

Proccdura n. 09/2009 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: **DOTT. ALESSANDRO DI GIACOMO**
promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
contro:

Creditori intervenuti:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.; ITALFONDIARIO S.P.A.

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonello Passaghe con studio in Tempio Pausania (OT) nella Via Luigi Galvani n° 24, in data 21 marzo 2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Premessa:

Le operazioni peritali ebbero inizio immediatamente dopo l'assunzione dell'incarico attraverso l'esame del fascicolo, dei dati derivanti dall'effettuazione delle visure condotte presso la Conservatoria dei RR. Il di Tempio Pausania e dei documenti urbanistici e catastali ottenuti presso gli uffici competenti.

Con ordinanza del 9 maggio 2012 il CTU ricevette un biglietto di cancelleria nel quale si ordinava l'interruzione delle operazioni relativamente agli immobili di proprietà dei _____ per effetto dell'istanza di conversione del pignoramento presentata dal Legale degli stessi. Lo scrivente, nell'adempiere alla richiesta effettuata, proseguì le attività peritali sul restante complesso immobiliare costituito da 12 appartamenti ubicati nel complesso residenziale "Spiaggia Bianca" nel Comune di Golfo Aranci.

Il primo sopralluogo fu effettuato in data 13 giugno 2012 alla presenza dell'operatore dell' IVG di Tempio Pausania con il quale si provvide a prendere visione degli appartamenti oggetto di stima esclusivamente dall'esterno a causa dell'assenza dei proprietari. In data 9 luglio 2012 venne effettuato il secondo sopralluogo grazie alla collaborazione del _____ ; _____ che assistette il CTU ed il responsabile dell'IVG nello svolgimento delle operazioni.

L'esame e le analisi compiute sugli elementi raccolti hanno consentito allo scrivente di stendere la presente relazione.

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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; 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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene".

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Osservazioni:

Sono state acquisite le planimetrie catastali, le concessioni edilizie, i relativi elaborati grafici poiché necessarie all'espletamento della relazione.

1.1. Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili oggetto del procedimento

1. TRASCRIZIONE DEL 19/07/1999 Reg. Part. 4358 Reg. Gen. 6059
ATTO TRA VIVI
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Pubblico ufficiale MANIGA GIOVANNI VIA
Repertorio 164495 del 30/06/1999
2. TRASCRIZIONE DEL 31/05/2001 Reg. Part. 3066 Reg. Gen. 4535
ATTO TRA VIVI
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Pubblico ufficiale DOTTOR CARLO BOLOGNINI
Repertorio 8550 del 16/05/2001

3. TRASCRIZIONE DEL 07/06/2005 Reg. Part. 3994 Reg. Gen. 6310
DOMANDA GIUDIZIALE
REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI
Repertorio 3983/2005 del 14/05/2005
4. TRASCRIZIONE DEL 04/08/2005 Reg. Part. 5894 Reg. Gen. 8864
ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA
Pubblico ufficiale BOLOGNINI CARLO
Repertorio 21291 del 25/07/2005
5. TRASCRIZIONE DEL 06/02/2009 Reg. Part. 874 Reg. Gen. 1355
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 31/2009 del 19/01/2009
6. ISCRIZIONE DEL 02/08/2010 Reg. Part. 2281 Reg. Gen. 8714
IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS. 46/99
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOSS. - SASSARI
Repertorio 28910/2010 del 27/07/2010

I punti 1, 2, 3, 5 e 6 sono comuni a tutti gli immobili oggetto della procedura, mentre il punto 4 non riguarda gli immobili contraddistinti dalle seguenti coordinate catastali:

Foglio 8. Part. 325. sub 3; Foglio 8. Part. 328 Sub 1, 2, 3 e 4.

I beni, complessivamente, sono pignorati per la quota di 1/1

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

descrive, 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;

2.1 descrizione generale degli immobili oggetto della procedura

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel Comune di Golfo Aranci (OT) nel residence “Spiaggia Bianca” in prossimità dell'omonimo litorale raggiungibile percorrendo poche centinaia di metri a piedi.

Il complesso originario è costituito da n. 10 corpi di fabbrica di case a schiera denominati A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, e C e da un

Centro servizi.

Ciascun corpo di fabbrica, a sua volta, è costituito da 8 appartamenti, 4 al piano terra (nn. 1, 2, 3 e 4) e 4 al piano primo (nn. 5, 6, 7 e 8) individuabili dalla sigla corrispondente al blocco e dal numero dell'appartamento (es. A4 - 3 rappresenta l'appartamento n. 3 del corpo di fabbrica A4).

