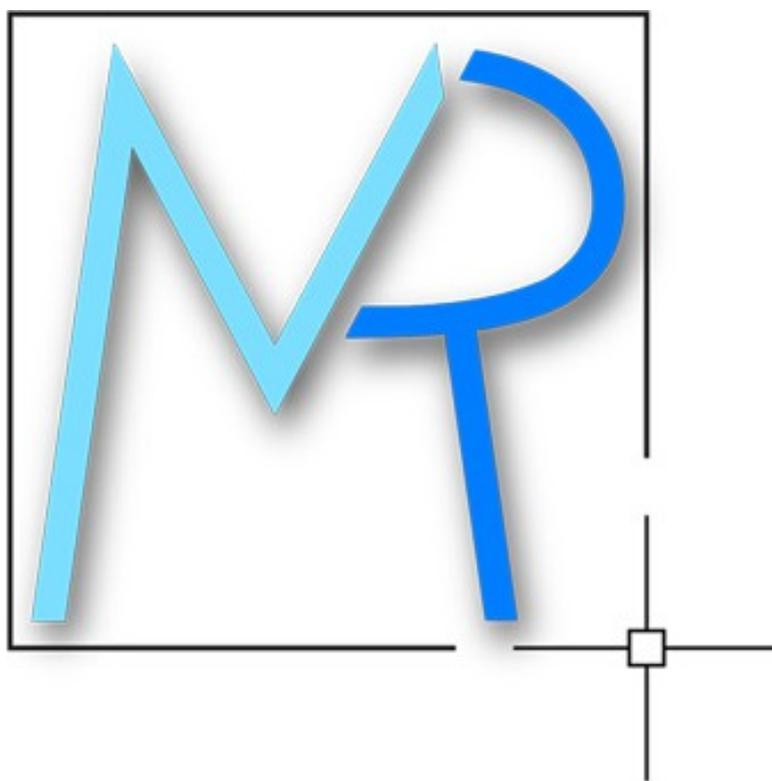


STUDIO TECNICO RUSSU



**PERIZIA
TECNICA**



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 60/2018 –
BANCO DI SARDEGNA SUBENTRANTE BPM S.P.A.
– CONTRO [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto geom. Giovanni Maria Russu residente a Olbia in Via Faenza 64, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 1650, nell'Udienza del 07.01.2020 veniva nominato C.T.U. previo giuramento di rito, dal G.E. DOTT.SSA COSTANZA TETI, per l'esecuzione immobiliare n. 60/2018 inerente villetta ubicata nel Comune di Arzachena, Loc. Pantogia - Procedura esecutiva promossa da BPM S.P.A., contro [REDACTED]

QUESITI INGIUNTI DAL SIG. GIUDICE

- 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 inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Competente, della relativa richiesta.

- 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri



commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

- 3) Accerti la conformità e 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 risultano pendenti istanza 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 sanatori 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, del 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) Specifica 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 proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro, 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. 6 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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. L'esperto dovrà:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema.

Depositare in cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente,



almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una depurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari.

Inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto



alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione R.C.;

Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o del custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Premesso che:

A - A seguito dei quesiti ingiunti dal Sig. G.E., il sottoscritto eseguiva tutte le indagini conoscitive generali, relative all'immobile oggetto della procedura, comprese quelle catastali presso l'Agenzia del Territorio di Sassari.

B - Per l'individuazione topografica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere presso la Sezione Urbano dell'Agenzia del Territorio di Sassari, una copia della scheda catastale dell'unità immobiliare, compreso l'elaborato planimetrico, per verificare la corrispondenza tra le schede depositate presso l'Agenzia del territorio con la situazione reale e la situazione di progetto. E' stata richiesta anche la visura catastale.

VEDASI:

- ALL. 1** - COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE
(APP. PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO)
FOG. 21 MAPP. 851 SUB 1
- ALL. 2** - COPIA ELABORATO PLAN. - FOG. 21 MAPP. 851
- ALL. 3** - VISURA CATASTALE APPARTAMENTO - SUB 1



C - In data 13.11.2020 è stata inviata tramite e-mail, presso il Comune di Arzachena, richiesta di accesso agli atti, per il rilascio di copia concessione e disegni allegati in modo da verificare la regolarità dal punto di vista urbanistico.

