

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare n. 151/2019

Giudice: Dott.sa Costanza Teti

Promossa da:

*BANCA POPOLARE DI SONDRIO società cooperativa per azioni, P.iva 0053810149,  
rappresentato e difeso dall' Avv. Geromina Anzovino;*

Contro:

\*\*\*

il Consulente Tecnico d'ufficio  
(Geom. Antonello Pintus)

---



## INDICE

<b>Conferimento incarico professionale .....</b>	<b>2</b>
<b>Risposta quesito 1 – VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....</b>	<b>5</b>
<b>Risposta quesito 2 – DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>6</b>
<b>Risposta quesito 3 – CONFORMITA' DESCRIZIONE PIGNORAMENTO .....</b>	<b>9</b>
<b>Risposta quesito 4 – AGGIORNAMENTO DATI CATASTALI.....</b>	<b>9</b>
<b>Risposta quesito 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>9</b>
<b>Risposta quesito 6 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA .....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta quesito 7 – GRAVAMI.....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta quesito 8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta quesito 9 – FORMAZIONE LOTTI.....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta quesito 10 – DIVISIBILITA' .....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 11 – STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 13 – VINCOLI.....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE .....</b>	<b>12</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>15</b>



## **Premessa e quesiti**

Con udienza del 02 dicembre 2020 il sottoscritto geom. Antonello Pintus, regolarmente iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 3326, con studio in Tempio Pausania via Murinu n. 28, veniva nominato C.T.U. per la causa in oggetto e venivano posti i seguenti quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle “Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari”.

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 e al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ); acquisisca, ove non disposte, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna che esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato un immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano 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, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli;*
8. *Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali al procedimenti giudiziari relativi bene pignorato;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto*



*dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

*11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

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

*13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*14. determine il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. L'esperto dovrà:*

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all' art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;*
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o*



*intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;*
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **Risposta quesito 1**

Agli atti del procedimento art. 567 c.p.c. sono stati allegati i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento immobiliare;
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Certificato notarile.

Pertanto il sottoscritto non ha riscontrato mancanze o inidoneità che limitano lo svolgimento delle operazioni peritali.

### ***ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:***

1. **Ipoteca volontaria** iscritta il 31/12/2010 ai nn.14307/3668 **a favore** di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. con sede in Sondrio, C.F. 00053810149 domiciliata in Sondrio – P.zza Garibaldi n.16, **contro** \*\*\*\*\*;
2. **Ipoteca volontaria** iscritta il 31/12/2010 ai nn.14308/3669 **a favore** di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. con sede in Sondrio, C.F. 00053810149 domiciliata in Sondrio – P.zza Garibaldi n.16, **contro** \*\*\*\*\*;



3. **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 15/07/2014 ai nn.4899/579 *a favore* di Unicredit Spa con sede in Roma, C.F. 00348170101 domiciliata in Piacenza Corso V. Emanuele n.36 c/o Avv. Basini, *contro* \*\*\*\*\*;
4. **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 04/05/2016 ai nn.3364/538 *a favore* di Ubi Leasing Spa con sede in Brescia, C.F. 01000500171 domiciliata in Brescia P.zza della Loggia n.5 c/o Avv.ti Zaglio e Azzini, *contro* \*\*\*\*\*;
5. **Pignoramento immobiliare** trascritto il 24/09/2019 ai nn. 8621/6070 *a favore* di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. con sede in Sondrio, C.F. 00053810149 domiciliata in Sondrio – P.zza Garibaldi n.16, *contro* \*\*\*\*\*;