Le lettere A, B e C inerenti i diversi corpi di fabbrica rappresentano tre diverse tipologie di blocchi a schiera.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nei blocchi A2 (un appartamento), A4 (quattro appartamenti), B4 (tre appartamenti) e C (quattro appartamenti). Tutte le unità immobiliari, ad eccezione dell'appartamento contraddistinto con la sigla A2 - 3, sono dotati di vista panoramica sul mare, in particolare quelli posti al piano primo.

2.1.1 Caratteristiche comuni a tutti gli appartamenti

Le strutture sono realizzate in muratura portante ed in cemento armato; esternamente riscontriamo dei rivestimenti con pietre a "faccia vista" e tinteggiature con colorazioni tendenti all'arancio ed al giallo crema. Le diverse unità immobiliari non sono dotate di impianti di specifici impianti di riscaldamento, in alcuni rinveniamo la presenza di pompe di calore; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Gli infissi esterni sono in legno la pavimentazione esterna in gres porcellanato. Tutti gli appartamenti sono dotati di un giardino ad uso esclusivo.

2.1.2 Caratteristiche specifiche dei singoli appartamenti

Appartamento A2 - 3:

Prospetto principale con presenza di alcune imperfezioni nella tinteggiatura; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco; pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro; infissi interni in legno; assenza di impianti di climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore chiaro; sanitari di media qualità.

Appartamento A4 - 2:

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo nel soggiorno e bianco nei restanti ambienti; tracce di umidità di media entità distribuite nei vari ambienti; pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro; infissi interni in legno; assenza di impianti di climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore chiaro; sanitari di media qualità.

Appartamento A4 - 3:

Alcuni lievi distacchi dell'intonaco nel prospetto principale; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo nel soggiorno e bianco nei restanti ambienti; pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro; infissi interni in legno; assenza di impianti di climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore chiaro; sanitari di media qualità.

Appartamento A4 – 6:

L'appartamento è stato diviso in due unità immobiliari distinte con accesso indipendente le cui caratteristiche urbanistico – catastali saranno descritte nei paragrafi successivi. **In assenza della regolare definizione di tale frazionamento, questo appartamento sarà trattato come unico.**

Alcuni lievi distacchi dell'intonaco nel prospetto principale; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, arancio e bianco nel soggiorno e bianco nei restanti ambienti; pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro; infissi interni in legno; assenza di impianti di climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore chiaro; sanitari di media qualità.

Appartamento A4 – 7:

Alcuni lievi distacchi dell'intonaco nel prospetto principale; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo nel soggiorno e bianco nei restanti ambienti; pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro; infissi interni in legno; assenza di impianti di climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore chiaro; sanitari di media qualità.

Appartamento B4 – 5:

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in tutti gli ambienti; pavimentazione in gres porcellanato di colore marrone chiaro; infissi interni in legno; assenza di impianti di climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore marrone chiaro nei pavimenti e verde nei rivestimenti verticali; sanitari di media qualità.

Appartamento B4 – 6:

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in tutti gli ambienti; pavimentazione in gres porcellanato di colore marrone chiaro; infissi interni in legno; assenza di impianti di climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore marrone chiaro nei pavimenti e verde nei rivestimenti verticali; sanitari di media qualità.

Appartamento B4 – 7:

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco e rosso nel soggiorno, arancio chiaro nella camera da letto e bianco nei restanti ambienti; pavimentazione in gres porcellanato di colore marrone chiaro; infissi interni in legno; presenza di split per la climatizzazione; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore marrone chiaro nei pavimenti e verde nei rivestimenti verticali; sanitari di media qualità.

Appartamento C – 2:

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in tutti gli ambienti; residui di tracce di umidità nell'intradosso del solaio del soggiorno derivanti da una antecedente perdita proveniente dal piano superiore; pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro; infissi

interni in legno; placcaggi del bagno e della cucina in gres porcellanato di colore chiaro; sanitari di media qualità.

Appartamento C – 3:

Alcuni lievi distacchi dell'intonaco nel prospetto principale; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo e bianco nel soggiorno e bianco nei restanti ambienti; diverse tracce di umidità nelle pareti; pavimentazione in gres porcellanato; infissi interni in legno; placcaggi di un bagno in gres porcellanato di colore bianco – azzurro con pavimentazione color azzurro; placcaggi e pavimentazione del WC di colore chiaro; placcaggi della cucina di colore bianco – senape; sanitari di media qualità.

Appartamento C – 6:

Appartamento oggetto di una recente ristrutturazione. Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco; pavimentazione della zona giorno in gres porcellanato effetto cotto; pavimentazione della camera da letto, del bagno e del piano soppalco in parquet; infissi interni in legno; sanitari, box doccia e placcaggi del bagno di qualità superiore.

