

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE N°
200/2015 .

Contro

Giudice dell' esecuzione
Dott.ssa Federica Lunari

**Relazione Tecnica
PERIZIA DI STIMA_ (integrazione)**

IL C.T.U.

Geom. Gian Mario Balata



Indice

PREMESSA	3
QUESITI	3
RISPOSTA AL QUESITO 1;	5
RISPOSTA AL QUESITO 2;	6
2.1 <i>Descrizione e caratteristiche dell' unità oggetto di esproprio;</i>	6
RISPOSTA AL QUESITO 3;	9
3.2 <i>oneri cancellazione note e trascrizioni pregiudizievoli;</i>	10
RISPOSTA AL QUESITO 4;	11
<i>Dati catastali degli immobili :</i>	11
4.4 - <i>Confini: della unità distinta al foglio 6 particella 1294 sub 29</i>	11
4.5 - <i>Confini: particella 1294 sub 13(box auto coperto)</i>	11
RISPOSTA AL QUESITO 5;	11
RISPOSTA AL QUESITO 6	11
6.1 <i>(conformità urbanistica);</i>	11
6.2 <i>Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	13
RISPOSTA AL QUESITO 7;	13
RISPOSTA AL QUESITO 8;	13
RISPOSTA AL QUESITO 9;	13
RISPOSTA AL QUESITO 10;	13
RISPOSTA AL QUESITO 11;	13
RISPOSTA AL QUESITO 12;	13
RISPOSTA AL QUESITO 13;	13
RISPOSTA AL QUESITO 14;	14
14.1 <i>(Determinazione del Valore degli immobile procedimento utilizzato);</i>	14
14.2 <i>Superficie commerciale dell' appartamento</i>	14
14.3 <i>Superficie commerciale box auto</i>	14
14.2 <i>analisi del mercato residenziale</i>	14
14.3 <i>Calcolo del valore dell' appartamento</i>	15
14.4 <i>analisi del mercato non residenziale</i>	15
14.5 <i>Calcolo del valore del posto auto coperto</i>	16
14.6 <i>Calcolo del valore dell' appartamento e del posto auto coperto diritto di piena proprietà</i>	16
14.7 <i>Calcolo del valore del diritto di vincolo proprietà dell' area e gravami</i>	17
14.7 <i>Calcolo finale del valore di stima diritto di superficie dell'appartamento e del posto auto coperto</i>	17
14.8 <i>Formazione dei lotti in caso di vendita</i>	17
LOTTO N. 1	17
ALLEGATI :	18



Premessa

Con ordinanza del 06.10.2022 n° 200/2015, il Giudice delle esecuzioni Dottoressa Campesi Silvia, nominava il sottoscritto Geom. Gian Mario Balata, con studio in Tempio Pausania via Torino n°4, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1730, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti per il censimento e valutazione degli immobili distinti in Catasto Fabbricati al Comune di Palau Foglio 6 particella 1294,sub. 13 e sub 29 - dei Signori :

Quesiti

Quesito n° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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;

Quesito n° 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 m2., 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 ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito n° 3

- a)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;
- b)se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- c)se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- d)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 n° 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;

Quesito n° 5:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito n°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;

Quesito n°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;

Quesito n°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 relative al bene pignorato;

Quesito n° 9 :

Dica se e 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 n°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 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Quesito n°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; Quesito n°11 "Stima dell' immobile"; Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa. fornisca la valutazione anche della sola quota.

Quesito n°12

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

Quesito n°13 "Contatti con il custode I.V.G.":

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

Quesito n°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.



Risposta al quesito1:

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

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia del Certificato Notarile;
3. Incarico al consulente stimatore e custode;

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

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;
- attestato di prestazione energetica

Pertanto, in data 12.11.2022 ha eseguito gli opportuni accertamenti ed ha acquisito i riferimenti catastali per meglio comprendere la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione.

La lettura del certificato notarile ha consentito di acquisire ulteriori dati che sono stati oggetto di verifica presso le conservatorie dei registri immobiliari.

L'atto di compravendita del fabbricato a firma dal Notaio Alberto Pisano è stato stipulato in Olbia in data 12.01.2011 repertorio 10945/raccolta 6581, trascritto a Tempio Pausania il 17/01/2011 ai n. 488/279 (*vedi allegato*).



1.1 Atto di compravendita



La ditta corrisponde agli attuali proprietari per le quote sopra descritte.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono distinti al catasto fabbricati Comune di Palau come segue :

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr oZona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m2	Rendita
Appartamento	6	1294	29			A/3	2	5,5 vani	454,48
Box Auto	6	1294	13			C6	2	16,00	69,41

L'accertamento è stato esteso all' Ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite e verificate le planimetrie, gli atti catastali dell' immobile per un raffronto con gli allegati contenuti nel fascicolo di causa, mentre in data 29.01.2023 è stata inoltrata al Comune di Palau una richiesta di accesso agli atti amministrativi per l' acquisizione degli elaborati progettuali di supporto dell' edificazione dell' immobile.

I dati catastali con la ditta indicata nelle visure è stata verificata con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Come evidenziato nella certificazione notarile la soppressione del sub 21 per variazioni catastali ha generato la particella 1294 sub 29 con la variazione della consistenza catastale.

Risposta al quesito 2;

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell' immobile, preso contatti con il custode dell' I.V.G., ha provveduto a comunicare al debitore, tramite email, l'incarico ricevuto e l' inizio delle operazioni peritali, invitando lo stesso a consentire la visita dell'immobile in data 03/03/2023, per l' impossibilità del proprietario ad essere presente nella data indicata il sopralluogo è stato posticipato al giorno 13.03.2023 alle ore 14.45; (si allega verbale) .

Alla data ed all' ora stabilita, il sottoscritto, alla presenza continua del Custode I.V.G. e del proprietario ha proceduto alla verifica dell' immobile con i rilievi del caso:

- Verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Palau e nell' Agenzia delle Entrate;
- Alle misure dell' immobile.
- Alla raccolta di immagini fotografie per la stesura di un elaborato fotografico;

Le operazioni d' accesso si sono concluse alle ore 16.00 con la compilazione di un verbale .

2.1 Descrizione e caratteristiche dell' unità oggetto di esproprio;

L' immobile è ubicato nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari (Foto 1) , Comune di Palau Via Riva dei Lestrigoni 5 , fa parte di un condominio denominato "Isolotto".



Il Condominio è costituito da diverse unità immobiliari , utilizzati principalmente come residenze oltre ai Box auto e parti condominiali quali giardino e spazio di sosta.

Il complesso è situato in una zona semicentrale non è distante dal centro storico del paese ed vicinissimo al porto turistico e al porto di Palau che collega L' isola della Maddalena, inoltre è vicino a servizi pubblici, Municipio , diverse strutture commerciali.

Il condominio edificato negli anni 1985 e successivi, dall' esterno si presenta curato nella parti comuni e nel verde privato, di recente è stato oggetto di lavori di manutenzione e efficientamento energetico.

Il Condominio è distribuito su tre livelli fuori terra con due distinti accessi che si affacciano su via Riva dei Lestrigoni e sul vicino porto di Palau.

Nel retro lato Sud è presente un ampio spazio condominiale che permette l' accesso ai box auto dei singoli condomini,(vedi elaborato planimetrico allegato 2.2), lo spazio descritto risulta coperto dai pannelli fotovoltaici di recente realizzazione.

Dalla via Riva dei Lestrigoni, attraversato il vialetto e il giardino condominiale si raggiunge il portone d'ingresso condominiale al piano terra.

Dal portone un corridoio distribuisce gli ingressi delle altre unità immobiliari , al centro del corridoio sono ubicate le scale che permettono l' accesso ai piani superiori e quindi al piano primo dove è ubicato l' ingresso dell' appartamento oggetto di studio.

La porta d' ingresso posta sul pianerottolo delle scale comunica con un corridoio d'ingresso che distribuisce gli ambienti per la relazione diurna e notturna.