## **Risposta quesito 2**

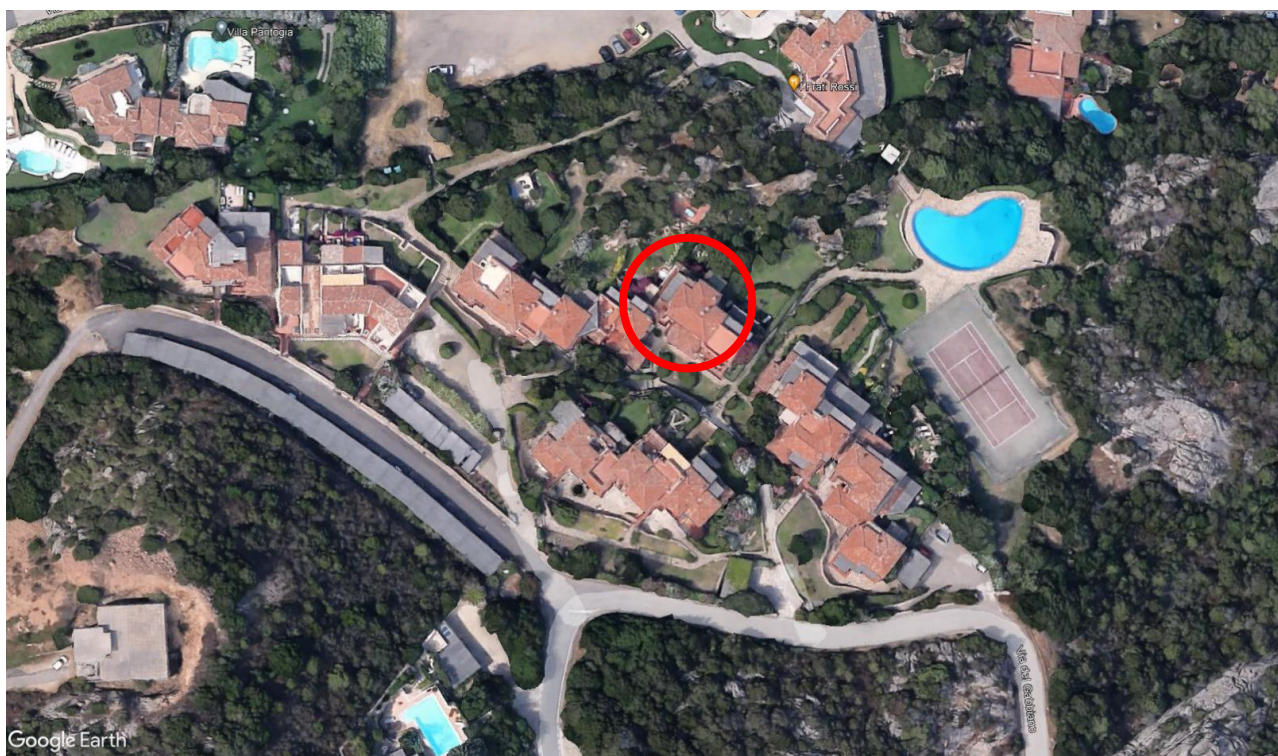
In data 30 aprile 2021 lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali inviando a mezzo raccomandate A/R n.05262328615-9 al sig. \*\*\*\*\*, n.05262328619-3 alla sig.ra \*\*\*\*\*, n.05262328616-0 alla sig.ra \*\*\*\*\*, n.05262328617-1 alla sig.ra \*\*\*\*\*, n.05262328618-2 al sig. \*\*\*\*\*, la comunicazione agli esecutati, fissando per il giorno 06/05/2021 l'accesso all'immobile e restando a disposizione per eventuali chiarimenti. ([Allegato 01](#)).

In data 06 maggio 2021, l'accesso all'immobile non è avvenuto per mancanza degli esecutati.

L'accesso è avvenuto regolarmente in data 23/11/2021 alla presenza dell'incaricato dell'istituto vendite giudiziarie, pertanto si è proceduto alla visione dell'immobile effettuando una relazione fotografica descrittiva ed un rilievo planimetrico dell'immobile. Come di rito si è stilato il verbale di sopralluogo. ([Allegato 02](#))

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in comune di Arzachena loc. Pantogia all'interno del complesso edilizio denominato "Alto Pevero".





L'immobile è situato nel Comune di Arzachena all'interno del consorzio Costa Smeralda in Loc. Pantogia e facente parte del complesso immobiliare denominato "Alto Pevero". L'appartamento in Oggetto è posto al piano primo del corpo di fabbrica "C", il tutto situato vicino a rinomati centri a vocazione turistica estiva quali: Porto Cervo, Golfo del Pevero, Liscia di Vacca.

Al complesso ci si arriva dalla SP59 percorrendo via della Pantogia, che reca nella zona alta della Località "Pantogia", fino alla diramazione con via del Gabbiano dove si trovano alla destra l'ingresso del condominio e alla sinistra i posti auto coperti.

L'appartamento si raggiunge percorrendo i vialetti pedonali integrati da rampe di scale inseriti in un'ampia area verde condominiale ove insistono anche spazi comuni come piscina e campo da Tennis.