Appartamento C – 7:

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore celeste nel soggiorno e bianco nei restanti ambienti; pavimentazione in gres porcellanato; infissi interni in legno; placcaggi di un bagno in gres porcellanato di colore bianco – azzurro con pavimentazione color bianco e sanitari sospesi; placcaggi e pavimentazione del WC di colore chiaro e sanitari di media qualità; placcaggi della cucina di colore bianco – senape.

2.2 Elenco immobili oggetto del procedimento e dati catastali:

- I. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 3 – Fabbricato A2 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 325 sub 3.
- II. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 2 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 1.
- III. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 3 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 2.
- IV. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 6 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 3.

- V. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 7 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 4.
- VI. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 5 – Fabbricato B4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 322 sub 3.
- VII. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 6 – Fabbricato B4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 322 sub 4.
- VIII. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 7 – Fabbricato B4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 322 sub 5.
- IX. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 2 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 2.
- X. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 3 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 3.
- XI. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 7 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 6.
- XII. Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 6 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 9.

Gli immobili relativi ai punti VIII e XII, sono di proprietà della (I/I), i restanti presentano le seguenti proprietà:

QUESITO TRE – “ *Comparazione tra dati attuali e pignoramento*”

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:

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

QUESITO QUATTRO – “ Accatastamento”

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti.

- *qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFÀ o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

Gli immobili oggetto della procedura risultano essere stati accatastati e le relative coordinate possono essere evinte attraverso la lettura del precedente punto 2.2.

Tuttavia, alcune planimetrie, come specificato nel seguito per ciascun appartamento, non risultano essere perfettamente aderenti all'edificato.

Appartamento A2 – 3:

Rispetto alla planimetria catastale non si constatano evidenti difformità.

Appartamento A4 – 2:

Rispetto alla planimetria catastale non si constatano evidenti difformità. La planimetria catastale, infatti, riporta le modifiche effettuate non presenti nelle planimetrie di progetto.

Appartamento A4 – 3:

Rispetto alla planimetria catastale si constata una diversa destinazione d'uso del bagno più grande adibito a piccola camera da letto ed una diversa distribuzione dei tramezzi in corrispondenza del disimpegno e di una camera necessarie all'ottenimento di un bagno ed una camera di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in planimetria.

Appartamento A4 – 6:

Rispetto alla planimetria catastale si constata la mancata rappresentazione del soppalco. La distribuzione planimetrica degli ambienti risulta, a differenza di quanto riportato al punto precedente, essere coerente con quanto osservato in sede di sopralluogo.

L'accesso esterno del piano superiore è stato ricavato nel pianerottolo dal quale si accede all'appartamento ed il vano scale è stato realizzato in corrispondenza del ripostiglio indicato in planimetria che, pertanto, risulta essere un sottoscala.

Appartamento A4 – 7:

Rispetto alla planimetria catastale si constata una diversa destinazione d'uso del bagno più grande adibito a piccola camera da letto ed una diversa distribuzione dei tramezzi in corrispondenza del disimpegno e di una camera necessarie all'ottenimento di un bagno ed una camera di dimensioni diverse rispetto a quelle indicate in planimetria.

Appartamento B4 – 5:

Rispetto alla planimetria catastale non si constatano evidenti difformità.

Appartamento B4 – 6:

Rispetto alla planimetria catastale non si constatano evidenti difformità.

Appartamento B4 – 7:

Rispetto alla planimetria catastale non si constatano evidenti difformità.

Appartamento C – 2:

Rispetto alla planimetria catastale si constata una sostanziale conformità ad eccezione dei locali tecnici prospicienti il prospetto principale non indicati negli elaborati grafici.

Appartamento C – 3:

Rispetto alla planimetria catastale si constatano alcune difformità consistenti nella mancata indicazione della superficie supplementare presente in corrispondenza del bagno e della camera (rip.) posti sul retro. A differenza della planimetria di progetto, in quella catastale sono state indicate le modifiche apportate in corrispondenza della camera matrimoniale, dove è stato ricavato un bagno, e nel soggiorno dove si è ricavata una piccola zona ripostiglio – lavanderia.

Appartamento C – 6:

Rispetto alla planimetria catastale si constatano alcune difformità consistenti nella mancata indicazione della presenza del soppalco e della chiusura di parte della veranda. A differenza della planimetria di progetto, in quella catastale sono state indicate le maggiori dimensioni della veranda.

Appartamento C – 7:

Rispetto alla planimetria catastale si constatano alcune difformità consistenti nella mancata indicazione della superficie supplementare presente in corrispondenza del bagno e della camera (rip.) posti sul retro. A differenza della planimetria di progetto, in quella catastale sono state indicate le modifiche apportate in corrispondenza della camera matrimoniale, dove è

stato ricavato un bagno, nel soggiorno dove si è ricavata una piccola zona ripostiglio – lavanderia e nella veranda.

