

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Francesco De Giorgi**

PROCEDURA n. 91/2019 R.G.E.

Promossa da

Banco di Sardegna S.p.A.
(Avv.ti Paola Passino e Francesca Passino)

Contro

XXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(ad integrale sostituzione di precedente deposito del 20 novembre 2021)

Accettazione telematica dell'incarico: 24 dicembre 2020

Deposito relazione: 12 marzo 2022

Udienza: 06 aprile 2022



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Agr. Laura Fadda con studio in Sassari (SS) Via Carso 4, in data 12/12/2020 riceveva tramite pec la nomina per l'incarico CTU riguardante la procedura R.G.E. 91/2019 (BANCO DI SARDEGNA S.p.A. contro XXX XXX) ad assolvere al quesito standard come da decreto inerente i beni immobili siti nel Comune di Ploaghe (SS) in Loc. Chidarone al Foglio 16 Particella 479 subalterno 3 (fabbricato) e al Foglio 16 Particella 478 (terreno).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A fronte dell'incarico ricevuto, presa visione della documentazione allegata al fascicolo, potevo constatare la incompletezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c. p. c. Quindi ho predisposto le formalità per acquisire all'Agenzia del Territorio visure e planimetrie ivi depositate. Acquisivo presso l'Agenzia del Territorio le visure e le planimetrie aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di Ploaghe (SS) in Loc. Chidarone al Foglio 16 Particella 479 subalterno 3 (fabbricato) e al Foglio 16 Particella 478 (terreno). Predisponevo, inoltre, l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ploaghe in data 28/06/2021 al fine di acquisire le relative concessioni edilizie e di abitabilità e accertare l'esatto inquadramento urbanistico.

Previo accordo tra il Custode dell'IVG, veniva fissata per il 30/06/2021 alle ore 09:00 la data per effettuare l'accesso agli immobili pignorati. Mi recavo, quindi, presso gli immobili oggetto del pignoramento alla data e ora concordata. Alla data e luogo convenuti, in presenza dell'esecutato XXX XXX, del Custode dell'IVG XXX XXX e di un collaboratore, ho proceduto alle operazioni durante le quali gli immobili venivano esaminati al fine di constatare principalmente la corrispondenza con la planimetria depositata nell'ufficio catastale e realizzare le fotografie generali e di dettaglio.

In riferimento agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del territorio, per il fabbricato al Foglio 16 Particella 479 subalterno 3 si constatava la corrispondenza dimensionale dello sviluppo strutturale dell'immobile, mentre si rilevano differenze sostanziali riguardo la tipologia dell'immobile. Per quanto riguarda il terreno al Foglio 16 Particella 478, si constatava la corrispondenza sia qualitativa che dimensionale dello sviluppo di superficie. L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ploaghe avveniva in data 13/10/2021 al fine di acquisire le relative concessioni edilizie e di abitabilità e accertare l'esatto inquadramento urbanistico dell'immobile e la destinazione urbanistica del terreno. A riguardo, per ciò che concerne gli elaborati di progetto previsti in concessione edilizia, si rilevavano delle difformità a seguito di alcune modifiche sostanziali che illustrerò in seguito.

Seguiva poi la rilevazione di una serie di dati attraverso opportune indagini di mercato presso il settore immobiliare locale. Al fine di esprimere un giudizio equo ed obiettivo intorno alla valutazione richiestami e a seguito delle indagini citate in precedenza, analizzata la documentazione in atti e quanto da me



personalmente reperito nei vari uffici, riferisco dei risultati conseguiti elencando le risposte nello stesso ordine di formulazione delle domande del quesito standard allegate al decreto che si riportano.