L'edificio, risalente agli anni "80", è stato realizzato con fondazioni in cemento armato, pareti perimetrali in blocchi di cls, solai in laterocemento e muratura interna divisoria in mattoni laterizi forati da 8cm. Esternamente si hanno le pareti intonacate tipo civile con soprastante tinteggiatura fatta eccezione della parete posteriore rivolta a nord-ovest dove si ha una finitura in pietrame granitico tipica della zona. Le soglie delle finestre sono in manufatti di cotto e gli architravi rivestiti in legno.

Come si evince dalla relazione fotografica ([Allegato 03](#)) esternamente il bene versa in un mediocre stato di manutenzione e conservazione con evidenti lesioni orizzontali in facciata all'altezza





dell'architrave delle finestre, nonché di alcuni distaccamenti di intonaco lungo i cornicioni e diverse tonalità di colore in facciata dovute a varie riprese di tinteggiatura in epoche differenti.

DESCRIZIONE ABITAZIONE:

All'abitazione si accede tramite la scala, ad uso esclusivo, di collegamento dal piano terra al piano primo. Raggiunto il pianerottolo al piano primo, si trova una veranda in legno d'ingresso all'appartamento.

Le superfici utili degli ambienti sono così distribuite:

- Veranda coperta mq 11.58
- Terrazza mq 7,55
- Cucina mq 2,70
- Soggiorno mq 17,00
- Disimpegno mq 1.60
- Bagno mq 4.25
- Camera mq 11.00

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma è presente un camino nella zona giorno. È presente l'impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria con un Boiler elettrico posto nel bagno.

Le finiture interne sono del tipo civile, pavimentazione in mattonelle di cotto 20x20 di qualità media, intonaci liscio tinteggiato tipo civile, i rivestimenti del bagno e della cucina con piastrelle di ceramica di media qualità, porte interne in legno laccato bianco, infissi esterni in legno con vetro singolo protetti da persiane anch'esse di legno. Gli impianti elettrici sono realizzati sotto traccia ed è presente il quadro elettrico con salvavita di vecchia generazione.

Dall'atto di acquisto a firma del notaio Gianfranco Giuliani stipulato in data 20/03/1995 rep. 149035 racc. 19258 registrato alla conservatoria di Tempio Pausania in data 05/04/1995 ai nn. 2366/1601 ([Allegato 04](#)), si evince che è compresa nella vendita la quota di proprietà pari a 22,7522 millesimi su tutte le cose e spazi comuni degli edifici di civile abitazione e di studi, negozi in cui sono ubicati i parcheggi, i giardini, i viottoli, la piscina, il campo da tennis e le strade condominiali. Nell'ambito delle cose condominiali compete all'unità immobiliare l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto coperto con incannucciato contraddistinto con la sigla "C/14"



### **Risposta quesito 3**

I dati indicati nell’atto di pignoramento risultano corretti e identificano in modo inequivocabile il bene oggetto di perizia.

### **Risposta quesito 4**

Gli immobili risultano regolarmente accatastati al N.C.E.U. nel comune di Arzachena loc. Pantogia snc piano primo interno C/14;

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	409	37	A/2	5	4.5 vani	Tot.67 m <sup>2</sup> Tot. Escluse aree scoperte 61 m <sup>2</sup>	€ 846,99 £ 1.640.000

La categoria e la rendita sono coerenti con lo stato di fatto dell’immobile, rilevando però una lieve differenza di posizionamento del tramezzo tra il soggiorno e la camera. Detta differenza non influisce nella rendita catastale ritenendo così congrui *i dati inseriti in visura*. - *Visura catastale e planimetria catastale* ([Allegato 05](#))

### **Risposta quesito 5**

Il fabbricato è stato realizzato in loc. Pantogia lotto P/41 lottizzazione convenzionata “RENAREDDA”

### **Risposta quesito 6**

In data 26-07-2021 il sottoscritto ha inviato all’ufficio tecnico del comune di Arzachena a mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti.