Conclusioni:

Le difformità riscontrate richiedono un aggiornamento delle schede e delle planimetrie catastali che dovrà prevedere l'adeguamento allo stato di fatto.

Tali incombenze saranno a carico dell'acquirente per ciascun immobile oggetto della presente relazione anche nell'eventualità in cui dovessero rivelarsi difformità non palesatesi in modo evidente in occasione dei sopralluoghi.

QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Golfo Aranci prevedono che gli immobili oggetto della procedura siano compresi nella Zona Territoriale Omogenea H1.

QUESITO SEI – “ Conformità alla normativa – sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Le costruzioni sono state realizzate in base alla Licenza Edilizia n. 555/B del 30 aprile 1974 rilasciata dal Comune di Olbia e volturata dal Comune di Golfo Aranci in data 25 marzo 1983, Protocollo n. 1337; Concessioni edilizie n. 17/86 del 4 agosto 1986 e n. 14/90 del 20 aprile 1990 rilasciate dal Comune di Golfo Aranci.

Il sopralluogo ha evidenziato, in alcuni casi, alcune difformità che saranno esplicitate nel seguito specificatamente per ciascuna unità interessata.

Si ritiene necessario specificare che qualunque spesa necessaria alla regolarizzazione degli immobili oggetto della presente relazione sarà a carico dell'acquirente poiché il valore finale stimato sarà determinato tenendo in considerazione anche la possibilità che siano presenti eventuali difformità non palesatesi in modo evidente in occasione dei sopralluoghi.

Posizionamento dei corpi di fabbrica sul terreno:

La comparazione tra la planimetria di progetto generale e le immagini satellitari evidenzia un lieve differente posizionamento di alcuni corpi di fabbrica ed una diversa geometria del centro servizi che, comunque, non è

oggetto di questo procedimento e potrebbe essere stato oggetto di successive autorizzate modificazioni.

Blocco A4:

Le tavole di progetto non contengono il prospetto principale di tale blocco, risulta essere presente esclusivamente quello laterale.

Rispetto al generico prospetto relativo ai corpi appartenenti alla tipologia A evidenziamo che la linea di terra, in questo caso, non è comune alle 4 parti del blocco. Si presentano, infatti, degli sfalsamenti determinati dalle caratteristiche orografiche del terreno di sedime dei fabbricati.

Appartamento A2 – 3:

Rispetto alle planimetrie di progetto, non si constatano evidenti difformità.

Appartamento A4 – 2:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Appartamento A4 – 3:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constata una diversa distribuzione degli spazi interni in prossimità del disimpegno.

Appartamento A4 – 6:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constata la divisione dell'appartamento in due parti. L'originario previsto soppalco, infatti, è stato trasformato in locale dotato di accesso indipendente dall'esterno. Tale suddivisione ha determinato la formazione di due distinte unità immobiliari prive in tutto (soppalco) o in parte (zona giorno) dei requisiti necessari a decretare residenziali le superfici interessate (DMS 5 luglio 1975) in quanto le altezze interne utili sono inferiori ai 2,70 m previsti. Va sottolineato che, comunque, tale divisione non sembra aver determinato incrementi di volumetria. Si constata, inoltre, una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di una porta che conduce alla veranda non indicata in planimetria.

Al momento del sopralluogo, non è stato possibile avere accesso al piano "soppalco" in quanto il _____, che ha assistito il CTU ed il responsabile dell'IVG nelle operazioni di sopralluogo, non era, al momento provvisto delle chiavi dello stesso. Il _____ ha, comunque dichiarato, alla presenza del responsabile dell'IVG, di essere nel pieno possesso della parte di immobile in oggetto e che era convinto che la stessa non rientrasse nella procedura poiché, a suo dire, stralciata dal resto. Tale dichiarazione ha spinto il CTU a richiedere al _____ la documentazione che attestasse quanto da egli affermato, ma, ad oggi, nulla è pervenuto in proposito e nulla risulta dalle indagini effettuate.

Appartamento A4 – 7:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constata una lieve diversa distribuzione degli spazi interni in prossimità del disimpegno e di una camera.

Appartamento B4 – 5:

Rispetto alle planimetrie di progetto, non si constatano evidenti difformità.

Appartamento B4 – 6:

Rispetto alle planimetrie di progetto, non si constatano evidenti difformità.

Appartamento B4 – 7:

Rispetto alle planimetrie di progetto, non si constatano evidenti difformità.

Appartamento C – 2:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constata una sostanziale conformità ad eccezione dei locali tecnici prospicienti il prospetto principale non indicati negli elaborati grafici e delle maggiori dimensioni della veranda.