La zona giorno è composta:

dal soggiorno dove sul lato sud è stata realizzata la scale che porta al piano sottotetto; dalla cucina e dal terrazzo, tutti gli ambienti hanno una pregevole vista verso il porto di Palau e l' isola della Maddalena.

Nella zona notte oltre al corridoio centrale sono presenti tre camere da letto e un Bagno e un doppio servizio.

La presenza della una scala nel soggiorno realizzata in maniera diversa rispetto al progetto, permette l' accesso al sottotetto composto da un vano unico e un piccolo servizio igienico con altezze minime di mt. 0.98 e altezze massime di mt. 2.18.

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

Dalle indagini eseguite si evince, che, le strutture portanti dell'intera struttura sono state eseguite in blocchetti di cemento con una coibentazione esterna, i solai intermedi in laterocemento, tamponature e le tramezzature sono state realizzate in mattoni forati di laterizio, gli intonaci sono stati realizzati al civile poi tirati a fratazzo, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura e gli infissi sono in PVC attrezzati di persiane esterne .

Di recente tutto il fabbricato condominiale è stato oggetto dei lavori efficientamento energetico con la realizzazione del isolamento dell' involucro esterno , la sostituzione



degli infissi e la dotazione dell' impianto fotovoltaico e di accumulo, impianto di climatizzazione invernale pompa di calore.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti, Nel complesso l' immobile si presenta in ottime condizioni.

Al piano terra con ingresso da parte condominiale oltre all' appartamento fa parte del compendio in esecuzione un box auto coperto della superficie di m²16.00.

Foto





Foto 1 - Ubicazione dell' immobile nel contesto urbano di Palau



Foto 2 - L' edificio condominio "l'Isolotto" facciata prospiciente la Via di Riva dei Lestrigoni;





Foto 3 Particolare della vista dell' ingresso principale



Foto 4 Particolare ingresso





Foto 5 Zona Giorno Cucina .



Foto 5 Terrazzo Esterno .





Foto 6 Ambienti della zona notte .



Foto 7 Ambienti della zona notte .





Foto 8 Ambienti della zona notte.

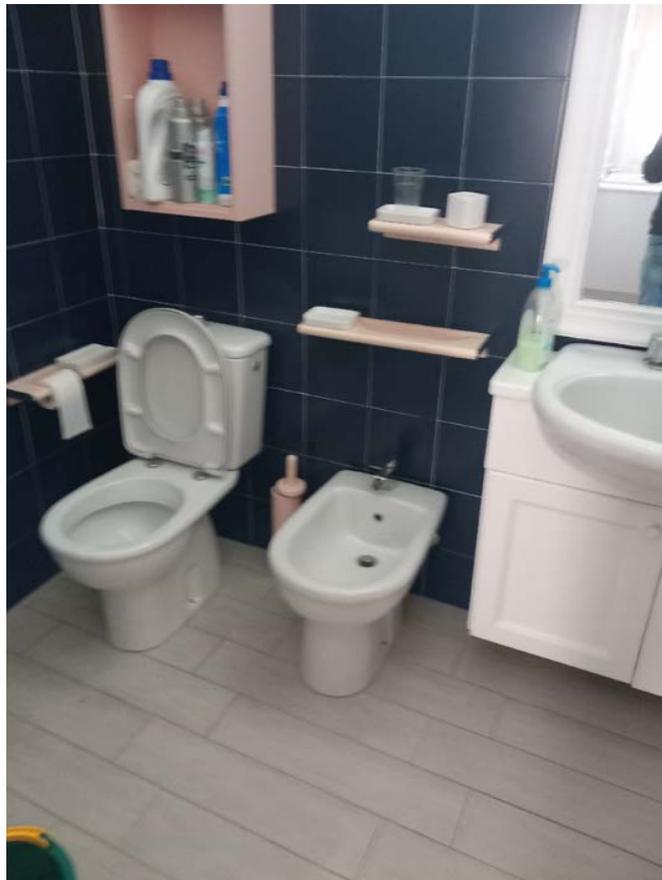


Foto 12 Ambienti della zona notte .



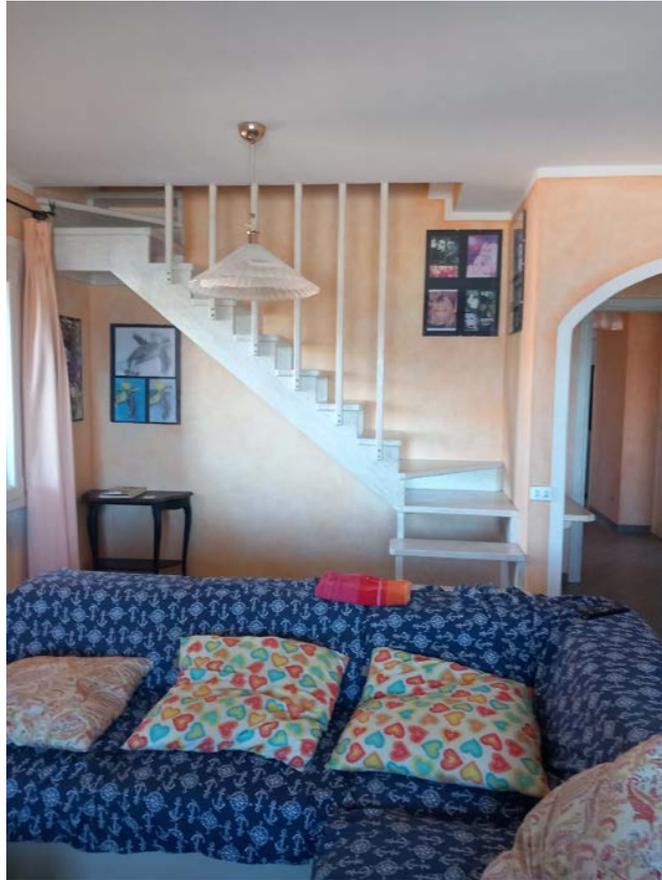


Foto 10 Accesso al piano sottotetto .



Foto 11 Piano Sottotetto .



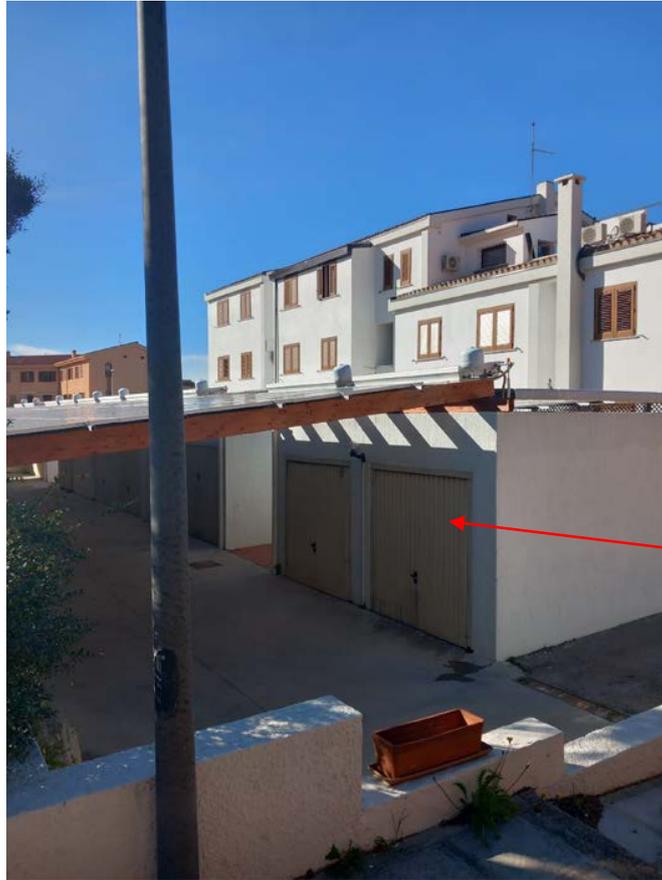


Foto 13 Retro del condominio Box auto coperto .



Foto 14 Box auto coperto.