VEDASI:

ALL. 4 - RICEVUTA MAIL INVIO RICHIESTA ACCESSO AGLI
ATTI COMUNE DI ARZACHENA

D - In data 21.12.2020 a seguito di avviso da parte dell'ufficio urbanistica del Comune di Arzachena, il sottoscritto si recava presso l'ufficio predisposto per l'accesso agli atti.

Sono state effettuate tutte le fotocopie delle concessioni e dei rispettivi grafici allegati inerente la costruzione oggetto di perizia.

E - In data 11.11.2021 finalmente si è potuto richiedere l'accesso all'unità immobiliare pignorata mediante l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno ai diretti interessati, con l'indicazione della data di accesso all'unità immobiliare fissata al 30.11.2021. Tutte le raccomandate sono state ritirate ad eccezione di quella indirizzata alla sig.ra [REDACTED], la quale raccomandata è tornata indietro al mittente in data 18.12.2021 per compiuta giacenza.

VEDASI:

ALL. 5 - RR AVVISO [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]

ALL. 6 - COPIA BUSTA [REDACTED]
RESTITUITA PER NON CURATO RITIRO



F - In data 30.11.2021 alle ore dieci d'accordo con il tecnico dell'IVG, il sottoscritto si è recato in Loc. Pantogia nell'unità immobiliare pignorata, la quale risulta abitata dagli esecutati. Con l'aiuto del mio collaboratore geom. Maurizio Russu sono state effettuate tutte le misurazioni all'interno e all'esterno del fabbricato. Sono state effettuate le fotografie che si è ritenute opportuno, sia all'interno che all'esterno.

Delle operazioni effettuate è stato stilato un verbale.
VEDASI:

ALL. 7 - VERBALE INIZIO OPERAZIONI

G - Ai fini della determinazione della reale consistenza dell'immobile, ho proceduto, con l'aiuto del mio collaboratore Geom. Maurizio Russu, a effettuare durante il sopralluogo, dettagliati rilievi planimetrici dell'unità immobiliare compreso il piano interrato. Quindi per maggior chiarezza sono state predisposte delle planimetrie indicative in scala 1:100 in cui si riporta la pianta dell'appartamento al piano terra e al piano interrato.

VEDASI:

**ALL. 8 - PIANTA LOCALE PRINCIPALE AL PIANO TERRA E
PIANO SEMINTERRATO IN SCALA 1: 100**

H - Per il riscontro della corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento, nonché per l'esatta identificazione censuaria dei beni individuati, ho effettuato specifica indagine presso l'Agenzia del Territorio di Sassari Sezione Terreni e Fabbricati.



RISPOSTE AI QUESITI

CAPO 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 inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Competente, della relativa richiesta.

RISPOSTA QUESITO N. 1

1.1) ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione del 11.11.2013 al n. 1186 di registro particolare e n. 8614 di registro generale.

Ipoteca legale derivata da iscrizione a ruolo del 29.10.2013 rep. n. 876/2013 a favore di Equitalia



Centro S.p.a. Con sede in Firenze, contro [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca di €
161.666,88 gravante per il dritto di nuda proprietà per
la quota di $\frac{1}{2}$ sull'immobile oggetto delle procedura
esecutiva.

1.2) Iscrizione del 30.01.2018 al n. 854 di registro
particolare e n. 96 di registro generale.

Ipoteca legale derivata da iscrizione a ruolo del
29.01.2018 rep. n. 2429/10218 a favore di Agenzia delle
Entrate-riscossione con sede in Roma, contro [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca di €
78.485,94 gravante per il dritto di usufrutto per la
quota di $\frac{1}{2}$ sull'immobile oggetto delle procedura
esecutiva.

1.3) Iscrizione del 14.02.2018 al n. 1287 di registro
particolare e n. 181 di registro generale.

Ipoteca legale derivata da iscrizione a ruolo del
14.02.2018 rep. n. 2507/10218 a favore di Agenzia delle
Entrate-riscossione con sede in Roma, contro
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],
ipoteca di € 359.959,26 gravante per il dritto di nuda
proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ sull'immobile oggetto delle
procedura esecutiva.

1.4) Trascrizione del 06.03.2018 al n. 1848 di registro
particolare e n. 1325 di registro generale.

Derivato da verbale di pignoramento immobiliare del
13.02.2018 rep. n. 292/2018 dell'Ufficiale Giudiziario



di Tempio Pausania a favore di BPM S.p.a. Con sede in Milano, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

CAPO 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

RISPOSTA QUESITO N. 2

2.1) Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Arzachena, Loc. Pantogia, Via Paolino Azara, piano terra e piano seminterrato.