Appartamento C – 3:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constatano alcune difformità consistenti nella realizzazione di volumetria supplementare in corrispondenza del bagno e della camera (rip.) posti sul retro, in corrispondenza della camera matrimoniale, dove è stato ricavato un bagno, e nel soggiorno dove si è ricavata una piccola zona ripostiglio – lavanderia.

Appartamento C – 6:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constatano alcune difformità consistenti nella realizzazione di volumetria supplementare in corrispondenza della veranda attraverso la chiusura di parte della stessa e alcune modifiche di opere interne. L'originario soppalco è, in realtà, un vero e proprio piano superiore con accesso dall'interno. La veranda esistente, inoltre, risulta possedere dimensioni maggiori rispetto al progetto. Anche in questo caso, alcune superfici presentano una distanza interpiano inferiore ai 2,70 m.

Appartamento C – 7:

Rispetto alle planimetrie di progetto, si constatano alcune difformità consistenti nella realizzazione di volumetria supplementare in corrispondenza del bagno e della camera (rip.) posti sul retro, in corrispondenza della camera matrimoniale, dove è stato ricavato un bagno, e nel soggiorno dove si è ricavata una piccola zona ripostiglio – lavanderia. Si contata, inoltre, la presenza di una parte di veranda non presente negli elaborati grafici di progetto.

Conclusioni

Per quanto potuto osservare, tutte le modificazioni che non abbiano creato incrementi di volumetria alla unità immobiliari, frazionamenti urbanistici o trasformazioni per effetto delle quali sono venuti a mancare i requisiti previsti dal DMS del 5 luglio 1975, potranno essere sanate facendo ricorso alla procedura di accertamento di conformità art. 16 L.R. della Sardegna n. 23 dell'11 ottobre 1985. In tutti gli altri casi più gravi, l'aggiudicatario, potrebbe ricorrere, in tutto o in parte, alla procedura per l'ottenimento della concessione in sanatoria come previsto dal decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 e della Legge Regionale 26 febbraio 2004, n. 4.

QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

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;

È parere del CTU che gli immobili debbano essere venduti formando un lotto per ciascun appartamento costituente la massa immobiliare per un totale di 12 (dodici) lotti.

QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"

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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il complesso immobiliare è pignorato per 1/1.
Si provvederà alla formazione di 12 lotti.

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Al momento del sopralluogo le intere proprietà risultavano nella piena disponibilità dei debitori e/o degli aventi diritto.

QUESITO DIECI – “ Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

Non è stato possibile accertare la presenza di eventuali oneri di natura condominiale né la natura o l'entità delle stesse.

Il Sig. _____ interrogato a tale proposito, ha dichiarato di non ricordare con esattezza l'ammontare annuo delle spese condominiali. Il complesso edilizio risulta, comunque, gestito da uno studio con sede in Olbia.

Le visure effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania hanno consentito di individuare la seguente già citata trascrizione inerente la costituzione di un fondo patrimoniale:

TRASCRIZIONE DEL 31/05/2001 Reg. Part. 3066 Reg. Gen. 4535
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Pubblico ufficiale DOTTOR CARLO BOLOGNINI
Repertorio 8550 del 16/05/2001

QUESITO UNDICI – “ Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

11.1 Metodo di Stima

Il metodo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sarà quello della stima sintetica monoparametrica mediante coefficienti correttivi. Tale procedimento sintetico consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con beni simili, dei quali si conoscono i valori di mercato, determinando il valore medio moltiplicando lo stesso per il parametro di confronto, nel nostro caso la superficie commerciale, ed infine moltiplicando tale valore per il coefficiente di differenziazione ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parametrici correttivi. La superficie

commerciale si determinerà sulla base della superficie lorda che, a sua volta, in assenza di una diversa determinazione, sarà calcolata sulla base di quella netta seguendo le modalità indicate nelle seguenti tabelle:

Superficie netta coperta	Coeff. Superficie lorda coperta
< 50 mq	1,20
> 50 mq	1,18

Tab. 1

Superficie lorda coperta	Coeff. Superficie commerciale
< 50 mq	1,20
> 50 mq	1,10
< 65 mq	1,10
> 65 mq	1,00

Tab. 2

I valori relativi alle dimensioni geometriche nette degli ambienti e delle pertinenze costituenti il complesso immobiliare sono suscettibili di lievi diversità rispetto alle dimensioni reali. Tale condizione, tuttavia, non influisce sulla corretta individuazione della superficie commerciale individuata per la formazione della stima.

Le differenziazioni degli incrementi impiegati per l'ottenimento della superficie lorda e della superficie commerciale, si rendono necessari in quanto sia il rapporto Superficie lorda / Superficie netta che l'incremento della superficie commerciale sono entrambi inversamente proporzionali alle dimensioni dell'immobile; nel primo caso perché le pareti divisorie hanno un'influenza maggiore negli spazi ridotti piuttosto che in quelli ampi, nel secondo perché gli immobili di piccole dimensioni sono, nel complesso, più appetibili rispetto a quelli di dimensioni superiori.