Successivamente, in data 12/08/2021, viene effettuato presso l’ufficio convenzionato del comune di Arzachena, l’accesso agli atti con estrazione fotografica degli elaborati progettuali. ([Allegato 06](#))

Dalla documentazione si evince che l’intero compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 226/78;



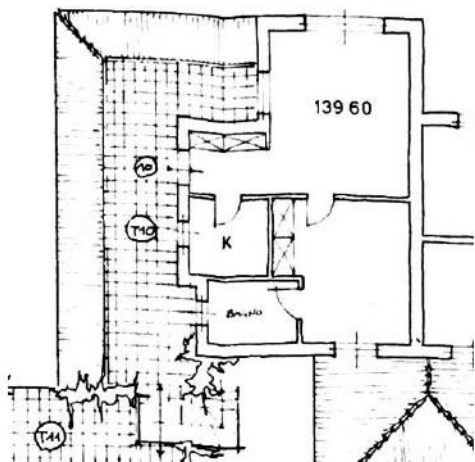
- concessione edilizia n. 44/79 del 09/03/1979 pratica edilizia n. 388/1978, volturata in data 07/06/1979 a favore della società L'Alto Pevero srl

Per gli immobili facente parte della pratica edilizia 388/78, tra cui quello oggetto della presente, è stata presentata la richiesta di abitabilità, ma dagli atti in possesso risulta che la pratica non è stata portata a compimento.

Dagli elaborati grafici di progetto (C.E. 44/79) emergono differenze con lo stato dei luoghi.

Nello specifico il vano adibito a cucina risulta realizzato senza titolo abilitativo e per la sua realizzazione è stata eliminata una finestra della zona giorno. La tettoia d'ingresso realizzata in struttura portante di legno con sovrastante incannucciato risulta anch'essa priva di titolo abilitativo. Ulteriormente si segnalano difformità delle disposizioni interne nello specifico l'ambiente che in progetto era destinato a cucina allo stato attuale risulta un bagno, inoltre è stato ricavato un disimpegno tra la camera e il bagno.

Al fine di comprendere al meglio le difformità rilevate di seguito vengono riportati i grafici di progetto e dello stato dei luoghi.



### STATO CONCESSIONATO



### STATO DEI LUOGHI

A seguito di quanto sopra esposto, il sottoscritto ha contattato l'ufficio tecnico del comune di Arzachena per alcune delucidazioni in merito agli abusi riscontrati, determinando che le difformità che riguardano le modifiche prospettiche (ampliamento della cucina) risultano non sanabili, mentre le difformità interne possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia per mancata scia ai sensi della legge regionale 23/1985, art. 14-16



Il Ctu, vista la non sanabilità delle opere realizzate (ampliamento della cucina e veranda), ritiene che la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi è ipotizzata in € 6.000,00, mentre per la sanatoria delle opere interne si suppone un costo di € 3000,00.

### **Risposta quesito 7**

Dal sito della regione Sardegna il cui link di accesso è il seguente <http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=446&s=14&v=9&c=94319&na=1>, si estrapola il file denominato 14\_126\_20201218103946 sulla quale viene indicata la presenza di usi civici per comune. Dall'analisi dell'elenco si evince che il comune di Arzachena non possiede usi civici.

Da ulteriori accertamenti eseguiti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania e presso l'Agenzia Delle Entrate di Tempio Pausania, si evince che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, ovvero l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi vincoli e servitù di qualsiasi natura e consistenza

### **Risposta quesito 8**

L'immobile in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Alto Pevero" amministrato dallo studio Costi-Mura.

Con apposita richiesta all'amministratore del condominio si è venuti a conoscenza che all'appartamento in oggetto competono quote millesimali pari a 20,0794.

Di seguito vengono riportate le spese di gestione dell'immobile:

Spese annue condominiali (01.07.21 /30.06.22), a carico della proprietà in oggetto € 2.949,66;

Spese condominiali non pagate (01.07.20/30.06.21) € 7.638,60;

Spese condominiali 2021/22 (previsione di spesa), € 2.949,66;

Spese straordinarie deliberate e non pagate: € 654,59 per l'esercizio 2021/22.

Il fabbricato oltre a far parte del condominio "Alto Pevero" ricade all'interno dell'area del "consorzio Costa Smeralda". I costi di gestione al momento non sono conosciuti.

### **Risposta quesito 9**

Trattandosi di unico bene facente parte della procedura esecutiva e non divisibile si procede con la formazione di un unico lotto.



### **Risposta quesito 10**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pignorati per differenti quote diritti che sommate tra loro ne determinano l'intera proprietà.

