

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 129/19 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Costanza TETI

Creditore Procedente

FILENI SIMAR SRL

Convenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Costanza Teti, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 129/19.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati 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;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;

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 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;

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;

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

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) 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.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

Tanto premesso, come da incarico ricevuto, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Arzachena (UTC), Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Si relazione quanto segue:

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, planimetrie e visure catastali.



Ortofoto. Ubicazione del bene oggetto della procedura in riferimento al contesto cittadino.

Quanto sopra è meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Arzachena al F. 40 Mapp. 4016 Sub. 2.

L'immobile è di proprietà della convenuta:

- XXXXXXXXXXXX nata a Alghero (SS) il 29/06/1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX;

Alla convenuta la piena proprietà dell'immobile pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Mariangela Musitelli di Arzachena in data 20 luglio 2011, repertorio n. 45488 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 11/08/2011 al n. 8573/5508, dalla società XXXXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Arzachena.

La società XXXXXXXXXXXX S.r.l. aveva costruito il complesso residenziale di cui l'unità residenziale fa parte su suolo a lei pervenuto per vendita dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, nato a Arzachena il 25/05/XXXX e XXXXXXXXXXXX, nato a Tempio Pausania il 29/08/XXXX, con atto di compravendita a rogito Notaio Mariangela Musitelli di Arzachena in data 29/09/2009, repertorio n. 43397 registrato a Olbia il 28/10/2009 al n. 5552/1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 28/10/2009 al n. 7906/11583.

Storia ipotecaria:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, come anche descritto in relazione notarile a firma Giuseppe Di Transo, Notaio in Napoli, in data 18/09/2019, sull'unità immobiliare oggetto di disamina gravano la seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE del 29/06/2011 - Registro Particolare 1260 Registro Generale 6880
Pubblico ufficiale Musitelli Mariangela Repertorio 45382/8762 del 22/06/2011
Annotazione a Iscrizione - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1508/6122 del 09/06/2010 -Ipoteca Volontaria a favore di Monte dei Paschi di Siena contro la Soc. XXXXXXXXXXXX a garanzia di mutuo, atto 8/06/2010 Notaio Musitelli Rep. 44303.
2. TRASCRIZIONE del 11/08/2011 - Registro Particolare 5508 Registro Generale 8573
Pubblico ufficiale Musitelli Mariangela Repertorio 45488/8815 del 20/07/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 13/09/2019 - Registro Particolare 5875 Registro Generale 8358

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1625/2019 del 21/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXXXXXXXX srl con sede in Jesi

contro

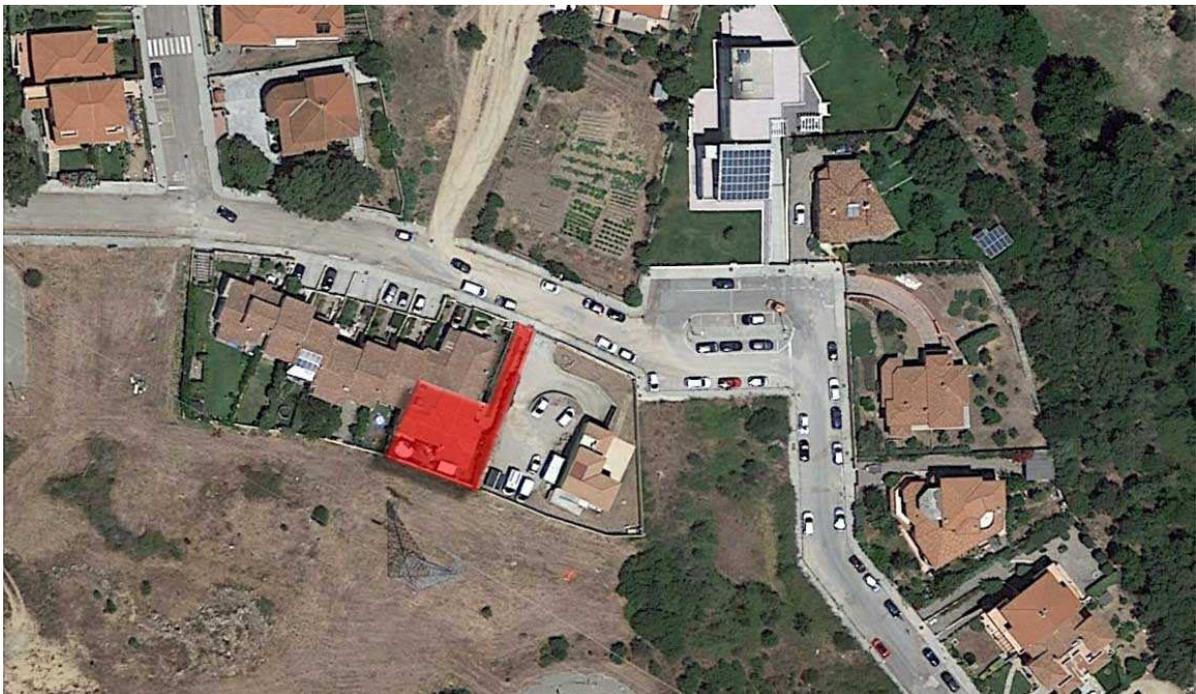
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si conferma corrispondenza di quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania.