La superficie coperta del fabbricato, è risultata al piano terra di mq. 86,16 e al piano seminterrato di mq. 106,99 compresa la superficie dei due vani considerati in progetto come vani tecnici. Mentre la superficie utile interna al piano terra è di mq. 70,00 e al piano seminterrato di mq. 82,24 compresi i vani tecnici, mentre escludendo questi si ha una superficie di mq. 49,15. Al piano terra, sul prospetto nord, è stata realizzata una veranda coperta di mq. 20,15 - Al lato nord e al lato est confina con strada di accesso, al lato sud e al lato ovest con altra proprietà. Risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Arzachena al Fog. 21 mapp. 851 mentre al Catasto Urbano è identificato al Fog. 21 mapp. 851 sub 1 piano terra e piano seminterrato, Cat. A/7 classe 2 di vani 6 -

Le strutture verticali sono realizzate in blocchi di cls dello spessore di cm. 30. Il tetto di copertura a falde inclinate in laterocemento con manto esterno in coppi. I tramezzi sono in forati da cm. 8 - I solai sono realizzati con travetti e pignatte dello spessore di cm. 16+4. Gli impianti sia idrico che elettrico sono eseguiti sotto traccia.

VEDASI:

- ALL. 9** - FOTO VANO SOGGIORNO PIANO TERRA
- ALL. 10** - FOTO SOGGIORNO E CUCINA PIANO TERRA
- ALL. 11** - FOTO VANO LETTO E W.C. PIANO TERRA
- ALL. 12** - FOTO VERANDA COPERTA
- ALL. 13** - FOTO VISTA DA LATO SUD
- ALL. 14** - FOTO VISTA DA LATO NORD
- ALL. 15** - FOTO VISTA DA LATO EST
- ALL. 16** - FOTO GIARDINO
- ALL. 17** - FOTO GIARDINO



La distanza dai centri di Porto Cervo e Abbiadori è di pochi chilometri, dove si possono trovare tutti i servizi, centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio. I collegamenti sono adeguati, in breve tempo possono essere raggiunti i centri più importanti di Arzachena, Porto Rotondo e Olbia, zona servita da porto e aeroporto.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono riportati correttamente. Il fabbricato è stato edificato con conc. n. 83/95 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 01/09/1995 e successiva conc. in sanatoria n. 569/96 del 13 novembre 1996 - ulteriore conc. in sanatoria è stata rilasciata in data 22 dicembre 1997 al n. 471/97 e infine conc. n. 02/2003 del 3 gennaio 2003.

VEDASI:

ALL. 18 - COPIA CONC. N. 2/2003

ALL. 19 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO COME DA
CONC. N. 2/2003

ALL. 20 - PIANTA PIANO TERRA COME DA CONC. N.471/97

La costruzione al Piano seminterrato non rispetta esattamente tale concessione, ma riporta alcune differenze, innanzitutto nel progetto è indicata la destinazione di cantina. Nella realtà è stato ricavato un piccolo appartamento, non consentito dal regolamento edilizio. L'ambiente soggiorno, comunica con la camera mediante una porta mentre in progetto ne erano previste due.

VEDASI:

ALL. 21 - FOTO SOGGIORNO E CUCINA PIANO SEMINTERRATO

ALL. 22 - FOTO SOGGIORNO PIANO SEMINTERRATO

ALL. 23 - FOTO VANO LETTO PIANO SEMINTERRATO



ALL. 24 - FOTO VANO FINITO PIANO SEMINTERRATO

ALL. 25 - FOTO VANO RUSTICO PIANO SEMINTERRATO

Il bagno all'interno del vano soggiorno è stato realizzato nel senso opposto. Due vani previsti come intercapedine e inaccessibili dall'interno sono stati aperti e messi in comunicazione con il vano soggiorno. Sono stati ricavati due vani di cui uno ultimato e utilizzato come camera e l'altro rimane al rustico. Sul prospetto nord, è stata ricavata una finestra non prevista nel progetto. A parte il cambio di destinazione d'uso, non consentito dal regolamento, tutte le altre modifiche possono essere sanate mediante presentazione di pratica di accertamento di conformità, in quanto non interessano la superficie coperta né il volume. I due vani al piano seminterrato, indicati in progetto come intercapedine, non possono essere sanati in quanto eccedono dalla superficie consentita.