Completezza della documentazione

Prima di ogni altra operazione, ho esaminato la documentazione in atti e ho proceduto alla sua integrazione con quella da me acquisita. Non sono presenti difformità rilevanti atti ad impedire l'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, tranne che per la diversa disposizione degli ambienti interni alla struttura rispetto agli elaborati di progetto. Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti integrativi:

- planimetrie del 21/06/2021
- visure storiche del 21/06/2021
- elaborati progettuali
- inquadramento urbanistico
- certificato di destinazione urbanistica del terreno

Per ciò che riguarda la documentazione inerente la concessione edilizia e relativa agibilità/abitabilità, è stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ploaghe in data 28/06/2021, ricevuta notifica dell'ufficio il 04/10/2021 ed effettuato l'accesso il 13/10/2021.

Dati generali e ubicazione

Gli immobili pignorati sono siti nel territorio del Comune di Ploaghe (SS) in Loc. Chidarone - Santa Margherita al Foglio 16 Particella 479 subalterno 3 (fabbricato residenziale) e al Foglio 16 Particella 478 (terreno). La residenza, una struttura a 2 livelli con un piano terra e un piano primo (erroneamente dichiarati come seminterrato e terra), insiste in un terreno di mq. 3.024, facente parte di un lotto complessivo di mq. 5.634 (insieme alla Particella 60 di mq. 2.610 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento). Per giungere nei luoghi interessati dalla presente, occorre percorrere la SP 68 sino all'accesso del centro abitato di Ploaghe di Corso Giovanni Spano. Si svolta a sinistra nella strada vicinale Santa Margherita verso la località omonima, erroneamente identificata come "Chidarone". Si percorre la strada vicinale per circa 600 metri, si svolta a destra per un vialetto e lo si percorre per altri 200 metri sino a giungere al cancello d'ingresso del terreno di proprietà dell'esecutato. Il cancello consente l'accesso alla percorrenza della stradina carrabile in terra battuta per un primo tratto di circa 50 metri all'interno della particella 60 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento) per poi proseguire con un ultimo tratto nella particella 478 (pignorata con la casa) sino al piazzale della casa stessa.



Titolarità

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura appartengono all'esecutato:

XXX XXX XXX - XXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1 bene personale)

Dati catastali attuali e corrispondenza

L'identificazione dei beni oggetto di stima, casa in Ploaghe (SS) al foglio 16 particella 479 sub 3 cat. A/3 cl. U vani 6,5 piano S1/T rendita € 369,27 e terreno al foglio 16 particella 478 qualità SEMINATIVO cl. 3 mq. 3.024 RD € 10,93 RA € 5,47, coincidono con quanto riportato nella documentazione catastale e nella nota di trascrizione ma si riscontrano alcune incongruenze fra i dati attuali e quelli contenuti nel pignoramento.

- 1) La descrizione catastale dell'immobile non coincide con lo stato di fatto rilevato dalla scrivente in quanto il piano seminterrato non possiede attualmente le caratteristiche edilizie per essere considerato tale. Infatti, tutte le pareti delimitanti il piano sono libere e senza alcun terrapieno adiacente. Di fatto, con la modifica dei rilievi attraverso lo scavo del terreno in pendenza, l'originario piano seminterrato diveniva un piano terra. Di conseguenza il piano sovrastante perdeva la caratteristica di piano terra, divenendo a sua volta un piano primo;
- 2) La planimetria catastale del piano S1 (di fatto piano T) riporta sul lato nord l'ubicazione di una finestra, di fatto non esistente;
- 3) Riguardo l'ubicazione degli immobili, l'indirizzo "Loc. Santa Margherita" viene riportato in modo corretto nella nota di trascrizione mentre nelle visure e nelle planimetrie depositate in data 18/06/2015 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, nonché nell'atto di pignoramento, si riporta erroneamente la "Loc. Chidarone".

Provenienze ventennali

PERIODO	PROPRIETA'	ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
DAL 09/12/2002	XXX XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	VINCENZO LOJACONO	30/06/2003	124009	15320.7/2002
DAL 13/10/1999	XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	VINCENZO LOJACONO	28/01/2000	111346	299.11/2000

I dati si riferiscono agli immobili identificati al Foglio 16 Particella 479 subalterno 3 (fabbricato) e al Foglio 16 Particella 478 (terreno).