Risposta al quesito3:

- a) Rispetto ai dati contenuti nell'atto di pignoramento è necessario specificare che dalla data dell'acquisto ad oggi è stato variato il subalterno catastale distinto in precedenza con il n. 21 e attualmente identificato con il sub.29, a tal proposito è stata eseguita una visura storica catastale da dove si evince che la variazione catastale è avvenuta in data 25/02/2013 Pratica n. SS0025584, pertanto pignoramento sono modificati e quindi l'appartamento è indetificato con i seguenti dati: Comune di Palau Foglio 6 particella 1294 Sub 29.

Nessuna variazione per quanto riguarda il box auto e pertanto si confermano i dati contenuti nel pignoramento. *(vedi visure storiche allegate 2.1)*

Visure catastali storiche e Planimetrie dell'immobile:



2.2 Elaborato Planimetrico delle unità immobiliare fabbricati;



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Vincenti Mario

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 1752

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Comune di Palau

Protocollo n. SS0007816 del 10/02/2022

Sezione: Foglio: 6

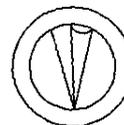
Particella: 1294

Tipo Mappale n.

del

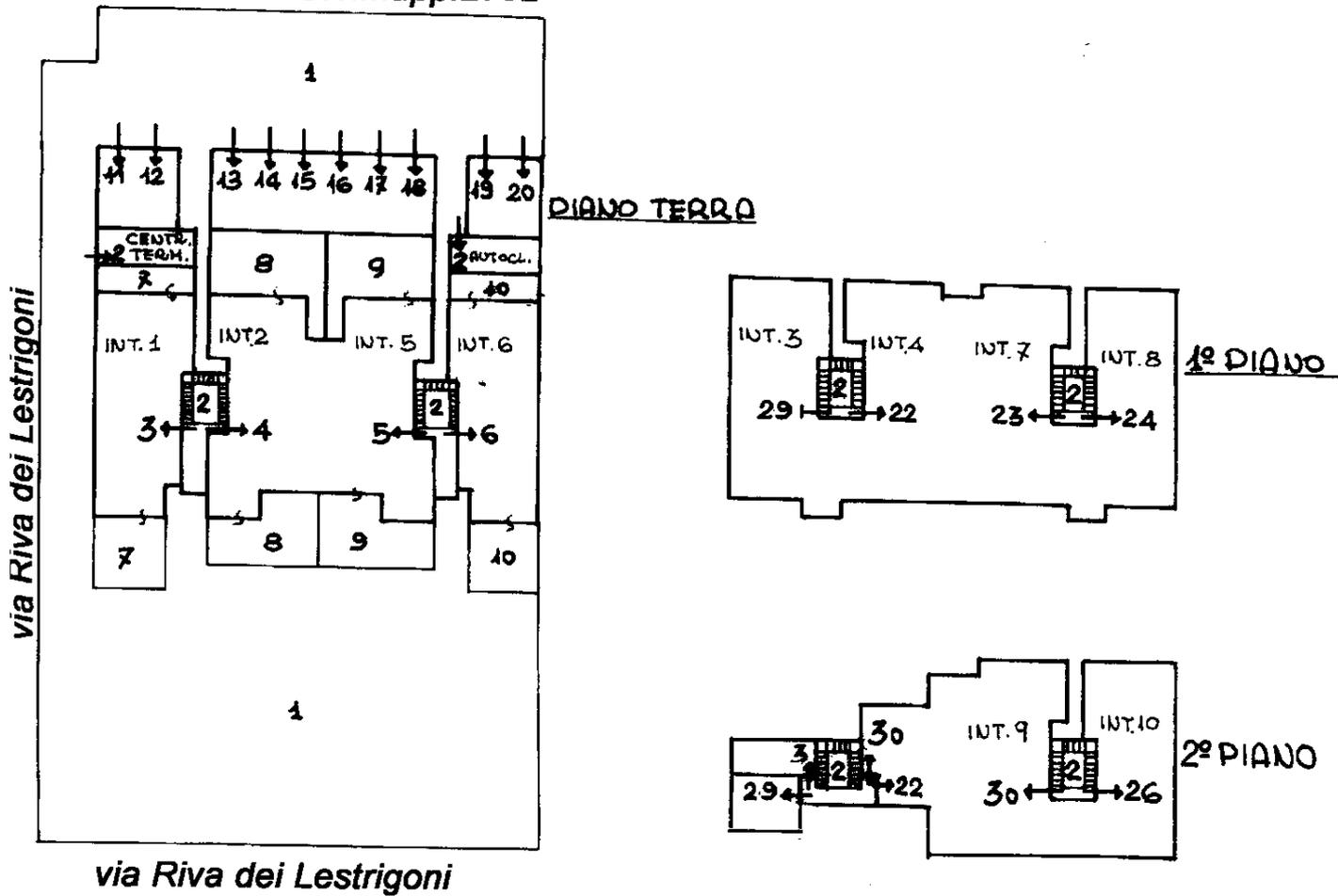
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



N

C.T.mapp.2732



Ultima planimetria in atti



2.3 Planimetria del unità immobiliare;



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0032524 del 08/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palau

Riviera Dei Lestrigoni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1294

Subalterno: 29

Compilata da:
Vincenti Mario

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 01752

Scheda n. 1

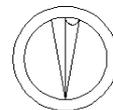
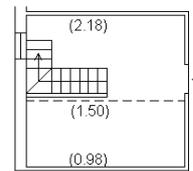
Scala 1:200

PIANO PRIMO

H=2.70 mt.



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 12/11/2022 - n. T86852 - Richiedente: BLTGMR61P05L093W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Oltre alle visure storiche catastali, si ritiene utile le visure eseguite per le trascrizioni a favore e contro, eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania, aggiornate rispetto alla data della certificazione notarile a firma del Notaio Siracusano rispetto alla quale non sono da rilevare degli aggiornamenti.

Sia allega copia della relazione notarile e della visura relative alle trascrizioni e annotazioni aggiornata:

3.2 oneri cancellazione note e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizioni n.7 x €.294,00 cad. = €.2058,00
2. Cancellazione iscrizioni : tasse fisse per ogni iscrizione €.94,00 x 4 = €.376,00
+ 0,5 del valore di aggiudicazione per ogni iscrizione.



1.1 Visure Conservatoria;



Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 05/04/2023 Ora 12:08:25
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T156610 del 05/04/2023

per immobile
Richiedente BLTGMR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALAU (SS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 1294 - Subalterno 21
Periodo da ispezionare: dal 01/12/2015 al 05/04/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 04/04/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 05/04/2023 Ora 12:10:21
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T158129 del 05/04/2023

per immobile
Richiedente BLTGMR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALAU (SS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 1294 - Subalterno 29
Periodo da ispezionare: dal 01/12/2015 al 05/04/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 04/04/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 05/04/2023 Ora 12:14:00
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T159467 del 05/04/2023

per immobile
Richiedente BLTGMR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALAU (SS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 1294 - Subalterno 21
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 04/04/2023

Elenco immobili

Comune di PALAU (SS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 01294 Subalterno 0021

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 17/01/2011 - Registro Particolare 279 Registro Generale 488
Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 10945/6581 del 12/01/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 17/01/2011 - Registro Particolare 72 Registro Generale 489
Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 10946/6582 del 12/01/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2234 del 16/12/2022 (SUBINGRESSO)
3. TRASCRIZIONE del 22/02/2013 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1608
Pubblico ufficiale PIATTI GUGLIELMO Repertorio 28178/10722 del 18/02/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1253 del 09/12/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 710 del 07/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 3. Annotazione n. 775 del 27/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 4. Annotazione n. 858 del 02/10/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 5. Annotazione n. 41 del 13/01/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 6. Annotazione n. 660 del 22/05/2017 (EX ART. 2901 CC.)