Per quanto riguarda la valutazione del giardino di proprietà esclusiva, sarà applicato un coefficiente pari a 0,10 (10%) su una superficie uguale o inferiore alla superficie coperta dell'immobile ed un coefficiente pari a 0,02 (2%) sulla eventuale parte eccedente.

11.2 Coefficienti Parametrici

- L'impiego dei coefficienti parametrici correttivi si rende necessario al fine di ottenere una comparazione che tenga conto anche di alcune caratteristiche peculiari degli immobili oggetto del confronto determinandone una migliore caratterizzazione ed una più oggettiva valutazione.

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI
Appartamento A2 - 3

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	TERRA	1,00
PREVALENZA ESPOSIZIONE	DISCRETAMENTE ASSOLATA	0,95
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,95
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE	1,00
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTA	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		0,85

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. A2 - 3

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	25,03			1,00
Camera	11,40			1,00
Wc	3,75			1,00
Disimpegno	1,52			1,00
camera	10,2			1,00
camera	4,86			
Totale Sup. Coperta	56,76	66,98 circa	66,98	1,00
Verande		11,44	5,72	0,50
Giardino		54,56	5,46	0,10
Totale			78,16	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI
Appartamento A4 - 2

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	TERRA	1,00
PREVALENZA ESPOSIZIONE	DISCRETAMENTE ASSOLATA	0,95
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,95
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE PANOR.	1,10
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTA	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		0,93

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. A4 - 2

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	18,52			
Camera 1	13,38			
Wc	5,51			
Disimpegno	2,40			
Camera 2	8,05			
Totale Sup. Coperta	47,86	56,47	62,12	1,10
Verande		11,18	5,72	0,50
Giardino		132,43		
Quota giardino (10%)		56,47	5,65	0,10
Quota giardino (2%)		75,96	1,52	0,02
Totale			75,01	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI
Appartamento A4 - 3

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	TERRA	1,00
PREVALENZA ESPOSIZIONE	DISCRETAMENTE ASSOLATA	0,95
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,95
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE PANOR.	1,10
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTA	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		0,93

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. A4 - 3

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	25,03			1,00
Camera	11,40			1,00
Wc	3,30			1,00
Disimpegno	1,97			1,00
camera	9,30			1,00
camera	5,76			
Totale Sup. Coperta	56,76	66,98 circa	66,98	1,00
Verande		11,44	5,72	0,50
Giardino		133,28		
Quota giardino (10%)		66,98	6,70	0,10
Quota giardino (2%)		66,30	1,33	0,02
Totale			80,73	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Appartamento A4 - 6

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	PRIMO	0,98
PREVALENZA ESPOSIZIONE	ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE PANOR.	1,20
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		1,08

Caratteristiche geometriche di massima appartamento A4 - 6

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	18,52	21,85	16,39	0,75
Camera 1	12,99	15,33	15,33	1,00
We	3,60	4,25	4,25	1,00
Disimpegno	3,10	3,66	2,74	0,75
Sottoscala	1,60	1,89	1,42	0,75
Camera 2	8,05	9,50	7,12	0,75
Piano "Soppalco"	26,40	31,15	23,36	0,75
Totale Sup. Coperta	74,26	87,63	70,61	
Verande		7,00	3,50	0,50
Giardino		24,00		
Quota giardino (10%)		24,00	2,40	0,10
Quota giardino (2%)		0	0	0,02
Totale			76,51	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Appartamento A4 - 7

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	PRIMO	0,98
PREVALENZA ESPOSIZIONE	ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA PANORAMICA	1,20
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		1,08

Caratteristiche geometriche di massima appartamento A4 - 7

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	25,03			
Camera	11,40			
Wc	3,75			
Disimpegno	1,52			
camera	10,2			
camera	4,86			
Totale Sup. Coperta	56,76	66,98 circa	66,98	1,00
Verande		10,80	5,40	0,50
Giardino		27,00	2,70	0,10
Totale			75,08	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Appartamento B4 - 5

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	PRIMO	0,98
PREVALENZA ESPOSIZIONE	ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU TRE LATI	1,00
PREVALENZA VISTA	LIBERA PANORAMICA	1,20
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		1,10

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. B4 - 5

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	32,35	38,17	38,17	
Camera 1	15,57	18,37	18,37	
Disimpegno	4,90	5,78	5,78	
Wc	4,68	5,52	5,52	
Camera 2	8,90	10,50	10,50	
Bagno	4,86	5,73	5,73	
Ripostiglio	1,65	1,95	1,95	
Totale Sup. Coperta	72,91	86,03	86,03	1,00
Verande		7,40	3,70	0,50
Giardino		26,50	2,65	0,10
Totale			92,38	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI
Appartamento B4 - 6