Formalità pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria del 31/07/2015 presso Notaio Monica Russo con repertorio n. 9177/4271 e trascritta il 13/08/2015 con Reg. particolare n. 1256 e Reg. generale n. 9675 per €. 220.000,00 a favore di Banco di Sardegna S.p.A. e contro XXX XXX a garanzia di capitale mutuato pari a €. 110.000,00.
- Costituzione vincolo del 18/09/2008 presso Notaio Monica Russo con repertorio n. 6617/1974 e trascritta il 24/09/2008 con Reg. particolare n. 12742 e Reg. generale n. 17829 a favore di Regione Autonoma della Sardegna contro XXX XXX sul terreno distinto al Foglio 16 Particelle 60 e 228, ora soppresso e che ha generato le attuali particella 478 (casa) e particella 479 (terreno).
- Pignoramento immobiliare trascritto presso il Tribunale di Sassari con atto del 17/06/2019 repertorio n. 1507 e trascritto al Reg. particolare n. 6662 e Reg. generale n. 8874 a favore di Banco di Sardegna S.p.A. e contro XXX XXX.

Regolarità urbanistica ed edilizia

La situazione urbanistica degli immobili è determinata dall'individuazione dello stesso nel Piano di Fabbricazione del Comune di Ploaghe come "E" Zone Agro-Pastorali. Si tratta di ambiti dove gli interventi edilizi sono strettamente connessi alla conduzione del fondo relativa alle attività agricole. La planimetria catastale del fabbricato, depositata al catasto urbano della provincia di Sassari in data 18/06/2015, mostra la corrispondenza con lo stato dei luoghi tranne che per le incongruenze già descritte precedentemente. Per quanto riguarda la concessione edilizia e l'autorizzazione di abitabilità/agibilità, operavo l'accesso agli uffici del Comune di Ploaghe il giorno 13/10/2021.

Per quanto riguarda la concessione edilizia sono stati rilevati i provvedimenti Concessione edilizia n. 76/07 del 01/08/2007 e Concessione edilizia di variante n. 38/09 del 10/06/2009. Per ciò che riguarda il Certificato di Agibilità, non risulta presente agli atti. Non risultano agli atti l'autorizzazione riguardo l'emungimento di acque sotterranee ad uso domestico né l'autorizzazione allo scarico dei reflui domestici nella fossa Imhoff presente. Si rilevano le seguenti difformità edilizie rispetto agli elaborati progettuali approvati nella concessione n. 38/09:

- 1) Lo sbancamento del terrapieno intorno all'edificio, con la modifica della pendenza originaria del terreno, di fatto mutava la qualità edilizia dell'intero fabbricato. La totale esposizione delle pareti e la creazione di superfici libere generavano un piano terra e un piano primo, in luogo del piano seminterrato e piano terra approvati dalla concessione edilizia n. 38/09.
- 2) La prevista veranda coperta nell'originario piano seminterrato (di fatto piano terra) veniva chiusa con lo sviluppo di nuove murature e di diversa disposizione delle luci, in difformità di quanto concesso;