Ispezione telematica

Ispezione n. T159467 del 05/04/2023

per immobile

Richiedente BLTGMR

7. Annotazione n. 828 del 04/07/2017 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)
 8. Annotazione n. 1225 del 21/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901C.C.)
 9. Annotazione n. 385 del 19/02/2020 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART.2901 C.C.)
 10. Annotazione n. 553 del 21/04/2020 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)
 11. Annotazione n. 1168 del 05/10/2020 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 CC)
-
4. TRASCRIZIONE del 26/11/2013 - Registro Particolare 6676 Registro Generale 9142
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 66862 del 25/10/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 1489 Registro Generale 2099
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1533 del 09/02/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 6. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 2594 Registro Generale 3599
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 5177 del 15/05/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 7. TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 2998 Registro Generale 4186
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2686 del 18/05/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 8. TRASCRIZIONE del 11/08/2015 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5736
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 513/2015 del 04/08/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 9. TRASCRIZIONE del 08/09/2015 - Registro Particolare 4333 Registro Generale 6059
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1578/2015 del 04/08/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 10. TRASCRIZIONE del 08/10/2015 - Registro Particolare 4768 Registro Generale 6718
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1187 del 15/08/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 05/04/2023 Ora 12:14:00
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente BLTGMR

Ispezione n. T159467 del 05/04/2023



Risposta al quesito 4:

Gli immobili sono correttamente identificati nelle banca dati catastali così come indicato nella presente tabella (vedi visura catastale e planimetria allegato 2.1., 2.2, 2.3),

Dati catastali degli immobili :
come segue :

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m ²	Rendita
Appartamento	6	1294	29			A/3	2	5,5 vani	454,48
Box Auto coperto	6	1294	13			C6	6	16,00	69,15

4.4 - Confini: della unità distinta al foglio 6 particella 1294 sub 29

Nord-Est-Sud Foglio 6- particella 1294 sub 1 (spazi condominiali), Ovest _Foglio 6 particella 1294 sub 22, .

4.5 - Confini: particella 1294 sub 13(box auto coperto)

Nord-Est-Sud Foglio 6- particella 1294 sub 23 (spazi condominiali), Ovest _Foglio 6 particella 1294 sub 14, .

Risposta al quesito 5:

Nel Piano urbanistico Comunale del comune di Palau l'immobile ricade all'interno della zona urbanistica 167 zone di espansione urbanistica residenziale fabbricati da destinare ad Edilizia Convenzionata Economica e Popolare per cui l'edificio è stato costruito con il diritto di superficie.

Risposta al quesito 6

6.1 (conformità urbanistica);

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau in data 16.02.2023 sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima;

L'immobile come detto in precedenza, fa parte di un compendio immobiliare e rubricato nell'archivio comunale come fabbricato n. 1044, ed è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione Edilizia originale n. 68/85;
- Agibilità n.238/1987.
- Modifiche interne Dia 166/2012 protocollo 6639 del 27/03/2012
- Pratica Superbonus Suape codice univoco 1105.378151 prot. 17174 del 22/10/2021.



- Alle pratiche rilasciate nel 2012 e 2021 non risulta allegata nessuna agibilità.

Rispetto alle autorizzazioni e concessioni rilasciate nell' appartamento sub 29 sono state rilevati le seguenti modifiche interne:

- sul soggiorno una diversa posizione della Scala di accesso al piano sottotetto;
- Nel sottotetto la realizzazione di un servizio igienico con una diversa distribuzione degli spazi esterni.

Tali difformità sono da considerare non essenziali e possono essere sanate con una pratica di sanatoria per opere non essenziali anche se comportano un onere da sostenere con una stima presunta di €.4000,00 compreso eventuale variazione catastale in riferimento alla diversa distribuzione degli spazi del sottotetto e la pratica per aggiornamento dell' abitabilità.

Concessioni edilizie e autorizzazioni



PROGETTO

Per la costruzione di N° 10 ALLOGGI di Edilizia
 Convenzionata - Ig. 5-8-78 - 3° Biennio regionale

Località: P.E.P. - Comparto B Palau Est - Comune di PALAU
 committente: CONSCOOP - Via Maroncelli, 10 - Forlì
 elaborato: PLANIMETRIE sc. 1 : 100
 data: APRILE 1984 ... aggiorn. 4/85

1

10 APR. 1985

NICOLA ARCHITETTI
 ARCHITETTI DELLA
 REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
 ORDINE N. MATR. 201

COMUNE DI PALAU
 Provincia di Sassari

in sede
 con verbale n. 8
 IL PRESIDENTE
 F. C. A.
 MEMBRI
 IL SEGRETARIO
 IL TECNICO COMUNALE



IL TECNICO COMUNALE
 (Firma)

INTEGRAZIONE DEGLI ESTERNI DOVRÀ ESSERE
 A NELLA GAMMA CROMATICA DELLE TERRE
 ESCLUDERE L'UTILIZZAZIONE DEL BIANCO.

REGIONE AUT. della SARDEGNA
 ASSESSORATO PUBBLICA ISTRUZIONE,
 BENI CULTURALI, INFORMAZIONI,
 SPETTACOLO E SPORT

17 APR. 1985

PROT. N. 3637 POS. N. 880/84

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
 ASSESSORATO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI
 CULTURALI, INFORMAZIONE, SPETTACOLO E SPORT

SI AUTORIZZA
 ai sensi della Legge 29-6-1939, n. 1497,
 la presente autorizzazione.
 La presente ha una validità di cinque an-
 ni e la concessione salva ogni altra li-
 mitazione derivante da disposizioni di diversa
 competenza. Qualora in sede di esecuzione il
 manufatto non sia rispondente agli elaborati
 grafici approvati saranno applicate le san-
 zioni previste dalla stessa Legge.