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	PRIMO	0,98
PREVALENZA ESPOSIZIONE	ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA PANORAMICA	1,20
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		1,08

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. B4 - 6

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	28,15	33,22	33,22	
Camera	14	16,52	16,52	
Disimpegno	2,24	2,64	2,64	
Bagno	5,32	6,28	6,28	
Totale Sup. Coperta	49,71	58,66	64,52	1,10
Verande		7,00	3,50	0,50
Giardino		24,10	2,41	0,10
Totale			70,43	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI
Appartamento B4 - 7

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	PRIMO	0,98
PREVALENZA ESPOSIZIONE	ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA PANORAMICA	1,20
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	BUONO	1,00
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		1,08

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. B4 - 7

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	18,30			1,00
Camera 1	10,80			1,00
Disimpegno	2,71			1,00
Ripostiglio	2,30			1,00
Camera 2	10,90			1,00
Bagno	4,55			
Totale Sup. Coperta	49,56	58,48	64,33	1,10
Verande		10,54	5,27	0,50
Giardino		32,00	3,20	0,10
Totale			72,80	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI
Appartamento C - 2

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	TERRA	1,00
PREVALENZA ESPOSIZIONE	DISCRETAMENTE ASSOLATA	0,98
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE E PANOR.	1,10
STATO CONSERVATIVO INTERNO	DISCRETO	0,98
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	DISCRETO	0,98
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTA	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		0,95

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. C - 2

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	17,46			
Camera 1	13,95			
Bagno	5,32			
Disimpegno	2,33			
Camera 2	8,05			
Totale Sup. Coperta	47,11	55,59	61,15	1,10
Verande		17,72	8,86	0,50
Giardino		290,00	0,00	
Quota giardino (10%)		55,59	5,56	0,10
Quota giardino (2%)		234,41	4,69	0,02
Totale			80,26	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	TERRA	1,00
PREVALENZA ESPOSIZIONE	DISCRETAMENTE ASSOLATA	0,98
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE E PANOR.	1,10
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,00
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	DISCRETO	0,98
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		0,97

Caratteristiche geometriche di massima appartamento C - 3

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	23,79			
Camera 1	11,78			
Bagno	4,39			
Bagno camera	1,79			
Disimpegno	1,56			
Camera 2	8,19			
Camera 3	9,60			
Ripost. Lavanderia	1,79			
Totale Sup. Coperta	62,89	74,21	74,21	1,00
Verande		22,52	11,26	0,50
Giardino		286,75		
Quota giardino (10%)		74,21	7,42	0,10
Quota giardino (2%)		212,54	4,25	0,02
Totale			97,14	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Appartamento C - 6

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	TERRA	0,98
PREVALENZA ESPOSIZIONE	DISCRETAMENTE ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE E PANOR.	1,20
STATO CONSERVATIVO INTERNO	BUONO	1,05
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	DISCRETO	0,98
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	ELEVATA	1,20
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		1,33

Caratteristiche geometriche di massima appartamento n. C - 6

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	30,80	36,34	27,26	0,75
Camera I	13,95	16,46	16,46	1,00
Bagno	5,32	6,28	6,28	1,00
Disimpegno	2,33	2,75	2,75	1,00
Soppalco	26,40	31,15	23,36	0,75
Totale Sup. Coperta	78,80	92,98	76,11	
Verande		13,30	6,65	0,50
Giardino		43,62	4,36	0,10
Totale			87,12	

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Appartamento C - 7

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	SCHIERA	1,00
PIANO	PRIMO	0,98
PREVALENZA ESPOSIZIONE	ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,98
PREVALENZA VISTA	LIBERA SU VERDE E PANOR.	1,20
STATO CONSERVATIVO INTERNO	DISCRETO	0,98
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	DISCRETO	0,98
SERVIZI ZONA	BUONI	1,00
QUALITÀ AMBIENTALE	ZONA TRANQUILLA	1,05
QUALITÀ ARCHITETTONICA	SUPERIORE ALLA MEDIA	1,05
QUALITÀ DELLE FINITURE	NELLA MEDIA	1,00
VETUSTÀ	21 - 40 ANNI	0,85
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		1,04

Caratteristiche geometriche di massima Appartamento C - 7

LOCALE	Sup. Netta	SUP. LORDA	SUP. COMM.	COEFF.
Soggiorno + cottura	23,79			
Camera 1	11,78			
Bagno	4,39			
Bagno camera	1,79			
Disimpegno	1,56			
Camera 2	8,19			
Camera 3	9,60			
Ripost. Lavanderia	1,79			
Totale Sup. Coperta	62,89	74,21	74,21	1,00
Verande		22,52	11,26	0,50
Giardino		35,66	3,57	0,10
Totale			89,04	

11.3 Determinazione dei valori medi:

Il complesso immobiliare, in generale, presenta caratteristiche costruttive e di ubicazione certamente considerabili omogenee. Tale condizione consente l'impiego di un unico valore di mercato per la determinazione della stima di ciascuno degli appartamenti oggetto della presente relazione.