- 3) La prevista veranda coperta nell'originario piano terra (di fatto piano primo) veniva chiusa con lo sviluppo di nuove murature e con la creazione di luci finestrate, in difformità di quanto concesso per l'incremento delle volumetrie oltre quello ammesso. In luogo della veranda coperta si ricavavano n. 2 vani, una cucina e una camera da letto.
- 4) Nell'originario piano seminterrato (di fatto piano terra) venivano attuate diverse modifiche riguardanti la disposizione degli spazi interni. La cantina veniva unita al magazzino attraverso l'eliminazione della parete interna prevista in progetto. Con la chiusura della veranda coperta, si realizzava un nuovo ambiente destinato a lavanderia, con l'apertura di una nuova finestra nella facciata della parete sud. L'ambiente originario, con destinazione prevista di ripostiglio, diveniva un servizio igienico. Nella parete est l'originaria luce finestrata veniva traslata e aumentata di superficie.
- 5) Non risulta presente agli atti alcun certificato di abitabilità. Inoltre, dalle planimetrie del progetto concesso, risultano alcune difformità riguardanti la disposizione degli spazi interni rilevati sul luogo e riportate correttamente nelle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali. Per quanto descritto nei *Dati generali e ubicazione*, il terreno e la casa oggetto dell'esecuzione (particelle 478 e 479) risultano **interclusi** in quanto la stradina carrabile, che dal cancello metallico si percorre per raggiungere il terreno e la casa oggetto del pignoramento, attraversa dapprima la confinante particella 60, sempre di proprietà dell'esecutato ma non interessata dal presente procedimento esecutivo. La vendita dei beni pignorati prefigura la creazione della servitù c.d. *destinazione del padre di famiglia* in quanto il fondo dominante e il fondo servente si originerebbero dalla medesima proprietà. La presenza della stradina, che attraversa entrambi i terreni, presuppone l'asservimento di un terreno all'altro e la creazione di fatto della servitù di passaggio (art. 1062 c.c.). Occorre precisare che nella planimetria catastale viene riportato il tracciato della strada vicinale "Buredda", il cui tratto finale permetteva originariamente l'accesso alla proprietà dell'esecutato. Attualmente tale tracciato non è più riconoscibile sui luoghi se non per un breve tratto iniziale ricadente nell'altrui proprietà confinante. Infatti, a seguito di accordi tra i proprietari con la rettifica di confine, il tracciato della strada vicinale veniva inglobato nella proprietà del confinante. Venendo meno la funzione di servitù dell'ormai scomparsa stradina, l'esecutato realizzava l'attuale stradina carrabile all'interno della sua proprietà con relativo accesso indipendente. Nella cartografia allegata è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale con la foto satellitare, dalla quale si evincono le modifiche apportate ai luoghi.



Divisibilità in lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento, costituiti da una casa con terreno, costituiscono 2 beni strettamente uniti tra loro, anche per il fatto che il terreno risulta vincolato dalle norme urbanistiche alla concessione edilizia della casa. Inoltre, si rende consigliabile la vendita come lotto unico al fine di non deprezzare il valore complessivo dei beni. Lotto unico:

Casa al Foglio 16 particella 479 sub 3 cat. A/3 cl. U vani 6,5 piano S1/T rendita € 369,27

Terreno al foglio 16 particella 478 qual. seminativo cl. 3 mq. 3.024 RD € 10,93 RA € 5,47

Stato di occupazione

La casa e il terreno risultano occupati dall'esecutato. Inoltre, i beni risultano **interclusi** a causa della confinante particella 60 di proprietà dell'esecutato ma esclusa dalla presente procedura esecutiva.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato residenziale, risulta essere una casa di n. 2 piani fuori terra, un piano terra e un piano primo. L'edificio veniva ultimato nel 2015, come risultante dalle planimetrie catastali depositate il 18/06/2015. La tipologia costruttiva della struttura risulta essere mista con blocchi cls/c.a./laterizi e la copertura in laterizi. Una volta attraversato il terreno e giunti al piazzale in cemento della casa, attraverso la porta-finestra si accede al piano terra. Un vano scale interno permette l'accesso al piano primo. Il terreno circostante, avente andamento declive dalla casa verso il cancello d'ingresso, è attualmente un seminativo incolto e con la sola presenza di alcuni alberi da frutto. Risulta recintato da muri in pietra a secco, in parte sormontati da recinzione metallica. L'uso dell'acqua domestica è assicurato da un pozzo trivellato mentre i reflui fognari sono gestiti attraverso una fossa Imhoff.