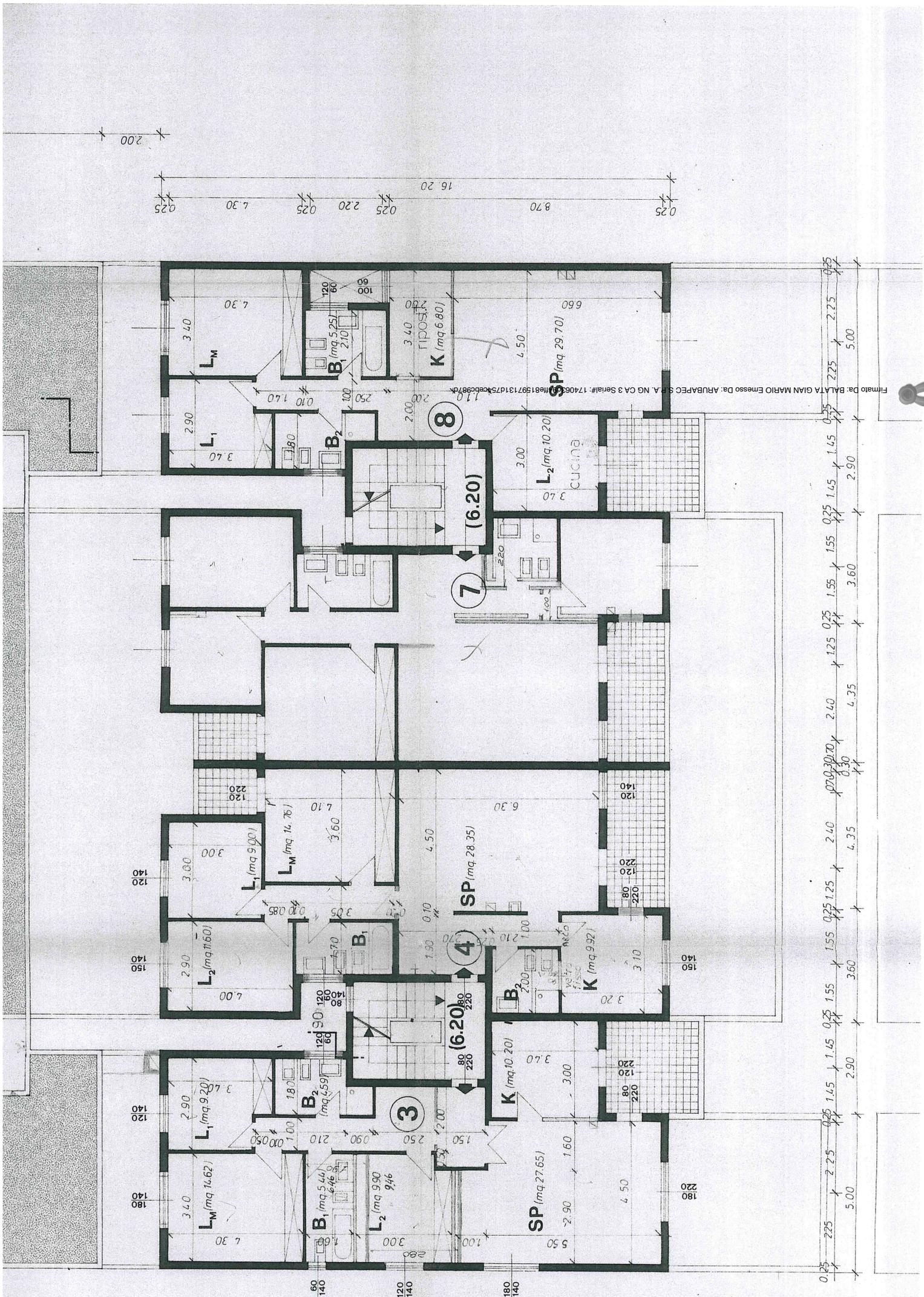
Capitani, H - 7 MAG. 1985
 L'ASSESSORE

Vedi lettera n. 1 del
 GRAFICO N. 6
 Il presente progetto si compone di n.
 fogli numerati dall'1 al 6, e contras-
 segnati con timbro della Regione Autonoma
 della Sardegna.

PM & TECNICA EDILIZIA

STUDIO DI ARCHITETTURA
 E TECNICA EDILIZIA

Arch. NICOLA PIGA
 Geom. RAI MONDO MASU
 Palau (SS) - Tel. 0789 - 7094

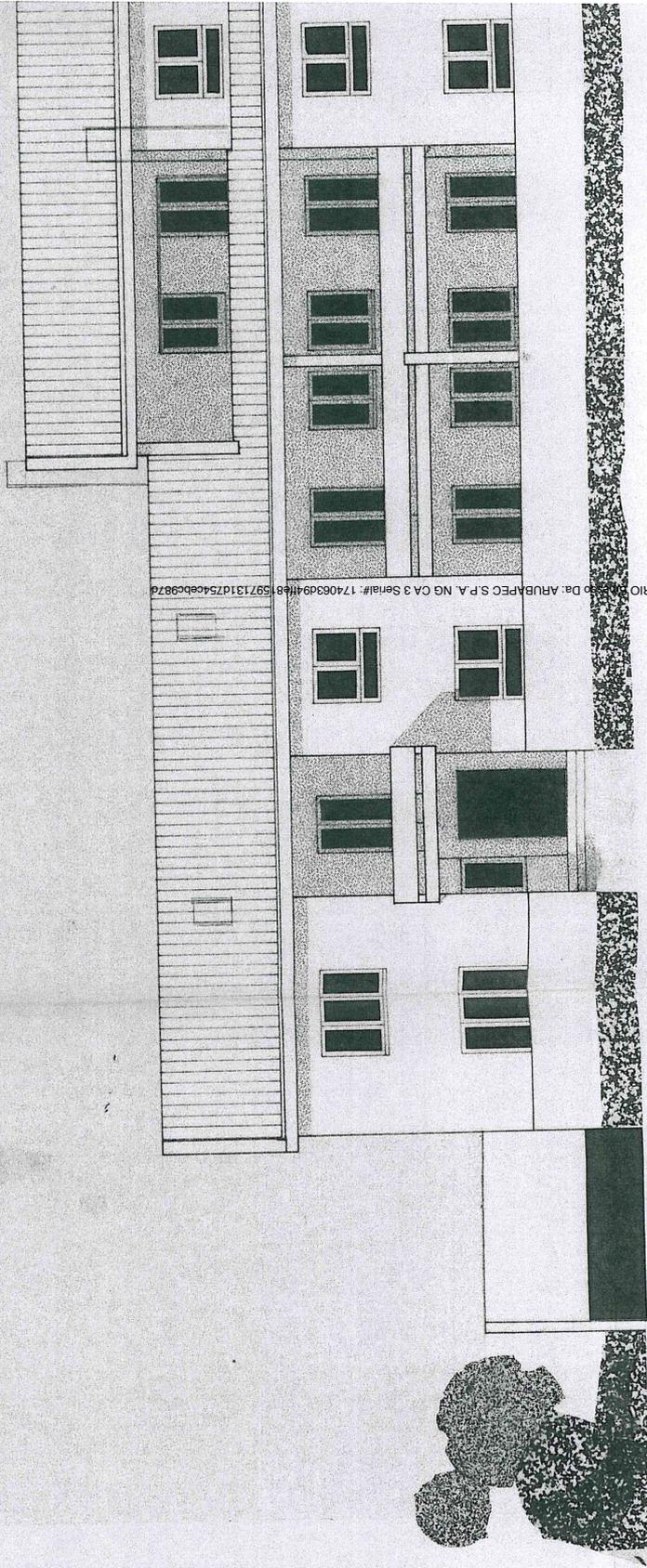


Firmato Da: BALATA GIAN MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 174063911819713147510009874



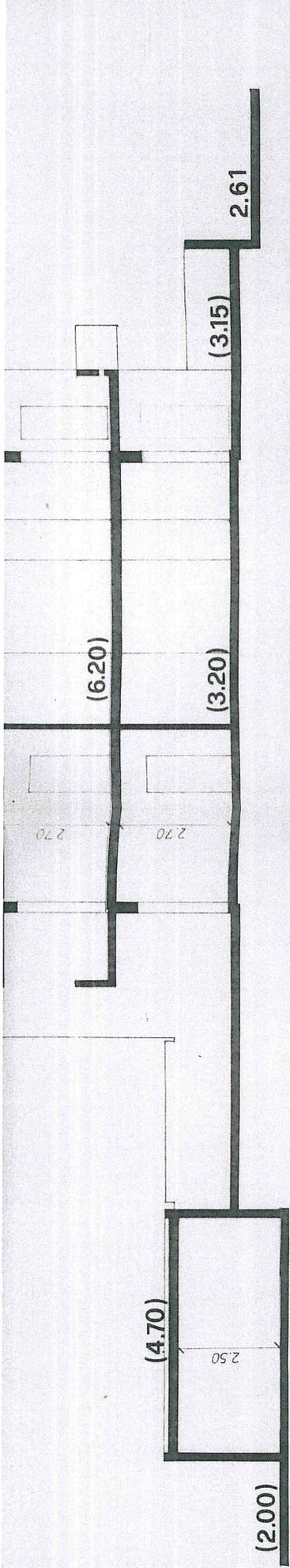
0.25	2.25	1.15	1.45	0.25	1.55	0.25	1.25	0.25	1.55	1.45	1.45	0.25	2.25	5.00
0.25	2.25	1.15	1.45	0.25	1.55	0.25	1.25	0.25	1.55	1.45	1.45	0.25	2.25	5.00