CAPO 3

Accerti la conformità e 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;

RISPOSTA QUESITO N. 3

3.1) I dati e la descrizione del fabbricato sono correttamente riportati nell'atto di pignoramento.

3.2) Risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Arzachena al Fog. 21 mapp. 851 mentre al Catasto Urbano è identificato al Fog. 21 mapp. 851 sub 1 Piano Terra e Piano Seminterrato, Cat. A/7 classe 2 di vani 6

CAPO 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

4.1) Non è stata predisposta alcuna planimetria di aggiornamento catastale in quanto occorre prima sistemare la parte urbanistica.

CAPO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

5.1) Lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di unità immobiliari residenziali.



CAPO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanza 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, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

6.1) Il fabbricato non risulta esattamente corrispondente all'ultima conc. n. 02/2003 del 3 gennaio 2003 rilasciata dal Comune di Arzachena. Di conseguenza, dopo aver sanato le parti non conformi, si renderà necessario richiedere il rilascio della certificazione di agibilità.

6.2) Le parti realizzate in difformità dalla concessione, sono sanabili mediante presentazione di pratica di accertamento di conformità. Ad eccezione dei due vani ricavati dalla zona intercapedine, in quanto



eccedono dalla superficie consentita al piano seminterrato come cantina.

6.3) I costi tecnici per la regolarizzazione della pratica dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e catastale, per le parti sanabili, è di circa € 5.000,00 cui andranno sommati gli oneri di legge e comprese le spese di oblazione per la parte urbanistica (pari a € 500,00) e per la parte catastale (pari a € 50,00).

CAPO 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

7.1) Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, derivata da titolo di compravendita.

CAPO 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

8.1) Nell'atto di acquisto viene riportato che nella vendita è compresa la quota di comproprietà su tutte le



cose e spazi comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, ed in particolare sui B.C.N.C. distinti presso il N.C.E.U. al fog. 21 mapp. 851 sub 12 e sub 16

Ciononostante, non è stato possibile accertare l'esistenza di spese condominiali, in quanto dalle informazioni assunte in loco, non risulta mai essere stato costituito un regolare condominio. Di conseguenza non è stato possibile accertare se esistono spese in tal senso.

CAPO 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

9.1) L'immobile oggetto di valutazione non è divisibile in quanto è stato concepito e realizzato urbanisticamente come unica unità immobiliare comprendente un appartamento al piano terra e una cantina al piano seminterrato.

CAPO 10

10.1) 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, 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. 6 giugno 1940, n. 1078;

RISPOSTE AL QUESITO N. 10

10.1) L'immobile è pignorato per intero, per cui non si pone il problema della divisibilità.

CAPO 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

11.1) L'immobile risulta occupato al piano terra dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED]



██████████. Mentre il piano seminterrato risulta occupato dalla sig.ra ██████████.

CAPO 12

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

RISPOSTA AL QUESITO N.12

12.1) Non esiste la condizione.

CAPO 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

13.1) Dalle informazioni assunte non esistono vincoli del tipo indicato.

CAPO 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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

14.1) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI.

La posizione geografica dell'immobile è in zona defilata, all'estremo ovest della Loc. Pantogia, in zona riservata e tranquilla. Trattasi di unità immobiliare composta al piano terra da un vano soggiorno, un vano cucina, due w.c., due camere da letto e un disimpegno, con veranda coperta sul lato nord. Mentre al piano seminterrato è composto da un vano soggiorno con angolo cucina, un w.c., due camere e un vano al rustico.

Il piano seminterrato pur essendo di fatto adibito ad abitazione, nel progetto è individuato come cantina.

14.2) CALCOLO CONSISTENZA

Nel calcolo della superficie commerciale dell'unità oggetto di valutazione sono compresi i muri perimetrali. La consistenza della porzione abitativa sarà considerata per il 100%; gli eventuali muri di



confine al 50%; i terrazzi, balconi e simili al 30%; cantine depositi ecc. al 25%.

Pertanto sulla base dei criteri per la determinazione della consistenza illustrati, con riferimento alle deduzioni tratte dagli elaborati grafici e delle certificazioni reperite, si perviene alla seguente consistenza commerciale complessiva dell'immobile.

