2016 LA PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA PRESSO LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE DI ROMA - R.G. CASS. N. 29834/2015 - P.G. N.42/2016/626 - HA EMENATO "L'ORDINE DI CASSAZIONE DI MISURA CAUTELARE - ART 626 CPP" A FAVORE DI CHIAROLLA GIUSEPPE, IL QUALE AVEVA PROPOSTO IL RICORSO NEI CONFRONTI DELLA SENTENZA DELLA CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA - R.G. N. 349/2008 DEL 12/12/2014. CON TALE SENTENZA SI DECIDEVA L'APPELLO AVVERSO LA SENTENZA DEL 15/10/2007 DEL TRIBUNALE DI FERRARA - R.G. N.2698/05 GIP E R.G.N. R. N.6689/03. LA CORTE DI CASSAZIONE CON APPOSITO PROVVEDIMENTO DEL 10/03/2016 ORDINAVA LA RESTITUZIONE A CHIAROLLA GIUSEPPE DEI BENI CONFISCATI CON LA SENTENZA N.340/07 DEL 15/10/2007 DEL TRIBUNALE DI FERRARA, DELEGANDO QUEST'ULTIMO PER L'ESECUZIONE DEL PROVVEDIMENTO. LA PRESENTAZIONE E ANNOTAZIONE E' DA COLLEGARSI ALLA TRASCRIZIONE DEL 29/10/2007 - REGISTRO PARTICOLARE 7936 REGISTRO GENERALE 13014 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI. IL BENE OGGETTO DELLA CONFISCA, NELLO SPECIFICO TRATTASI DI UN TERRENO, E' DI PROPRIETA' DELLA LOTAR SNC DI ROSELLA MARZOLA - P-IVA 01296050386 - E NELLA DISPONIBILITA' DI CHIAROLLA GIUSEPPE.

3.2 QUESITO 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, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferroviarie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'immobile sito nel Comune di Arzachena (SS) Località "La Silvaredda" è censito al Catasto Terreni Comune di Arzachena (A453) (SS) al Foglio 30, particella 1063, Classe 1, 10.001 m², Reddito Dominicale euro 1,03, Reddito Agrario euro 0,52.

L'immobile è localizzato in zona di notevole pregio per le sue caratteristiche naturali date dal paesaggio e dalle importanti zone costiere di interesse turistico medio/alto (esempio dato dalla vicina Porto Cervo e le località più strategiche della Costa Smeralda). Dal lotto sono facilmente raggiungibili i principali punti di interscambio di Olbia e Golfo Aranci con la possibilità di accedere a porti e aeroporto. In particolare Olbia per le sue peculiarità di centro cittadino attivo per tutto l'anno solare permette di avere accesso a qualsiasi tipo di attività commerciale e relativi servizi secondari.





L'immobile di forma regolare confina a nord con il mappale 23, a sud con il mappale 1202 e 1203, a est con il mappale 1103 e infine confina a ovest con il mappale 1206; dalla visura planimetrica



dell’Agenzia delle Entrate si può constatare che l’ultimo mappale (numero 1206) condivide una servitù di passaggio che ne permette l’accesso al terreno in esame.

Per accedere al lotto dalla strada provinciale n. 59 (SP59) si attraversa una strada vicinale mediamente asfaltata fino a raggiungere una strada sterrata incolta da cui è possibile accedere al terreno oggetto di perizia.

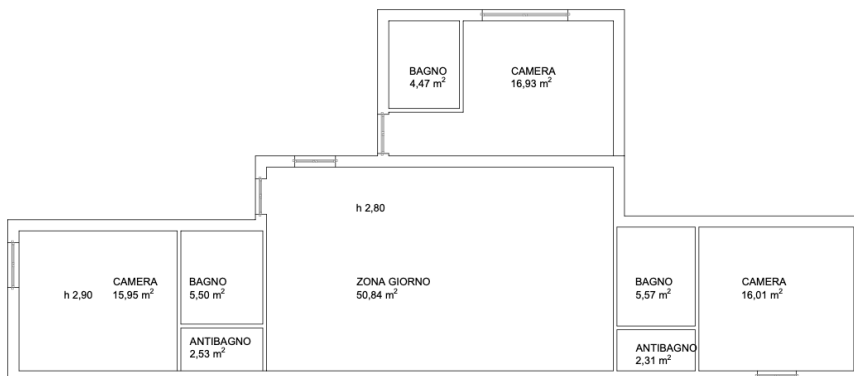
Il terreno è caratterizzato da macchia mediterranea tipica della zona costiera della Gallura, in parte sono presenti zone rocciose con porzioni granitiche di notevole pregio e bellezza; l’intera area è in evidente stato di abbandono.