prospetti

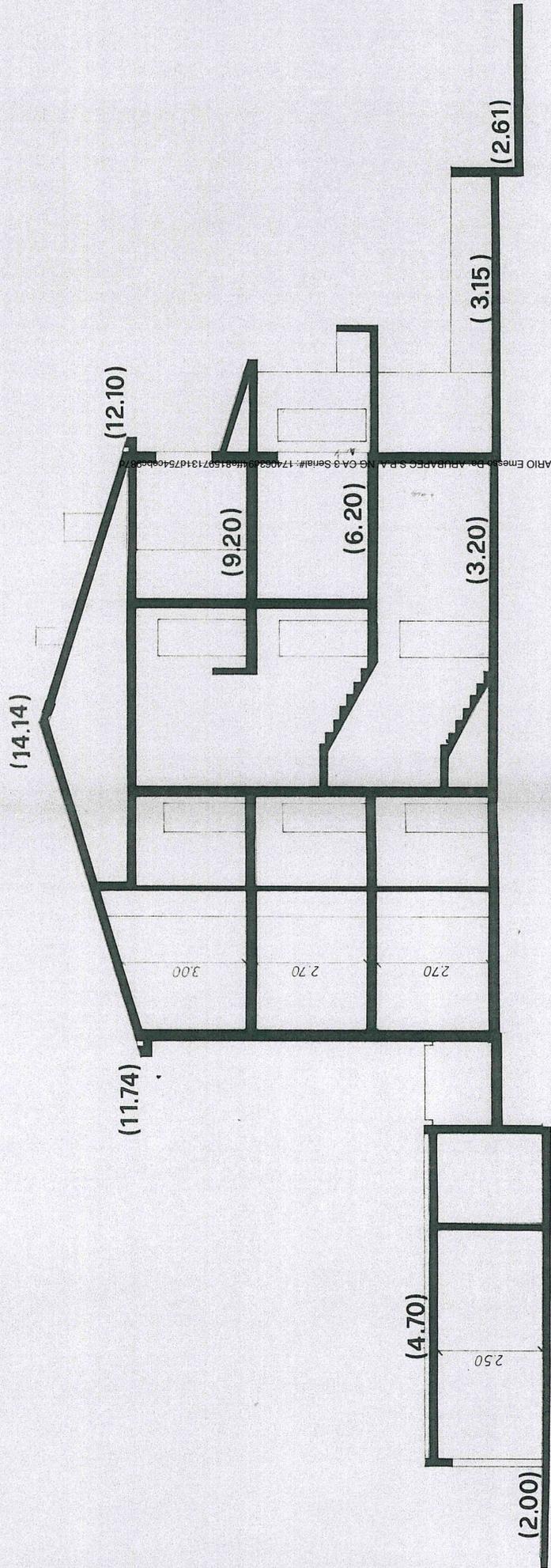


nord

Firmato Da: BALATA GIAN MARIO
Da: ARUBAPFC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1740630944681597131D754C8BC987d

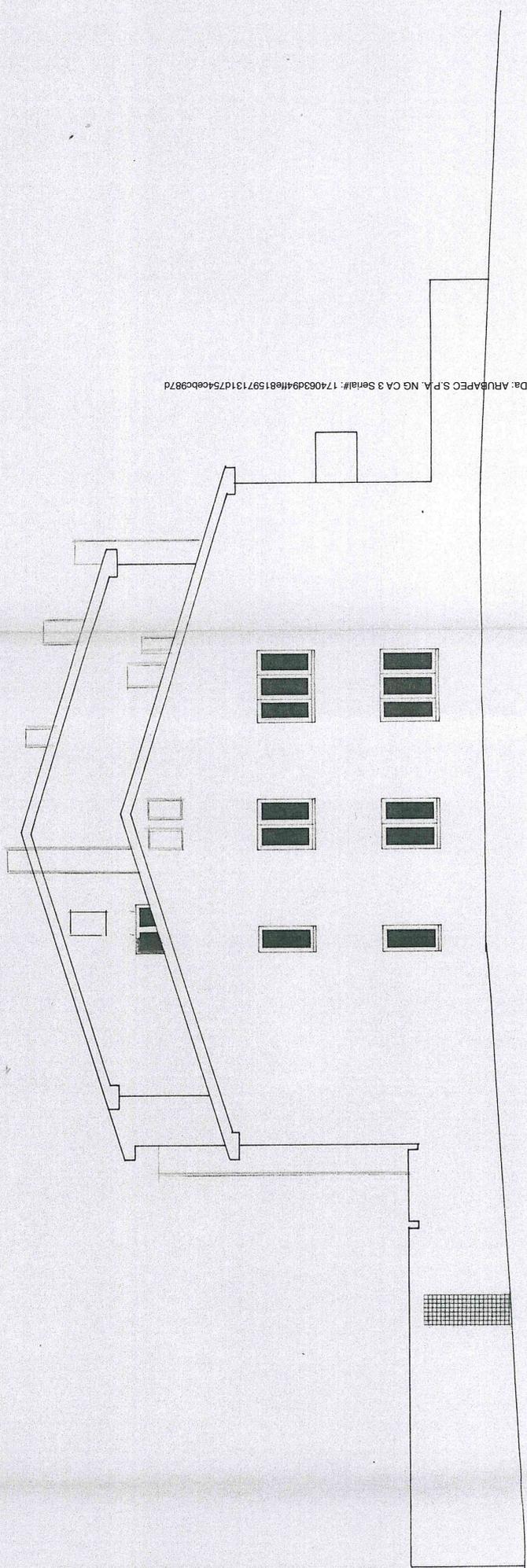


bb



CC

Firma Da: BALATA GIAN MARIO Emesso Da: APURARFC S.P.A. N.6 CA 9 Serial#: 17406310948169713147544ebc97



Firmato Da: BALATA GIAN MARIO Emesso Da: ARUBAPCO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 174063944#e81597131d754c8bc987d



est

COMUNE DI PALAU

PROVINCIA DI Sassari

N. di Reg. 238/87

Pratica N. 31/984

LICENZA DI ABITABILITÀ E USABILITÀ

~~XXXXXXXXXXXX~~
IL SINDACO
~~XXXXXXXXXXXX~~
IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Vista la domanda del Sig. ANTONELLI ELIO rapp.te della CONSCOOP
presentata in data 21 aprile 1987 tendente ad ottenere la licenza di abitabilità del fabbricato
sito in via loc. Palau Est-zona 167 comp.B N. di questo Comune;
Visto il referto del sopralluogo eseguito in data 15 luglio 1987, dall' Ufficio tecnico comunale;
Visto il verbale sul sopralluogo eseguito dall' Ufficiale sanitario in data 15 luglio 1987;
Constatato che la ⁽¹⁾ costruzione del fabbricato è stata eseguita in conformità al progetto approvato
di cui alla Concessione edilizia N. 128/84-68/85 in data 22/8/84-19/7/85, osservando le norme
di cui all' art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e del Regolamento edilizio comunale;
Visto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio in data 7 aprile 1987;
Visti gli artt. 211 e seguenti del T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
Visto il Regolamento comunale d' igiene e sanità e quello edilizio;
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1947, n. 765;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Vista la ricevuta di versamento n. 886 in data 7 aprile 1987 di L. 188.000
che comprova l' avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;
Vista la ricevuta dell' avvenuto accatastamento in data 25 marzo 1987 n. 1589;

rilascia

licenza di abitabilità e usabilità con decorrenza dal la data odierna
dei locali come sotto indicato:

Piani	Appartamenti	Vani	Stanze	Locali	Accessori	DESTINAZIONE
T	4	31	17	10	14	residenza e servizi
1°	4	32	19	+	13	"
2°	2	20	8		12	servizi + residenza

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni. L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc. non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

Dalla Residenza municipale, li 24 LUG. 1987 19

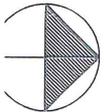
~~XXXXXXXXXXXX~~
IL SINDACO
~~XXXXXXXXXXXX~~
IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

architettura tecnica edilizia P&M STUDIO <small>AVV. GIULIO PISA CANT. GIULIO PISA VIA MONTENAPOLEONE 10 - 20121 MILANO TEL. 02/57372000</small>	oggetto PROGETTO DI MODIFICHE INTERNE IN UNA UNITA' ABITATIVA NEL CONDOMINIO "L'ISOLOTTO" IN VIA DEI LESTRIGONI localita' P.E.E.P. Comparto B Pelau - Est Interno n.3	committente SIGG. ROBERTO MAGGI E NEGRİ LUCIANA VIA TORRE DEI PRENOLI N. 21 CANTELLO (VA)	tav. 1
elaborato PLANIMETRIE - PIANTE - SEZIONI		scala Varie	
data MARZO 2012		aggiornamento	