La superficie coperta del fabbricato al piano terra è risultata di mq. 86,16 mentre la superficie utile calpestabile suddivisa per singoli vani è risultata di mq. 70,00 come da tabella seguente:

VANO	SUPERFICIE
Soggiorno	mq. 30,45
Cucina	mq. 4,37
Camera 1	mq. 14,75
Camera 2	mq. 10,40
Disimpegno	mq. 2,00
W.C. 1	mq. 4,28
W.C. 2	mq. 3,75
TOTALE	mq. 70,00

Al piano seminterrato la superficie coperta è risultata di mq. 106,99 inclusi i due vani non sanabili. Mentre la superficie utile calpestabile suddivisa per singoli vani è risultata di mq. 82,24 come da tabella:

VANO	SUPERFICIE
Soggiorno/Cucina	mq. 25,45
Camera 1	mq. 19,85
Camera 2	mq. 15,24
Rustico	mq. 17,85
W.C. 1	mq. 3,85
TOTALE	mq. 82,24



Per la valutazione, al piano seminterrato, verrà presa in considerazione esclusivamente la superficie coperta della parte sanabile, che risulta essere di mq. 65,21. La superficie della veranda coperta è di mq. 20,15 mentre la superficie del giardino esclusivo è di circa mq. 150,00.

La superficie commerciale risulta pertanto così composta:

Piano Terra mq. 86,16x1,00 =	mq. 86,16
Piano Seminterrato mq. 65,21x0,25 =	mq. 16,30
Ver. coperta mq. 20,15x0,50 =	mq. 10,07
Giardino mq. 150x0,10 =	<u>mq. 15,00</u>
per una superficie commerciale di	mq. 127,53

14.3) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Per la valutazione degli immobili oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo dei valori di mercato, secondo i principi internazionali IVS a cui le linee guida espresse nel Rd Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) fanno riferimento, mediante l'utilizzo dei processi metodologici della procedura Market Comparison Approach (MCA) di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con



transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Per l'accertamento del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in questione ho ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima "sintetico comparativo" tramite la "DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE" in base a parametri e coefficienti tecnici, secondo le DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI (Art. 1, comma 307 Legge 27/12/2006, n° 296) di cui al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) n. 2007/120811 del 27 luglio 2007, pubblicato sulla G.U. - S.G. N° 182 del 07/08/2007.

A tal fine ho fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI), fonte ufficiale e attendibile, pubblicati e divulgati dall'Agenzia delle Entrate (Anno 2021 - semestre 1), raffrontandoli, comunque, comparativamente, per scrupolo e sicurezza alle risultanze di un ulteriore indagine dinamica eseguita mediante il reperimento di dati di mercato affidabili, Borsini Immobiliare, etc.) e quotazioni reperite sul Web di Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli



immobili stessi. Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro vetustà, funzionalità, qualità, stato manutentivo/conservativo, la localizzazione etc.

Si precisa che la valutazione viene effettuata considerando la superficie coperta al piano seminterrato, corrispondente a quanto riportato nel progetto approvato, escludendo dal calcolo la camera e il vano al rustico ottenuti mediante l'apertura dei vani tecnici, in quanto non sanabili urbanisticamente. Ma considerando che tali ambienti vengano chiusi come da conc. n. 02/2003

14.4) PRIMA VALUTAZIONE - DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE SU BASE OMI

Tale metodo, vista l'attendibilità legale della fonte dei dati, risulta, nella pratica, tra i più fondati ed efficaci, poiché, permette di accertare con la maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni oggetto di stima, cioè il valore concreto che i beni stessi assumono nel mercato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari predisposte dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) ITALIANO.

La prima stima del bene sarà effettuata adottando il seguente procedimento:

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI.

Secondo il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate il "VALORE NORMALE" degli immobili residenziale è dato dal



prodotto tra il "valore normale" e la superficie espressa in metri quadrati.

VALORE NORMALE =

VALORE NORMALE UNITARIO x SUPERFICIE IMMOBILE (MQ)

Il "valore normale unitario" degli immobili è determinato dall'applicazione della seguente formula:

VALORE NORMALE UNITARIO =

Val. OMI MIN + (Val. OMI MAX - Val. OMI MIN)xK

dove: "Val OMI MIN e Val. OMI MAX" indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq. rinvenibili nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla Zona Omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, avuto riguardo al periodo di riferimento della valutazione (data della stima);

"K" rappresenta la media ponderata dei coefficienti, K1 (taglio di superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove:

K1 (taglio di superficie) =	Fino.....a mq. 45 = 1,0
	Oltre a mq. 45 e fino a mq. 70 = 0,8
	Oltre a mq. 70 e fino a mq.120 = 0,5
	Oltre a mq.120 e fino a mq.150 = 0,3
	Oltre amq.150 = 0
K2 (livello di piano)=	Piano Seminterrato= 0
	Piano Terreno= 0,2
	Piano Primo= 0,4
	Piano Intermedio= 0,5
	Piano Ultimo= 0,8
	Piano Attico= 1,0



VALORE NORMALE SU BASE OMI

Si procede, quindi, di seguito, con riferimento al metodo precedentemente illustrato, alla valutazione analitica dei beni.