Consistenza degli immobili

L'immobile residenziale, identificato al foglio 16 particella 479 sub 3, è costituito da un edificio di complessivi 2 piani fuori terra (erroneamente descritto nelle planimetrie di progetto e catastali come piano seminterrato e piano terra) ubicato in località Santa Margherita (in altra documentazione si riporta erroneamente località Chidarone). La struttura è inserita in un lotto di terreno costituito dalla particella 478 e dalla particella 60 senza soluzione di continuità. Il cancello metallico permette l'accesso alla stradina attraversante la particella 60 (appartenente all'esecutato ma non interessata dalla presente esecuzione), sentiero carrabile che prosegue nella confinante particella 478 (appartenente all'esecutato e interessata dall'esecuzione) dove si trova la casa. Dall'evidenza dello stato dei luoghi, la casa (particella 479) e il terreno su cui insiste (particella 478) risultano **interclusi** per il fatto che il cancello d'accesso alla pubblica via e il primo tratto di stradina si sviluppano nel terreno confinante di proprietà dell'esecutato ma non interessato dalla procedura di esecuzione (particella 60). Una volta attraversato il terreno (foto 2-



6) e giunti al piazzale in cemento della casa, attraverso un'ampia porta-finestra (foto 4) si accede al piano terra (foto 5-6-7). L'ambiente maggiormente rappresentato risulta essere un'ampia zona giorno con camino (denominata "cantina" nelle planimetrie catastali, "magazzino-cantina" negli elaborati progettuali) e sono inoltre presenti un angolo cottura, servizi e ripostiglio-lavanderia (foto 8-9-10-11). Per mezzo di un vano scale interno con luce a vetri (foto 12-13) si accede al piano primo attraverso una porta in legno e direttamente al soggiorno (foto 14-15). A sinistra troviamo la cucina (foto 16), mentre un piccolo corridoio permette l'accesso alle 3 camere (foto 17-18-19) e ai servizi (foto 20). La pavimentazione risulta essere in gres mentre le soglie del vano scale sono in pietra naturale. Le porte interne sono in legno e le finestre con persiane sono in pvc. Per ciò che riguarda gli impianti tecnologici, al piano primo troviamo un impianto di riscaldamento idrostufa a pellet con la presenza di termosifoni in ogni ambiente. Nel complesso, la struttura risulta essere in buone condizioni di manutenzione (foto 21-22-23-24). L'approvvigionamento idrico è assicurato da un pozzo trivellato con riserva idrica, mentre i reflui fognari sono gestiti attraverso da una fossa Imhoff.

La **superficie calpestabile** deducibile dalla differenza tra la superficie lorda e quella occupata dai muri perimetrali ed interni, risulta essere così suddivisa:

PIANO TERRA	superficie
ANDITO	18,40
SALA CANTINA TAVERNA	37,80
ANGOLO COTTURA	7,80
CANTINA RIPOSTIGLIO LAVANDERIA	9,50
SERVIZI	5,00
VANO SCALE	7,20
Totale piano terra	85,70
PIANO PRIMO	superficie
SOGGIORNO	19,20
CUCINA	11,50
CAMERA	16,30
CAMERA	9,50
CAMERA	11,20
CORRIDOIO	4,40
SERVIZI	5,00
VANO SCALE	7,20
Totale piano primo	84,30

La casa, con sviluppo su piano terra e piano primo, presenta una superficie calpestabile totale pari a mq. **170,00** e la superficie commerciale netta o vendibile pari a mq. **135,00**.

Il terreno oggetto della presente esecuzione (particella 478) ha una superficie catastale pari a mq. **3.024,00**. Risulta provvisto di recinzione con muro in pietra a secco e nel confine est è anche corredata da una recinzione metallica. Da rimarcare come non esiste alcuna recinzione con il confinante terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto dell'esecuzione (particella 60). Per il calcolo della superficie



commerciale del terreno, considerata pertinenza esclusiva della residenza, occorre considerare la percentuale del 10% per i primi 100 mq e del 2% per la restante superficie, per un totale pari a mq. **68,50**.