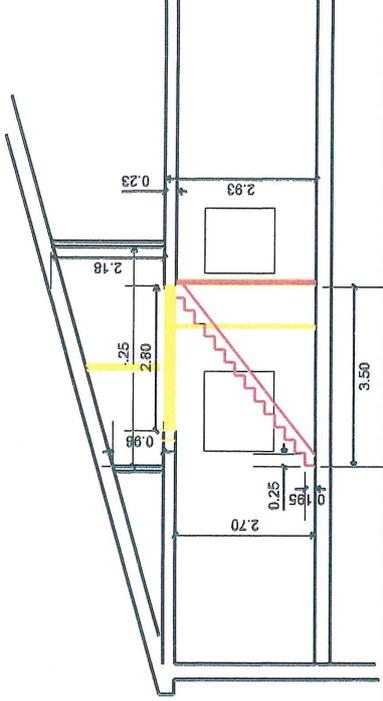
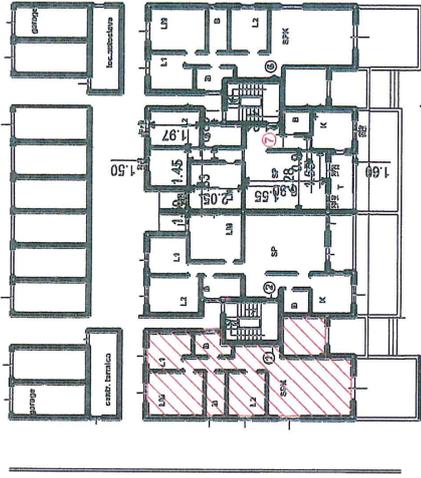


PLANIMETRIA DI UBICAZIONE Scala 1:1000





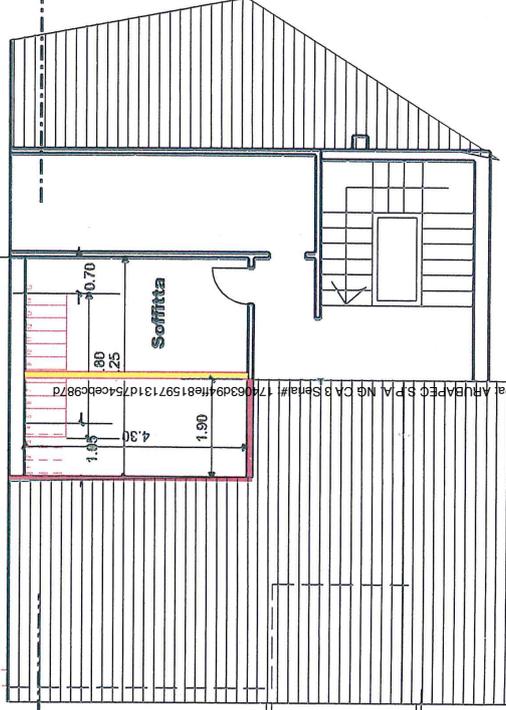
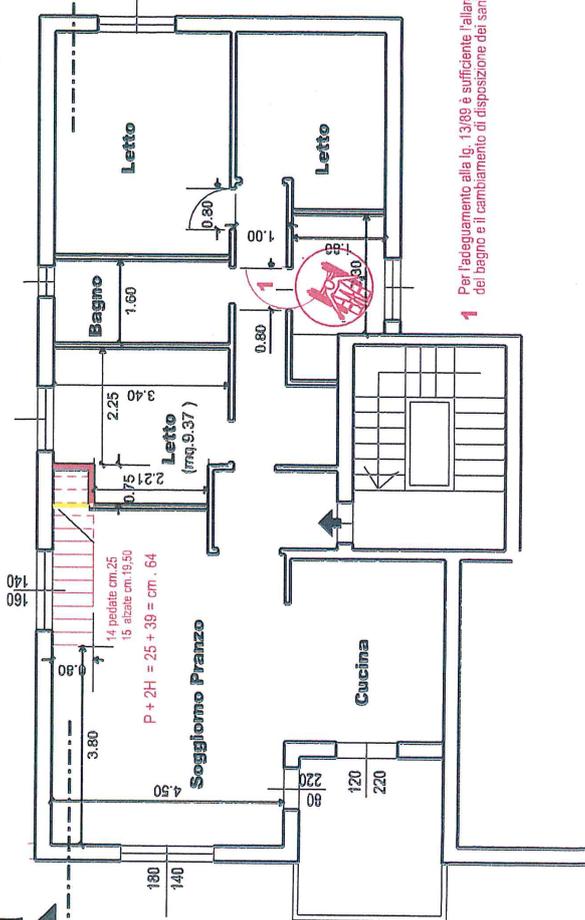
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:400



SEZIONE AA



D.M. 14.0689 n.236
ART. 8.1.10 - P+2h = 62/64 cm



1 Per l'adeguamento alla lg. 13/89 è sufficiente l'allargamento della porta del bagno e il cambiamento di disposizione dei sanitari

PIANTA PIANO PRIMO

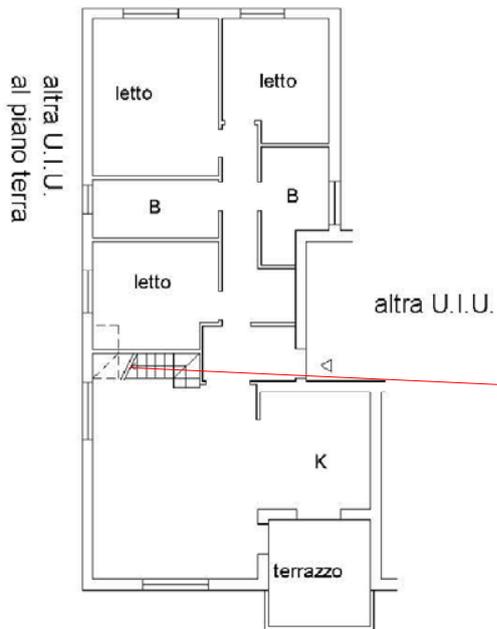
PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Firmato Da: BA... A GIAN MARIO Emesso Da: AHUBAPCO S.P.A. NG CA B S... # 1740630944#E81597131d754ce0c987d



PIANO PRIMO

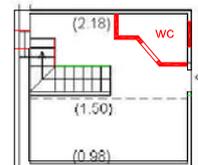
H=2.70 mt.



Posizione della scala differente dal progetto

altra U.I.U.
al piano terra

PIANO SECONDO



Planimetria 1:200 opere interne non autorizzate
Superficie commerciale 122 ,50



6.2 Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno ai fini della vendita dell'immobile elaborare apposito attestato di prestazione energetica (A.P.E) perché l' attestato a cui fa riferimento il rogito notarile è scaduto, si allega quindi attestato di prestazione energetica da quale si evince che l'immobile appartiene alla classe "A" (allegato A.P.E) .

Risposta al quesito 7:

Il bene è di proprietà superficiaria dei soggetti in precedenza identificati.

Risposta al quesito 8:

Avendo inoltrato, all' Amministratore del Consorzio "Condominio Isolotto ", apposita richiesta sui millesimi condominiali e la sussistenza di eventuali oneri gravanti sul bene oggetto di stima, si è venuti a conoscenza dei millesimi in carico alla ditta attuale e degli insoluti :

<u>CONDOMINI:</u> ████████████████████	<u>Tabella MILLESIMI INTERNO 3</u> <u>103.01</u>
---	---

Alla data odierna risultano ancora insoluti le seguenti quote condominiali pari a €.1233,35

ANNO 2021 €.453.06

ANNO 2022 €.389.86

ANNO 2022 €.389.86

Risposta al quesito 9:

Come richiesto dal quesito in premessa, l' immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita è trasferito in diritto di superficie in un unico lotto.

Risposta al quesito 10:

Gli immobili sono da considerarsi indivisibili pertanto trasferiti in un unico lotto.

Risposta al quesito 11:

L'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari.

Risposta al quesito 12:

L'immobile è stato costruito in diritto di superficie su area che risulta intestato ad altro soggetto con i vincoli Piano Di Zona 167 - Palau Est- comparto "B" lotto N. 3 ;

Risposta al quesito 13:

Da annotare vincoli paesaggistici essendo costruito ad una distanza di m. 300 dalla battigia .