Le quotazioni immobiliari adottate per i successivi calcoli ai fini della conseguente stima sono state desunte dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI predisposte e divulgate dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO (OMI), reperite telematicamente dal sito WEB dell'Agenzia delle Entrate, pertanto, dalla consultazione dell'interrogazione riferita all'anno 2021 - Semestre 1, qui di seguito riportata, da cui si rilevano i dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

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

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3900	5800	L	16,3	24,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	5000	7500	L	20,8	31,2	L
Box	NORMALE	1300	1700	L	6,5	8,5	L
Ville e Villini	Normale	6600	9800	L	27,5	40,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	9000	14500	L	37,5	60,4	L



BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI - ANNO 2021
 - SEMESTRE 1 - Provincia: SASSARI - Comune: ARZACHENA
 - Fascia/Zona: PORTO CERVO - PANTOGIA - ROMAZZINO -
 Codice di Zona: E3 - Microzona Catastale: 3 - Tipologia
 prevalente: VILLE E VILLINI - STATO CONSERVATIVO:
 Normale -

Proseguendo, con riferimento al procedimento estimativo
 illustrato al Capo 14.3 (DETERMINAZIONE DEL VALORE
 NORMALE), nonché ai criteri e alle consistenze
 commerciali calcolate in precedenza al capo 14.2.

(CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA), e
 (CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE), si
 prosegue di seguito al calcolo analitico per la
 determinazione del valore normale degli immobili in
 esame.

STIMA ANALITICA VALORE NORMALE IMMOBILE

IMMOBILE RESIDENZIALE - STATO CONSERVATIVO NORMALE:

APP. MAPP 851 SUB 1 - PIANO TERRA E SEMINTERRATO

1. Unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova
2. Superficie commerciale complessiva pari a mq. 127,52
3. CATEGORIA CATASTALE: A/7 - CLASSE 2
4. Tipologia Edilizia OMI corrispondente: ABITAZIONE IN VILLINO
5. Stato Conservativo: NORMALE
6. Valore OMI minimo: Val OMI_{MIN} = €/mq. 6.600,00
7. Valore OMI massimo: Val OMI_{MAX} = €/mq. 9.800,00
8. K1 (taglio superficie):
 Superficie mq. 127,52 > oltre a Mq. 120 e fino a mq. 150..K1= 0,3
9. K2 (livello di piano): Piano TerraK2= 0,2

- CALCOLO COEFFICIENTE K -

$$K = (K1+3 \times K2) / 4 = 0,22$$

Valore normale unitario (abitazione in villino):

$$\text{Val. OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K = \text{Valore unitario normale}$$



- CALCOLO VALORE UNITARIO NORMALE -

€/mq. $6.600,00 + (9.800,00 - 6.600,00) \times 0,22 =$ **€/mq. 7.304,00**

- VALORE NORMALE COMMERCIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE -

€/mq. 7304,00 x mq. 127,53 = **€ 931.479,12**

All'importo ottenuto si applica il principio di vetustà che ha un coefficiente pari a 0,785:

$931.479,12 \times 0,785 =$ **€ 731.211,10**

Da tale importo si detraggono le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificate in € 6.405,00:

$731.211,10 - 6.405,00 =$ **€ 724.806,10**

VALORE NORMALE SU BASE OMI	€ 724.806,10
-----------------------------------	---------------------

14.5) SECONDA VALUTAZIONE - DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE A VALORI DI MERCATO.

VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene pignorato, si utilizza il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra beni simili, in base ai parametri tecnico-economici (TOT. €/mq.) - mediante il raffronto con altri beni simili e che siano di prezzo noto.

Dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari, e tecnici operanti nel settore immobiliare, per costruzioni aventi le caratteristiche del bene in oggetto si va da un minimo di €/mq. 5.000,00 a un massimo di €/mq. 8.000,00 - quindi applicando un valore



medio si ha $5.000,00+8.000,00/2 = € 6.500,00$ per cui si ha:

$$127,53 \times 6.500,00 = \mathbf{€ 828.945,00}$$

Considerata l'età del fabbricato, il coefficiente di vetustà è pari a 0,785 e applicando si ottiene:

$$828.945,00 \times 0.785 = \mathbf{€ 650.721,82}$$

Dall'importo suddetto si detraggono le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificate in € 6.405,00 e quindi avremo:

$$650.721,82 - 6.405,00 = \mathbf{€ 644.316,82}$$

VALORE DI MERCATO	€ 644.316,82
--------------------------	---------------------

14.6) TERZA VALUTAZIONE - DETERMINAZIONE DEL VALORE SU BASE D'INDAGINE DINAMICA.

Ad ulteriore suffragio delle indagini di mercato ho provveduto ad eseguire una ricerca di mercato aggiuntiva sul Web basata sul reperimento di prezzi di mercato realistici mediante la consultazione di annunci economici e commerciali di vendita di appartamenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, paragonabili comparativamente al fabbricato oggetto di valutazione, ubicati nella zona di Pantogia, procedura in linea con i principi internazionali IVS a cui le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) fanno riferimento, mediante l'utilizzo dei processi



metodologici della procedura Market Comparison Approach (MCA) di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, qui di seguito riportate le descrizioni, riferimenti e fonti di acquisizione.

INDAGINE DINAMICA ALLOGGI RESIDENZIALI - ZONA PANTOGIA

ANNUNCIO 1 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 250 - IN VENDITA ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto € 2.300.000,00 pari a €/mq. 9.200,00 - Sconto trattativa 10% - prezzo scontato € 8.280,00.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 2 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 95 - IN VENDITA ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto € 450.000,00 pari a €/mq. 4.737,00 - Sconto trattativa 10% - prezzo scontato € 4.263,00.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 3 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 150 - IN VENDITA ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto € 2.000.000,00 pari a €/mq. 13.333,00 - Sconto trattativa 10% - prezzo scontato € 11.999,70.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 4 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 330 - IN VENDITA ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto € 1.800.000,00 pari a €/mq. 5.455,00 - Sconto trattativa 10% - prezzo scontato € 4.909,50.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 5 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 70 - IN VENDITA ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto € 350.000,00 pari a €/mq. 5.000,00 - Sconto trattativa 10% - prezzo scontato € 4.500,00.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)



ANNUNCIO 6 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 55 - IN VENDITA
ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto €
400.000,00 pari a €/mq. 7.273,00 - Sconto trattativa
10% - prezzo scontato € 6.545,70.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 7 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 300 - IN VENDITA
ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto €
3.000.000,00 pari a €/mq. 10.000,00 - Sconto trattativa
10% - prezzo scontato € 9.000,00.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 8 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 84 - IN VENDITA
ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto €
420.000,00 pari a €/mq. 5.000,00 - Sconto trattativa
10% - prezzo scontato € 4.500,00.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 9 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 100 - IN VENDITA
ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto €
590.000,00 pari a €/mq. 5.900,00 - Sconto trattativa
10% - prezzo scontato € 5.310,00.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

ANNUNCIO 10 - VILLETTA UNIFAMILIARE MQ. 250 - IN
VENDITA ARZACHENA - ZONA PANTOGIA - Prezzo richiesto €
1.850.000,00 pari a €/mq. 4.625,00 - Sconto trattativa
10% - prezzo scontato € 4.162,50.

(Fonte <https://www.immobiliare.it>)

Con riferimento all'indagine dinamica effettuata,
eseguendo la media ponderata dei prezzi di mercato di
villette residenziali nella medesima collocazione o



poco distanti al bene da stimare, opportunamente scontati del 10% per l'immediato realizzo e di usuale trattativa commerciale, reperiti dagli annunci commerciali sopra descritti, si perviene ad un valore medio di applicazione pari a:

ANNUNCIO	IMPORTO
ANNUNCIO 1	€ 8.280,00
ANNUNCIO 2	€ 4.263,00
ANNUNCIO 3	€ 11.999,70
ANNUNCIO 4	€ 4.909,50
ANNUNCIO 5	€ 4.500,00
ANNUNCIO 6	€ 6.545,70
ANNUNCIO 7	€ 9.000,70
ANNUNCIO 8	€ 4.500,00
ANNUNCIO 9	€ 5.310,00
ANNUNCIO 10	€ 4.162,50
TOTALE	€ 63.471,10

$$63.471,10/10 = \text{€/mq. } \mathbf{6.347,11}$$

Applicando al fabbricato in esame si avrà:

$$\text{mq. } 127,53 \times \text{€/mq. } 6.347,11 = \text{€ } \mathbf{809.446,94}$$