Determinazione del valore

Il Comune di Ploaghe (SS) è un piccolo centro del Logudoro Sassarese di 4.411 abitanti e dista dal capoluogo circa km. 25,00. Il territorio urbano risulta diversificato principalmente nel centro storico e nella periferia con caratteristiche miste produttive e residenziali. Il centro abitato si caratterizza per il mercato immobiliare dalla bassa dinamicità, riportando negli ultimi due anni diminuzioni annue in doppia cifra percentuale (2020 -17,5%). Per il centro urbano di Ploaghe i valori medi massimi a metro quadro per compravendite sono stati €. 938,00 nel 2019, €. 888 nel 2020 e €. 844 nel 2021. La zona, in cui insiste l'immobile oggetto della presente e per i quali esistono rari casi di compravendita di beni simili, risulta essere particolarmente interessante in quanto distante circa m. 800 dal centro abitato. Si tratta di territorio rurale limitrofo al centro abitato che negli ultimi anni ha acquisito caratteristiche prettamente abitative, con strutture in origine con finalità di conduzione agricola per poi divenire vere e proprie residenze di periferia con terreno di pertinenza. Tali caratteristiche di posizione determinano una discreta capacità di attrazione per la richiesta di soluzioni abitative alternative alle residenze urbane. Tenuto conto della tipologia costruttiva largamente diffusa e considerati altri casi di compravendita avvenuti negli ultimi anni, l'aspetto economico più attendibile per la corretta valutazione risulta essere il "più probabile valore di mercato" basato sull'applicazione del procedimento comparativo - sintetico che tiene conto dei valori medi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame. Le fonti utilizzate per determinare tale valore unitario medio al metro quadrato commerciale di residenze abitabili simili nel territorio di Ploaghe sono state principalmente le basi di dati Istat, le pubblicazioni del settore, gli osservatori immobiliari e le interviste presso i più importanti intermediari immobiliari della zona. Tale valore unitario medio deve essere poi riportato al caso in oggetto apportando l'applicazione di vari coefficienti differenziali di tipo tecnico - economico ascrivibili ai requisiti peculiari dell'immobile oggetto di valutazione e della località ove insiste. Tali coefficienti permettono di correggere il valore unitario medio del mercato immobiliare per ottenere il valore di mercato del fabbricato oggetto di stima le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media del contesto di origine. I coefficienti presi in considerazione, divisi per tipologia di caratteristiche (età, esposizione, dotazione impianti etc.) possono avere valori maggiori, minori o uguali a 1 a seconda che aumentino, diminuiscano o lascino inalterato il valore medio.

Il parametro utilizzabile per la valutazione è il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile intesa come la superficie lorda dell'immobile applicando alle diverse tipologie di superfici opportuni coefficienti (come indicato dal Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborse):

muri perimetrali e interni al 100%, cantina al 35%, terreno al 10% per primi 100 mq. oltre 2%



Per la residenza di 2 piani, con superficie calpestabile di mq. 170,00, abbiamo una superficie commerciale di mq. 135,00. Per il terreno circostante afferente alla residenza, con superficie di mq. 3.024,00, si calcola la superficie commerciale pari a mq. 68,50. A seguito di rilevazioni eseguite nel mercato immobiliare di riferimento, si considera il valore medio unitario di superficie commerciale vendibile pari a €. 648,00/mq.

Analizziamo ora i coefficienti correttivi:

parametri di contesto ambientale e infrastrutturale urbano

qualificazione ambientale	ottimo	1,20
vicinanza ai parcheggi pubblici	insufficiente	0,90
vicinanza ai mezzi pubblici	insufficiente	0,90
verde pubblico	insufficiente	0,90
verde privato	ottimo	1,20
servizi pubblici e commerciali	insufficiente	0,90

parametri strutturali e qualitativi dell'immobile

tipologia	buono	1,10
stato conservativo	sufficiente	1,00
taglio dimensionale	buono	1,10
dotazione impianti	sufficiente	1,00
caratteristiche funzionali	sufficiente	1,00
dotazione pertinenze esclusive	ottimo	1,20
dotazione locali accessori	sufficiente	1,00
affaccio	ottimo	1,20
panoramicità	ottimo	1,20
luminosità	ottimo	1,20
rumorosità	ottimo	1,20
qualità distributiva degli ambienti	sufficiente	1,00
funzionalità degli ambienti	sufficiente	1,00