Nel terreno è presente un immobile composto da un piano seminterrato e un piano primo; come già indicato nei quesiti precedenti l’immobile è privo di concessione edilizia e di conseguenza allo stato attuale non è presente un atto abilitativo che ne attesti la conformità. L’edificio risulta in corso di costruzione e mai ultimato, non risulta censito catastalmente.

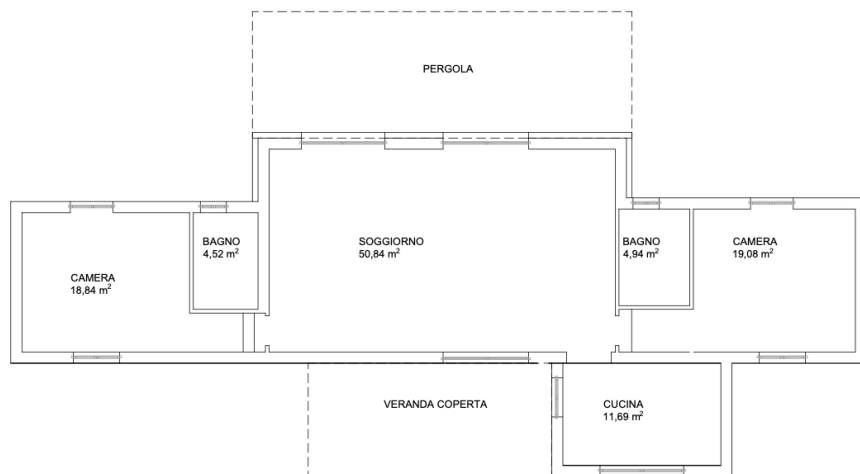
Complessivamente l’immobile presenta parziali difformità con al piano seminterrato una parte in ampliamento non presente in pratica originaria e al piano primo risulta un aumento volumetrico nella zona cucina; sono presenti altre difformità relative agli allineamenti delle finestre e dimensioni verande nonché destinazione d’uso al momento del sopralluogo (il piano seminterrato da concessione originaria era destinato al servizio del lotto come magazzino/deposito).

Le difformità presenti non sono state approfondite circa la sanabilità e/o demolizione poiché l’intero immobile non ha un atto abilitativo attivo che ne attesti lo stato legittimo.

- PIANO SEMINTERRATO



- PIANO PRIMO



3.3 QUESITO 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;*

Gli estremi indicati nell'esproprio risultano essere corretti con lo stato attuale del bene. Il terreno indicato presenta al suo interno un fabbricato in corso di costruzione non ultimato, composto da piano seminterrato e piano primo; il fabbricato non risulta accatastato neanche come unità in corso di costruzione/definizione.

3.4 QUESITO 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;

Non è necessario procedere con aggiornamento del catasto, il fabbricato in seguito ad analisi approfondita della documentazione a disposizione non presenta una regolare concessione edilizia e di conseguenza non dispone di titolo abilitativo conforme.



3.5 QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile è localizzato in Zona E/1-Zona Agricola Normale

- ricade interamente in zona E1- Zona agricola normale, disciplinata dall'art. 59 delle N.T.A. del P.d.F.;
- ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
- ricade interamente in Zona Rg1 - Aree a rischio geologico moderato;
- ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D. lgs 42/2004 e s.m.i.;
- ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D. Lgs 42/04 e succ. mod: disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.
- ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;
- ricade parzialmente in zona PGRA_D2- Area con danno potenziale medio, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione
- ricade parzialmente in zona PGRA_D1 - Area con danno potenziale moderato o nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

3.6 QUESITO 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;

Si è constatato che l'immobile presenta porzioni difformi e si evidenzia che il fabbricato allo stato attuale non presenta un regolare titolo autorizzativo.

Dagli atti si evince l'inizio lavori datato al 01/08/2005 successivamente interrotto dall'impossibilità di continuare i lavori di completamento in seguito al sequestro preventivo datato al 16/11/2005 con Procedimento RGNR 6689/03 – 2698/05 regolarmente trascritto a Tempio Pausania in data 23/11/2005 gen. 13258 part. 8599. Da tale provvedimento si desume che i lavori di costruzione dovevano essere completati entro il 06/06/2007 e per tale motivo l'immobile attualmente risulta in assenza di un regolare titolo autorizzativo; dagli atti si è osservata richiesta di proroga avvenuta il 04/06/2007 da parte del Geom. Massimo Scanavini e protocollata al Comune di Arzachena con il n. 23201 in data 04/06/2007 conclusasi con richiesta di integrazioni senza seguito per carenza di documentazione.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena in data 28 Marzo 2023 è stata delineata la seguente situazione documentale: l'edificio in corso di costruzione risulta privo di



regolare atto abilitativo poiché sono state riscontrate le seguenti carenze che rendono inefficace la concessione edilizia n. 237/2004:

1. La segnalazione di inizio lavori tardiva protocollata al n. 21326 del 21/05/2007 risulta priva di valore poiché attesta un inizio lavori alla data 01/08/2005 superiore al limite massimo di un anno dal rilascio della concessione edilizia rilasciata il 07/06/2004 con concessione edilizia n. 237/04 e pratica edilizia n. 347/2002;
2. Dagli atti si evince che l'inizio lavori datato al 01/08/2005 successivamente interrotto dall'impossibilità di continuare i lavori di completamento in seguito al sequestro preventivo datato al 16/11/2005 con Procedimento RGNR 6689/03 – 2698/05 regolarmente trascritto a Tempio Pausania in data 23/11/2005 gen. 13258 part. 8599. Da tale provvedimento si desume che i lavori di costruzione dovevano essere completati entro il 06/06/2007 e per tale motivo l'immobile attualmente risulta in assenza di un regolare titolo autorizzativo; dagli atti si è osservata richiesta di proroga avvenuta il 04/06/2007 da parte del Geom. Massimo Scanavini e protocollata al Comune di Arzachena con il n. 23201 in data 04/06/2007 conclusasi con richiesta di integrazioni senza seguito per carenza di documentazione.

Da quanto sopra esposto il fabbricato presente all'interno del terreno oggetto di stima risulta manchevole di atto abilitativo e regolare permesso di costruire e per tale motivo non è possibile procedere con una stima del migliore valore economico dell'edificio.

3.7 QUESITO 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;

Nell'immobile, sulla base della documentazione a disposizione, non risultano presenti vincoli di censo, livello o uso civico.

3.8 QUESITO 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile oggetto di stima non risulta all'interno di un contesto condominiale pertanto non sono quantificabili spese di gestione e di manutenzione.

3.9 QUESITO 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;

Per la natura geografica e dimensionale del terreno si consiglia la vendita dell'immobile come singolo lotto.



3.10 QUESITO 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;

L'immobile risulta pignorato per intero.

3.11 QUESITO 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;

In seguito al sopralluogo avvenuto il giorno 21/03/2023 ore 11:00 l'immobile risulta libero e in seguito a controllo presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Tempio Pausania non sono risultati contratti di locazione in capo allo stesso.

Si fa notare che in seguito a sopralluogo il [REDACTED] ha precisato che in passato il fabbricato in corso di costruzione presente all'interno dell'immobile oggetto di stima è stato oggetto di occupazione abusiva.

3.12 QUESITO 12

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

L'immobile è libero.

3.13 QUESITO 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;

L'immobile si trova in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

3.14 QUESITO 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 restite 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. L'esperto dovrà:

La metodologia e il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato. La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima. L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato;

Le condizioni Intrinseche considerate sono:

- L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità;
- Le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti ed infissi, Il grado di rifinitura dei locali;
- L'esposizione prevalente del fabbricato, la presenza di ampie terrazze, verande e cortili
- Le caratteristiche delle pareti esterne e interne;
- Lo stato di conservazione e manutenzione del bene;
- Lo stato di efficienza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento;
- Le caratteristiche del lotto

Le condizioni estrinseche considerate sono:

- La destinazione prevalente dei fabbricati del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
- La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi
- Porto aeroporto etc. come Olbia e Golfo Aranci;
- Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati simili;

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.



Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Determinazione della superficie commerciale in base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, i risultati si possono così riassumere:

Superficie **terreno** (valore estratto dalla visura catastale) = 10.001,00 m²

Per quanto attiene la valutazione del terreno, dalle analisi del mercato immobiliare locale, si è potuto rilevare che per terreni assimilabili, per caratteristiche e localizzazione, importi che variano tra un minimo di € 42.666,66 e € 60.000,00 per ettaro; per il caso in esame l'importo più probabile è di € 60.000,00 € per ettaro.

$10.001,00 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{60.006,00 \text{ €}}$

IMPORTO TOTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA = 60.006,00 €

A questo valore verranno detratti:

- Eventuali oneri per sanatoria in demolizione dell'immobile privo di atto abilitativo
- Stima oneri per demolizioni immobile privo di atto abilitativo e ripristino allo stato naturale dei luoghi: $\mathbf{\text{€ } 28,00 \times 765,42 \text{ m}^3 = 21.431,76 \text{ €}}$

VALORE DI MERCATO 38.574,24 €

Le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto della presente perizia hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni; ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



Elenco degli allegati depositati nel fascicolo elettronico:

- Allegato A: richiesta accesso agli atti
- Allegato B: accesso agli atti
- Allegato C: comunicazioni e verbali di sopralluogo
- Allegato D: comunicazioni e verbali di sopralluogo
- Allegato E: ispezioni ipotecarie
- Allegato G: visure catastali
- Allegato H: certificato di destinazione urbanistica
- Allegato I: rilievo fotografico

Tempio Pausania, 15/03/2024

Il Tecnico

Arch. Simone Vacca D'Avino