Relativamente al bene pignorato si accludono in allegato le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

RISPOSTA A QUESITO 2

In data 8 ottobre 2021, come descritto nel Verbale (allegato alla presente), ho effettuato il sopralluogo alla presenza del custode immobiliare nella persona del Sig. XXXXXXXXXXXX e della convenuta.



Ortofoto. Ubicazione bene oggetto in riferimento al contesto immediato.



Scatto dalla Via G. Filigheddu, cancello di ingresso alla lottizzazione.

Il bene pignorato è ubicato nel complesso residenziale all'interno della lottizzazione *Collina Verde* in località Li Chissoni del comune di Arzachena (SS). È raggiungibile dalla Strada Statale 427, lasciata la rotatoria si percorrono circa 450 metri in direzione centro del paese, si svolta a sinistra immettendosi su Via G. Filigheddu e la si percorre per circa 260 metri, sulla sinistra si entra al civico n. 5 oggetto di disanima peritale.

Il Complesso immobiliare è stato realizzato negli anni 2010/2011 ed è composto da 8 unità abitative (A-B-C-D-E-F-G-H); nella parte centrale si trovano 5 residenze di tipo "a schiera" strutturate in tre piani di cui due fuori terra e uno interrato, destinato a cantina. Le restanti tre abitazioni sono ubicate alle estremità, di cui la H oggetto di perizia, e sono articolate in due livelli non comunicanti di cui uno fuori terra e uno interrato al quale si accede tramite scala esterna.

Il complesso è stato edificato con tipologia costruttiva tradizionale e con finiture tipiche della zona. I tamponamenti esterni sono in blocchi di termolaterizio dello spessore di 25 cm e la stratigrafia muraria prosegue quindi con coibentazione termica in pannelli di polistirene espanso

di 3 cm e controparete interna con laterizio forato da 8 cm. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati, alcune porzioni sono rivestite in pietra.

L'alloggio è inserito in un cortile utilizzato come giardino/posto auto recintato lungo tutto il confine con muretto basso intonacato. Confina a nord con alloggio identificato alla lettera G, a ovest con alloggio identificato alla lettera F, per i fronti liberi a sud ed est con altre ditte non facenti parte della lottizzazione.

L'immobile risulta essere utilizzato come casa residenza della convenuta che la abita assieme al marito e ai due figli.

Descrizione dell'immobile pignorato:

si tratta di un appartamento posto al piano terra con sottostante cantina, ha affacci liberi su due lati e i restanti due in aderenza con altre unità residenziali facenti parte della lottizzazione. Vi si accede tramite un cortile di proprietà e la veranda.

Esterna si presenta con paramenti murari intonacati "alla sarda" e tinteggiati. Una porzione di muratura è rivestita in pietra locale disposta ad *opus incertum*. Cornicione del tetto caratterizzato da *génoises*. I riquadri delle aperture sono impreziositi da elementi in granito.

L'appartamento si articola in: zona soggiorno - pranzo - cucina, tre camere da letto, due bagni e disimpegni che distribuiscono gli ambienti.

I vani principali sono controsoffittati con struttura del tipo "nervometal" e poi intonacata, sono stati incassati i faretti di illuminazione. La parte della zona cottura ha intradosso a vista inclinato con travi in legno a vista.

I serramenti sono in legno con vetro camera, solo in camera da letto sono schermati da persiane anch'esse in legno. Le soglie e i davanzali sono in granito.

Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è buono.

L'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile entro tubo corrugato, collegato alla rete di distribuzione. L'impianto idrico e fognario sottotraccia collegati alla rete di adduzione e scarico.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da impianto a gas con bombolone esterno comune al complesso edilizio ma con contatore per singola utenza. Il riscaldamento avviene a mezzo di stufa a pellet canalizzata; il raffrescamento con pompe di calore e motori esterni.

Dal sopralluogo è emerso che la camera da letto patronale è stata realizzata coprendo un patio, ovvero creando un volume abusivo. Si tratta pertanto di una difformità rispetto al progetto autorizzato. Questo vano è aeroilluminato da finestra a tetto del tipo "velux".