Applicando la vetustà pari a 0,785 si ottiene:

$$\text{€ } 803.041,90 \times 0,785 = \text{€ } \mathbf{635.415,85}$$

Detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 6.405,00, avremo:

$$\text{€ } 635.415,85 - 6.405,00 = \text{€ } \mathbf{629.010,85}$$

VALORE DINAMICO	€ 629.010,85
------------------------	---------------------



VALORE MEDIO – MEDIA PONDERATA DELLE TRE VALUTAZIONI

Con riferimento a quanto illustrato nei precedenti capi

- 14.4 DETERMINAZIONE VALORE NORMALE SU BASE OMI
- 14.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN BASE AI VALORI DI MERCATO
- 14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE SU BASE D'INDAGINE DINAMICA

Si procede di seguito al calcolo della media ponderata dei tre valori determinati al fine di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima:

VILLETTA RESIDENZIALE – MAPP. 851 SUB 1 PIANO TERRA E SEMINTERRATO.

METODO	IMPORTO
VALORE NORMALE SU BASE OMI	€ 724.806,10
VALORE IN BASE AI VALORI DI MERCATO	€ 644.316,82
VALORE SU BASE D'INDAGINE DINAMICA	€ 629.010,85
TOTALE	€ 1.998.133,77

Calcolo valore di mercato medio:

(Σ valori accertati) € 1.998.133,77/3 = **€ 666.044,59**

VALORE DI MERCATO MEDIO DELL'IMMOBILE ARROTONDATO

VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE	€ 666.000,00
-----------------------------------	---------------------

(DICONSI EURO SEICENTOSSESSANTASEIMILA/00)



Con quanto esposto nella presente relazione, che si presenta in originale per l'Ufficio oltre due copie su supporto informatico, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Olbia, 07.02.2021

in fede il C.T.U.
(Geom. Giovanni M. Russu)



ALLEGATI :

- ALLEGATO 1 : COPIA SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE
(APPARTAMENTO PIANO TERRA E SEMINTERRATO)
FOG. 21 MAPP. 851 SUB 1
- ALLEGATO 2 : COPIA ELABORATO PLANIMETRICO FOG. 21 MAPP. 851
- ALLEGATO 3 : VISURA CATASTALE APPARTAMENTO SUB 1
- ALLEGATO 4 : RICEVUTA MAIL INVIO RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI
COMUNE DI ARZACHENA
- ALLEGATO 5 : RR AVVISO [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED]
- ALLEGATO 6 : COPIA BUSTA [REDACTED] RESTITUITA PER NON
CURATO RITIRO
- ALLEGATO 7 : VERBALE INIZIO OPERAZIONI
- ALLEGATO 8 : PIANTA LOCALE PRINCIPALE PIANO TERRA
E PIANO SEMINTERRATO IN SCALA 1:100
- ALLEGATO 9 : FOTO VANO SOGGIORNO PIANO TERRA
- ALLEGATO 10 : FOTO SOGGIORNO E CUCINA PIANO TERRA
- ALLEGATO 11 : FOTO VANO LETTO E W.C. PIANO TERRA
- ALLEGATO 12 : FOTO VERANDA COPERTA
- ALLEGATO 13 : FOTO VISTA DA LATO SUD
- ALLEGATO 14 : FOTO VISTA DA LATO NORD
- ALLEGATO 15 : FOTO VISTA DA LATO EST
- ALLEGATO 16 : FOTO GIARDINO



ALLEGATO 17 : FOTO GIARDINO

ALLEGATO 18 : COPIA CONC. N. 2/2003

ALLEGATO 19 : PIANTA PIANO SEMINTERRATO COME DA CONC. N. 2/2003

ALLEGATO 20 : PIANTA PIANO TERRA COME DA CONC. N. 471/97

ALLEGATO 21 : FOTO SOGGIORNO E CUCINA PIANO SEMINTERRATO

ALLEGATO 22 : FOTO SOGGIORNO PIANO SEMINTERRATO

ALLEGATO 23 : FOTO VANO LETTO PIANO SEMINTERRATO

ALLEGATO 24 : FOTO VANO FINITO PIANO SEMINTERRATO

ALLEGATO 25 : FOTO VANO RUSTICO PIANO SEMINTERRATO

ALLEGATO 26 : COPIA ATTO D'ACQUISTO