Le indagini condotte in zona, attraverso la consultazione delle più recenti pubblicazioni dell'osservatorio immobiliare, di inserzioni pubblicate sui quotidiani locali, depliant informativi di importanti agenzie immobiliari, annunci su internet ed informazioni acquisite da esperti del settore, su 7 beni immobili offerti simili a quelli preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a € 5.278,62 /mq.

Le differenziazioni specifiche (finiture, panoramicità, manutenzione, etc.) inerenti gli appartamenti oggetto di stima, saranno considerate attraverso l'impiego dei coefficienti parametrici ottenendo, in tal modo, una migliore definizione del più probabile valore di mercato di ciascuno di essi.

Tabella di valutazione generale:

Appartamento	mq commerciali	Coeff. Parametrici	Valore Stima €/mq	Valore stimato
A2 - 3	78,16	0,85	€ 5.278,62	€ 350.690,40
A4 - 2	75,01	0,93	€ 5.278,62	€ 368.232,84
A4 - 3	80,73	0,93	€ 5.278,62	€ 396.312,98
A4 - 6	76,51	1,08	€ 5.278,62	€ 436.176,59
A4 - 7	75,08	1,08	€ 5.278,62	€ 428.024,29
B4 - 5	92,38	1,10	€ 5.278,62	€ 536.402,81
B4 - 6	70,43	1,08	€ 5.278,62	€ 401.515,06
B4 - 7	72,80	1,08	€ 5.278,62	€ 415.026,22
C - 2	80,26	0,95	€ 5.278,62	€ 402.478,94
C - 3	97,14	0,97	€ 5.278,62	€ 497.382,19
C - 6	87,12	1,33	€ 5.278,62	€ 611.631,59
C - 7	89,04	1,04	€ 5.278,62	€ 488.808,66

Decurtazioni dei valori stimati:

I valori stimati indicati nella tabella in alto, tengono conto, in generale, del fatto che esistono delle difformità che, come sopra specificato, andranno sanate a cura e spese dell'acquirente.

Per quanto concerne gli appartamenti A4 - 6 e C - 6 l'applicazione del coefficiente 0,75 per la definizione della superficie commerciale relativa alle aree interessate dal "soppalco" deve considerarsi come una decurtazione del valore finale del bene. Tale decurtazione si deve alle parti non conformi delle opere che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Gli appartamenti C - 3 e C - 7, a causa delle difformità riscontrate, subiranno una ulteriore decurtazione pari al 4% del valore sopra stimato:

Appartamento	Valore stimato	Percentuale di decurtazione	Valore di decurtazione	Valore stimato finale
C - 3	€ 497.382,19	4,00%	€ 19.895,29	€ 477.486,90
C - 7	€ 488.808,66	4,00%	€ 19.552,35	€ 469.256,31

FORMAZIONE DEI LOTTI CON DATI CATASTALI:

PRIMO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 3 – Fabbricato A2 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 325 sub 3.

PREZZO BASE: € 350.690,40

SECONDO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 2 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 1.

PREZZO BASE: € 368.232,84

TERZO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 3 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 2.

PREZZO BASE: € 396.313,16

QUARTO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 6 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 3.

PREZZO BASE: € 436.176,59

QUINTO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 7 – Fabbricato A4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 328 sub 4.

PREZZO BASE: € 428.024,48

SESTO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 5 – Fabbricato B4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 322 sub 3.

PREZZO BASE: € 536.403,05

SETTIMO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 6 – Fabbricato B4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 322 sub 4.

PREZZO BASE: € 401.515,24

OTTAVO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 7 – Fabbricato B4 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 322 sub 5.

PREZZO BASE: € 415.026,40

NONO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 2 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 2.

PREZZO BASE: € 402.479,12

DECIMO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Terra – appartamento 3 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 3.

PREZZO BASE: € 477.487,12

UNDICESIMO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 7 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 6.

PREZZO BASE: € 611.631,86

DODICESIMO LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Golfo Aranci (OT) in località "Spiaggia Bianca"; Piano Primo – appartamento 6 – Fabbricato C1 all'interno del un complesso edilizio denominato "Residence Spiaggia Bianca". Distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 mapp. 330 sub 9.

PREZZO BASE: € 469.256,31

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V.I.
per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Tempio Pausania, 15/09/2012

Il CTU
Dott. Ing. Antonello Passaghe