Tramite scala esterna si raggiunge la cantina. Si articola in un unico grande ambiente con angolo cottura e un camino a legna. È dotato di bagno aeroilluminato artificialmente; in difformità al progetto è stato realizzato un ripostiglio. La cantina è pavimentata e intonacata. Gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti.

Nel quadro sinottico a seguire sono riepilogate, desunte da rilievo planimetrico, le superfici calpestabili (misurate al netto dei muri interni e perimetrali) di ciascun ambiente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Calpestabile Mq</i>
appartamento PIANO TERRA -A-	
Soggiorno- Cucina	45,00
Camera	11,00
Camera	12,80
Camera	17,50
Disimpegno	2,80
Disimpegno	9,00
Bagno	6,60
Bagno	4,00
Veranda	
Veranda	24,00
Sommano -A-	132,70
cantina -B-	
Cantina	94,00
Ripostiglio	13,20
Bagno	5,90
Sommano -B-	
	113,10
TOTALE A+B mq	245,80
Cortile e parcheggio auto	169,00

Per la visione immediata si rinvia alla consultazione del materiale contenuto negli allegati n° 3 - Documentazione fotografica e n°4. -Rilievo planimetrico.

RISPOSTA A QUESITO 3

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA A QUESITO 4

In riferimento all'immobile oggetto di disamina peritale e meglio censito al N.C.E.U. del comune di Arzachena al F. 40 MAPP. 4016 SUB. 2 con categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 790,18, si dichiara che gli elaborati catastali depositati consentono di individuare i beni. Si pone all'attenzione del giudice che la planimetria catastale indica cortile con pergola dove invece è presente abuso volumetrico con la realizzazione della camera da letto. L'aggiornamento e la regolarizzazione catastale sarà possibile previa procedura di conformità urbanistica.

RISPOSTA A QUESITO 5

La lottizzazione di cui il bene in esame fa parte ricade nella zona C/4 del vigente Piano Di Fabbricazione vigente nel comune di Arzachena.

RISPOSTA A QUESITO 6

Vista la domanda presentata al Comune di Arzachena dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 07/10 in data 13/01/2010 Pratica Edilizia n. 69/08 per la realizzazione di un complesso residenziale denominato lottizzazione "Collina Verde".

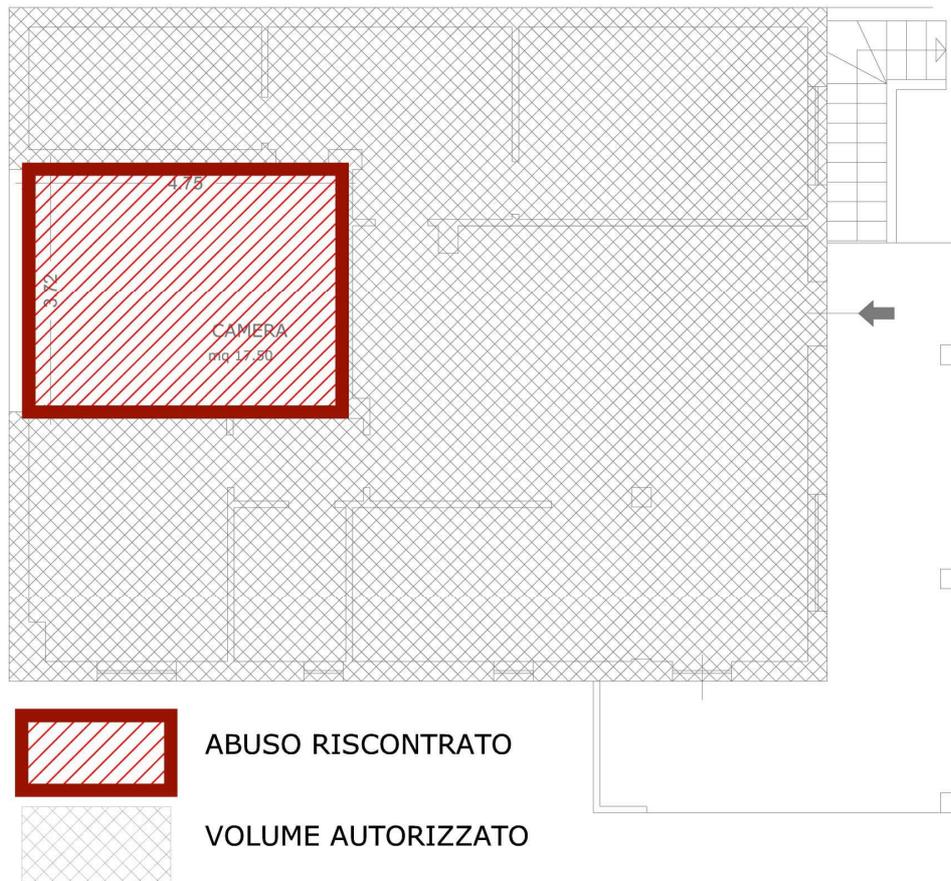
Esaminati gli elaborati del citato progetto e confrontati con lo stato dei luoghi, lo scrivente ha evidenziato irregolarità urbanistica, pertanto si pone all'attenzione del Giudice che:

nella parte a nord ovest, l'intero sedime della corte è stato chiuso creando di fatto una nuova stanza ovvero volumetria non autorizzata. Si è verificata a mezzo rilievo planovolumetrico la consistenza di 17,50 mq. ed una volumetria di circa 42,00 mc.

Per le opere realizzate non è stata presentata domanda di condono.

Non c'è possibilità edificatoria, perché tutta la volumetria potenziale dei lotti è stata realizzata (1896.35 mc in progetto di 1897 mc potenziali):

- A. le violazioni non possono essere sanabili con pratica in accertamento di conformità ex art. 13 della Legge 47/85 così come recepito dalla Legge Regionale n. 23/85 art. 16;



RISPOSTA A QUESITO 7

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA A QUESITO 8

Il bene pignorato non fa parte di condominio e non gravano spese fisse di gestione e di manutenzione.

RISPOSTA A QUESITO 9

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

RISPOSTA A QUESITO 10

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota.

RISPOSTA A QUESITO 11

L'immobile in oggetto è nel pieno possesso della parte esecutata che lo abitata con la famiglia.

RISPOSTA A QUESITO 12

L'immobile in oggetto non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA A QUESITO 13

Sull'immobile in oggetto non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi è esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

RISPOSTA A QUESITO 14

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre immobili comparabili; tramite un'indagine conoscitiva (fonti dirette e indirette) rilevata presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e, verificata nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è emerso un *range* tra valori unitari minimi e massimi per immobili in stato conservativo *normale* che si attesta tra 2.500 €/mq a 3.800 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300

Tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

Tenuto conto delle ricerche sopra menzionate, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, si stabilisce un valore commerciale medio (V_m) pari ad € 1.700,00 al mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è tenuto conto dei fattori che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto pertanto ad individuare coefficienti correttivi. L'impiego dei coefficienti di ponderazione si è reso necessario al fine di caratterizzare l'immobile che si stima e fornire una più oggettiva e puntuale valutazione; si sono verificate:

a) Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione dell'immobile;
- bellezza del paesaggio e condizioni climatiche della zona;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

b) Caratteristiche intrinseche:

- esposizione;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche dell'edificio, delle coperture, delle finiture;
- dimensioni dei vani, degli spazi privati;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;
- giardino adiacente l'abitazione;
- presenza di posto auto esclusivo.

Il probabile valore di mercato sopra citato è da correggersi inoltre a causa della vendita forzata con l'ausilio di coefficiente (C_{cor}) che lo riduce del 0.85:

Pertanto si può stabilire un valore corretto V_c pari a:

$$V_c = V_m \times C_{cor} = \text{€ } 1.700,00 \times 0,85 = 1.445,00 \text{ €/mq}$$

Le consistenze commerciali sommano a 221 metri quadrati così distinte:

- piano terra superficie lorda 128 mq;
- veranda 24,00 mq da valutare al 50% pertanto commerciali pari a 12 mq;
- cortile 169,00 mq da valutare al 10% pertanto commerciali pari a 17 mq;
- cantina superficie lorda 128 mq da valutare al 50% pertanto commerciali pari a 64 mq;

Il valore di mercato (V) sarà: $V = V_c \times S_c = \text{€ } 1.445,0 \times 221 \text{ mq} = \text{€ } 319.345,00$

Il valore ottenuto andrà decurtato di € 5.308,17, spese necessarie per pratiche di regolarizzazione urbanistica e di € 850,00 per pratica catastale. Pertanto:

$$€ 319.345,00 - € 5.308,17 - € 850,00 = € 313.186,83$$

per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato del bene, vendibile in unico lotto, diventa:

V= €. 313.000,00

Diconsi TRECENTODODICIMILAEURO/00

Il “prezzo di mercato” è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi e ambientali strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui l'immobile è inserito, quindi il valore sopraindicato può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 13.12.2021



Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano

alla relazione sono allegati:

- ALL. 1 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI ARZACHENA
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - RILIEVO PLANIMETRICO DEL BENE PIGNORATO
- ALL. 5 - DOCUMENTAZIONE VARIA