### **Risposta quesito 11**

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile risulta libero da persone ma con all'interno alcuni beni mobili presumibilmente degli esecutati.

Da un controllo effettuato all'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania in data 02/11/2021, per gli immobili in oggetto, non risultano registrati contratti di locazione, a tal fine l'immobile è da intendersi LIBERO.

### **Risposta quesito 12**

L'immobile risulta LIBERO da persone.

### **Risposta quesito 13**

Dagli accertamenti eseguiti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania, l'agenzia delle entrate di Tempio Pausania e presso il comune di Arzachena, si evince che il bene pignorato non è soggetto a vincoli, ovvero l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi vincoli e servitù di qualsiasi natura e consistenza.

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

### **Risposta quesito 14**

#### *CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI*

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo, confrontando i valori di mercato di immobili simili a seguito di un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori indicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che attualmente è aggiornato al 2° semestre 2021.

Inoltre, sono stati tenuti in considerazione alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale degli immobili al momento del sopralluogo e la sua posizione rispetto ai principali servizi e vie principali.



Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda.

Per il computo della superficie commerciale la norma UNI 10750 prevede sia in caso di immobile destinato ad uso residenziale sia in caso di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) di considerare:

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

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.
- 20% dei locali accessori (*non collegati ai vani principali*)
- 35% dei posti auto coperti (*in autorimessa collettiva*)

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Appartamento	57.00	100%	57.00
Terrazza	22.20	25%	5.55



<b>TOTALE</b>	<b>62.55 mq</b>
---------------	-----------------

Il valore di mercato, per fabbricati ad uso abitativo aventi un buono stato conservativo, nella zona risultano compresi tra i 3900,00 €/mq – 5.700,00 €/mq di superficie lorda.

Viste le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dell'immobile si ritiene opportuno attribuire un valore medio ordinario di 4.800,00 €/mq.

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI:**

Anno 2021 - Semestre 2

**Provincia:** SASSARI

**Comune:** ARZACHENA

**Fascia/zona:** Suburbana/C.VOLPE-ROMAZZINO-LA CELVIA-PORTO CERVO-PANTOGIA -PEVERO-CAPRICCIOLI-ROMAZZINO-LISCIA DI VACCA-ABBIADORI

**Codice di zona:** E3

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** ville e villini

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3900	5700	L	16,3	23,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	5000	7500	L	20,8	31,2	L
Box	NORMALE	1300	1700	L	6,5	8,5	L
Ville e Villini	Normale	6600	9800	L	27,5	40,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	9000	14500	L	37,5	60,4	L

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 e posto auto***

**Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00**

L'immobile è situato nel centro abitato di Arzachena“Pantogia” risulta facilmente raggiungibile tramite la strada asfaltata.

**Ke2 – Presenza di servizi – 1.00**

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

**Ke3 – Valore paesaggistico – 1.05**

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

***Coefficienti caratteristiche intrinseche***

**Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00**



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

**Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.90**

L'immobile risulta essere edificato nei primi anni 80 pertanto, da considerarsi datato rispetto alle costruzioni locali, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire discreto, anche se saranno necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla verifica della funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento.

**Valore unitario**

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

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2$$

$$Vu = € 4.800,00 \times ((1.00 + 1.00 + 1.05 + 1.00 + 0.90)/5) = € 4.752,00$$

CALCOLO VALORE IMMOBILE

**Valore = superficie commerciale mq x valore medio unitario €/mq**

$$Valore = 62,55 \text{ mq} \times 4.752,00 \text{ €/mq} = € 297.237,60$$

A questo importo verranno detrarre le spese per le difformità urbanistiche stimate circa in € 9.000,00

$$Valore = € 297.237,60 - 9.000,00 = 288.237,60$$

Arrotondamento:

**Valore immobile € 288.000,00**

*Euro: Duecentottantottomila/00*

**Conclusioni**

Il sottoscritto C.T.U ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente relazione in originale e per via telematica e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Tempio Pausania li 02 settembre 2022

In fede

Il C.T.U. Geom. Antonello Pintus



di 17





**ALLEGATI:**

- 01) Avviso di ricevimento della raccomandata;
- 02) Verbali di sopralluogo;
- 03) Relazione fotografica;
- 04) Atto notarile
- 05) Visura catastale e planimetria.
- 06) Copia dei titoli abilitativi ed elaborati grafici;