coefficiente medio globale

1,06

Complessivamente all'immobile verrà applicato un coefficiente di 1,06 sul valore medio unitario

$$648,00 \times 1,06 = 686,88 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il valore della residenza con terreno sarà stimato come di seguito:

$$\text{superficie commerciale (mq. 135,00 + mq. 68,50) * valore corretto a mq (€ 686,88) = € 139.780,08}$$

Per la presenza di opere abusive realizzate in difformità rispetto alla concessione edilizia n. 38/09 e non essendo possibile con le attuali norme urbanistiche sanare tali opere, il valore ottenuto dovrà essere deprezzato degli importi relativi ai costi di demolizione, di ripristino dello stato originario dei luoghi, degli accertamenti di conformità edilizia e delle istanze dovute alle richieste di regolarizzazione allo scarico delle acque reflue e all'accertamento di conformità del pozzo artesiano, il tutto come quantificato di seguito:

- 1) Al piano terra ripristino veranda coperta per posto auto con demolizione del vano cantina-lavanderia di mq. 9,50 (€. 4.500,00);



- 2) Al piano primo ripristino veranda coperta con demolizione dei vani cucina di mq. 11,50 e la stanza adiacente di mq. 16,30 (€. 5.500,00);
- 3) Accertamento di Conformità Edilizia per la diversa distribuzione degli spazi interni, comprensiva di adempimenti catastali (€. 2.500,00);
- 4) Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche (€. 2.000,00);
- 5) Accertamento di conformità per utilizzo di acque sotterranee da pozzo artesiano (€. 2.000,00);

L'ammontare dei costi stimati da detrarre è pari a €. 16.500,00.

Il valore corretto dell'appartamento sarà: € 139.780,08 - €. 16.500,00 = **€. 123.280,08**



Riepilogo del lotto unico

Il valore degli immobili pignorati in Ploaghe (SS) in Loc. Santa Margherita/Chidarone snc,
Casa al Foglio 16 particella 479 sub 3 cat. A/3 cl. U vani 6,5 piano S1/T
Terreno al foglio 16 particella 478 qual. seminativo cl. 3 mq. 3.024
è pari a € 123.280,08 che si arrotonda a

€ 123.000,00

LOTTO UNICO

Immobili in Ploaghe (SS) in Loc. Santa Margherita/Chidarone snc
Casa al Foglio 16 particella 479 sub 3 cat. A/3 cl. U vani 6,5 piano S1/T rendita € 369,27
al piano terra da andito, cantina con angolo cottura, lavanderia, bagno
al piano primo da soggiorno, cucina, 3 camere, e bagno.
Terreno distinto al foglio 16 particella 478 qual. seminativo cl. 3 mq. 3.024 RD € 10,93 RA € 5,47

per complessivi mq. 203,50 di superficie commerciale

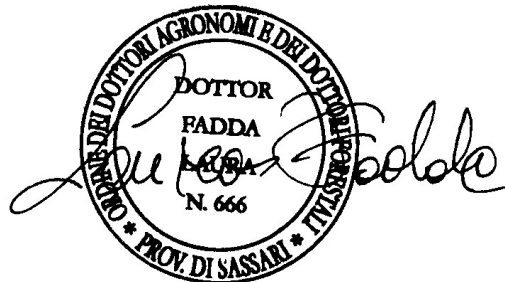
Prezzo base d'asta **€ 123.000,00**

Cordiali Saluti

Sassari 12/03/2022

Dott. Agr.mo

Laura Fadda



ALLEGATI

Foto

Visure

Planimetrie

Ricevuta accesso atti Comune

Attestato Prestazione Energetica (APE)

Ricevuta consegna APE