Risposta al quesito 14;

14.1(Determinazione del Valore degli immobile procedimento utilizzato);

Per ottenere il valore di mercato del fabbricato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Palau .-

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

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

Corre l'obbligo ribadire che i soggetti indicati nella procedura detengono il diritto di superficie degli immobili oggetto di stima, pertanto, ai fini della determinazione del diritto di superficie è stato indispensabile quantificare preliminarmente il valore della piena proprietà dell'immobile, nonché la contestuale eliminazione dei vincoli secondo quanto previsto dal regolamento vigente del comune di Palau in riferimento alla Deliberazione n. 13 del 30/04/2020 poiché l'immobile è stato costruito sul piano di zona 167.

14.2 Superficie commerciale dell' appartamento

- per vani principali e accessori diretti(bagno), $m^2 113,00 \times 1,00 = m^2 113,00$
 - Per vani accessori ind. Com. H.min. 150 (sottotetto) $m^2 8,00 \times 0,5 = m^2 4,00$
 - Per verande coperte e terrazze $m^2 11,00 \times 0,5 = m^2 5,50$
- Totale $m^2 122,50$

14.3 Superficie commerciale box auto

- Per Box auto $m^2 16,00$

14.2 analisi del mercato residenziale

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

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m ²	Valore Mercato (€/m ²)
Osservatorio O.M.I	Residenziale	Normale (max)		1	2200,00
Borsino Immobiliare	Residenziali	Abitazione		1	2760,00
Agenzie locali	Residenziali	Abitazione		1	3000,00



Le quotazioni di mercato per quanto riguarda gli immobili residenziali di fascia medio alta considerata le caratteristiche Euro 2653,33

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

Coefficienti caratteristiche estrinseche relative all' appartamento

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

L'immobile è situato nel comune di Palau Via riva dei Listregoni risulta facilmente raggiungibile tramite una buona viabilità.

Ke2 – Presenza di servizi – 1.05

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Palau Via Riva dei Listregoni dove nelle vicinanze sono presenti diversi servizi e vicino al porto.

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici per quanto riguarda l' interno,

Ki2 – Età e stato di conservazione – 1.20

L'immobile risulta essere edificato nel 1985 pertanto, da considerarsi datato, tuttavia i lavori eseguiti di recente per efficientamento energetico costituiscono un elemento aggiuntivo rispetto agli immobili presi per comparazione .

Valore unitario residenziale

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

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 2653,00 \times ((1.00 + 1.05 + 1.00 + 1.20/4) = 1.06$$

$$\text{€}. 2653,33 \times 1.06 = \text{€}.2812,52$$

14.3 Calcolo del valore dell' appartamento.

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

Calcolo del valore di stima dell' unità residenziale (piano primo) con annessa veranda e servizi condominiali

Superficie commerciale del piano primo con annessa veranda e sottotetto m² 122.50.

$$\text{€}./mq.2812,18 \times m^2 122,50 = \text{€}.344.533,07 \sim \text{€}.344.500$$

14.4 analisi del mercato non residenziale

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

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m ²	Valore Mercato (€/m ²)
Osservatorio O.M.I	Non Residenziale	Normale		1	1300,00
Borsino Immobiliare	Non Residenziali	Normale		1	1220,00



Agenzie locali	Non Residenziali	Normale	1	1300,00
----------------	---------------------	---------	---	---------

Dall'elaborazione dei dati assunti, si può considerare un valore medio ordinario (vmo) di :
Euro 1273,33/m²

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

Coefficienti caratteristiche estrinseche relative all' appartamento

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

L'immobile è situato nel comune di Palau Via riva dei Listregoni risulta facilmente raggiungibile tramite una buona viabilità.

Ke2 – Presenza di servizi – 1.15

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Palau Via riva dei Listregoni dove nelle vicinanze sono presenti diversi servizi e vicino al porto.

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici per quanto riguarda l' interno, ma le per i lavori esterne di recente realizzazioni rispetto ai .

Ki2 – Età e stato di conservazione – 1.00

L'immobile risulta essere edificato nel 1995 pertanto, da considerarsi datato, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire buono.

Valore unitario residenziale

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

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 1273,00 \times ((1.00 + 1.15 + 1.00 + 1.00)/4) = 1.04$$

$$\text{€. } 1273,33 \times 1.04 = \text{€. } 1324,26$$

14.5 Calcolo del valore del posto auto coperto.

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

Calcolo del valore di stima dell' unità non residenziale (piano terra).i

Superficie commerciale del box auto m² 16.00.

$$\text{€./mq. } 1324,26 \times \text{m}^2 \text{ 16,00} = \text{€. } 21.188,16 \sim \text{€. } 21.000,00$$

14.6 Calcolo del valore dell' appartamento e del posto auto coperto diritto di piena proprietà.

A. Valore dell' appartamento	€.344.500,00
B. Valore del box auto	<u>€. 21.000,00</u>
Totale	<u>€.365.500,00</u>



14.7 Calcolo del valore del diritto di vincolo proprietà dell' area e gravami .

- a) volumetria residenziale massima realizzabile sul particolare lotto → mc 4.288;
- b) valore dei terreni edificabili ai fini dell'imposta comunale I.C.I. (centro urbano zona "B" e "C") → € 140,00/mc;
- c) valore dell'area → mc 4.288 x 140,00 €/mc = € 600.320,00;
- d) coefficiente di abbattimento → 0,60;
- e) numero alloggi → 10 - millesimi 103,01/1000;
- f) oneri versati per la concessione del diritto di superficie → £ 78.684,80 che attualizzati secondo l'indice Istat ammontano ad € 116.950,41 (oneri di urbanizzazione);
- g) Corrispettivo per acquisizione in piena proprietà e sgravio dei vincoli
 $(0,60 \times 600.320,00) - 116.950,41) / 9,70 = € 25.076,45$ euro*;

*Valore alla data odierna

14.7 Calcolo finale del valore di stima diritto di superficie dell'appartamento e del posto auto coperto.

-	Valore di stima di piena proprietà	€..365.500,00
-	Eliminazione del vicolo di proprietà dell' area	-€...25.076,45
-	Spese presunte da sostenere per la sanatoria	-€.....4.000,00
-	Resta il valore dell' immobile	€...336.423,55 ~ 336.500,00

14.8 Formazione dei lotti in caso di vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione, possono essere oggetto di vendita e trasferiti in unico lotto :

Lotto n. 1

Intera proprietà superficiaria dell' immobili costituito da:

appartamento, situato nel Comune di Palau al piano primo e piano secondo (*sottotetto*), posto auto coperto al piano terra con annessi servizi delle parti comuni, distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Palau

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	MicroZona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m²	Rendita
Appartamento	6	1294	29			A/2	1	5,5 vani	454,00
Box Auto coperto	6	1294	13			C6	1	16	69,15

Confini: della unità distinta al foglio 6 particella 1294 sub 29

Nord-Est-Sud Foglio 6- particella 1294 sub 1 (spazi condominiali), Ovest _Foglio 6 particella 1294 sub 22, .



Confini: particella 1294 sub 13(box auto coperto)

Nord-Est-Sud Foglio 6- particella 1294 sub 23 (spazi condominiali), Ovest _Foglio 6
particella 1294 sub 14, .

Valore della quota €.... 336.500,00 (euro trecentotrentaseimilacinquecento/00)

Allegati :

Allegato N.1 :

- 1.1 Visure Conservatoria di Tempio;
- 1.2 Atto Compravendita;

Allegato N.2 :

- 2.1 Visure Catastali attuali;
- 2.2 Elaborato Planimetrico delle unità immobiliare fabbricati;
- 2.3 Planimetria delle unità immobiliare;

Allegato N.3 :

- 3 Documentazione Fotografica ;

Allegato N.4 :

- 4.1 Concessioni Edilizia.;

Allegato N.5 :

- 5.1 Accesso Agli atti del Comune;
- 5.2 Invio comunicazione di sopralluogo;
- 5.3 Verbale di sopralluogo;
- 5.4 Invio degli atti alle parti;

Allegato N.6 :

- Attestato di prestazione Energetica;

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

Tempio Pausania li: 04.12.2023

IL C.T.U.
Gian Mario Balata

