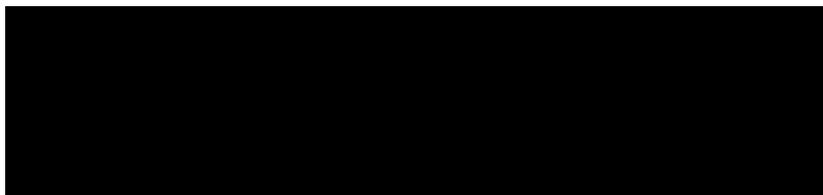




Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria Fallimentare

FALLIMENTO N. 19/2017



Consulenza Estimativa Giudiziaria

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
siti a ARZACHENA (SS) – località CANNIGIONE
in Via Nazionale n. 44

Giudice delegato:

Dott.ssa Sara MARZIALETTI

Curatore Fallimentare:

Avv. Diego CUCCU'

Via Faleria, 68 – 63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: mrcpiattoni@gmail.com

PEC: marco.piattoni1@geopec.it

Struttura Rapporto Estimativo

Pagine

Assunzioni e riserve			3
Scheda sintetica		4	5
Relazione Estimativa		6	23
1.0 Beni-proprietà - quota della procedura - possesso		7	8
1.1 Identificazione dei beni, proprietà, quota interessata dalla procedura			7
1.2 Confini			8
1.3 Parti comuni			8
1.4 Possesso/uso			8
1.5 Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i			8
1.6 Applicabilità esercizio opzione I.V.A. DPR 633/72			8
2.0 Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità		9	15
2.1 Descrizione immobili		9	12
2.2 Servitù			13
2.3 Consistenze metrica e commerciale		13	14
2.4 Divisibilità dei beni			15
3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale		15	17
4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici		17	18
4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità			17
4.2 Estremi urbanistici			18
5.0 Giudici di conformità		18	20
5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione		18	19
5.2 Conformità catastale e regolarizzazione			19
5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione			20
5.4 Attestazione di prestazione energetica			20
6.0 Dati e oneri condominiali			20
7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico			20
8.0 Valutazione di mercato		20	23
Allegati (file separato)			
A1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	A4	DATI CONDOMINIALI
A2	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA		
A3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		

Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di ARZACHENA (SS)** per il reperimento della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di SASSARI (SS)** per l'acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame;
2. La documentazione ventennale e controlli relativi alla titolarità degli immobili, ai gravami e servitù (attive e passive) è stata demandata ad altro professionista;
3. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie e dell'agibilità** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, **sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali**. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
4. **Non sono stati effettuati rilievi per la determinazione esatta dei confini di proprietà, ravvisabili solo dalle mappa e planimetrie catastali.**
5. **Il valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C. (Superficie Commerciale) x il V.S.U. (Valore di Stima Unitario)** in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali, per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo;
6. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) o S.I.L. (Superficie Interna Lorda)** per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti;
7. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
8. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**

Scheda sintetica

Identificazione dei beni	Appartamento (bilocale) nel comune di ARZACHENA (SS) - località CANNIGIONE, ubicato al P1 di un complesso residenziale risalente agli '80-'90 e denominato "RESIDENCE LA VIGNA", in Via Nazionale 44/11, vicino al porto turistico.	
Riferimenti catastali	CATASTO FABBRICATI – Foglio 17 , particella 1125 APPARTAMENTO sub 45 A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, Superficie totale 50 m ² - totale escluso aree scoperte 48 m ² , R.C. Euro 460,94	
Proprietà		
Stato di possesso al momento del sopralluogo	Immobile libero	
Dati della valutazione	Quota interessata dalla procedura	100%
	Divisibilità dell'immobile	NO
	Consistenza commerciale	49 m ²
	Valore di mercato dell'immobile di fatto e di diritto attuale	€ 164.150,00
	Valore vendita giudiziaria per la quota pari al 100%	€ 163.500,00
	Data della valutazione	30/06/2023
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	Ricerca demandata ad altro professionista	
Altre informazioni per l'acquirente	Amministrazione condominiale	SI
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali	SI, paesaggistico
	Vincoli storico, artistico archeologico, etnografico	NO
	Gravami da censo, livello, uso civico	NO
	Classe energetica	Assente
	Cause in corso pendenti/definite	NO
	Servitù	NO

Titoli edilizi abilitativi	- CONCESSIONE EDILIZIA n. 65/81 del 12/05/1981 – P.E. 405/79, - CONC. ED. A SANATORIA N. 553/96 del 12/11/1996 – P.E. 682/95 - CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 25/09/2007 – P.E. 405/79		
Inquadramento urbanistico	Zona B1. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DEL CENTRO ABITATO DI CANNIGIONE L'immobile ricade anche in Zona 1 del Piano Paesistico Territoriale La zona è soggetta a Vincolo Paesaggistico		
Giudizi di conformità	Conformità Edilizia: Conformità Catastale: Conformità Urbanistica: Conformità Agibilità: Conformità Statica:	NO NO SI SI SI	Richiesto parere di conformità all'U.T.C. di ARZACHENA (SS) il 07/04/2023 e il 23/05/2023. In attesa di riscontro Regularizzabile

Relazione Estimativa Giudiziaria

LOTTO UNICO

Bilocale in residence

ARZACHENA (SS) – località CANNIGIONE, Via Nazionale civ. 44

INQUADRAMENTO GENERALE: Latitudine 41° 6'27.83"N Longitudine 9°26'22.01"E



1.0 Identificazione dei beni - proprietà – possesso

1.1 Identificazione, proprietà, quota interessata dalla procedura

Appartamento (bilocale) nel comune di ARZACHENA (SS) - località CANNIGIONE, ubicato al P1 di un complesso residenziale risalente agli '80-'90 e denominato "RESIDENCE LA VIGNA", in Via Nazionale 44/11, vicino al porto turistico.

Catastalmente censito ai

Catasto Terreni (Edificio)

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
17	2229	Ente Urbano	1479 m ²	---	---

Catasto Fabbricati (Unità Immobiliare)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
17	1125	45	A/2	2	3,5 vani	Totale: 50 m ² Totale: escluse aree scoperte 48 m ²	Euro 460,94
Indirizzo	LOCALITA' CANNIGIONE piano: 1;						
Intestazione	===== nata a PORTO SAN GIORGIO il 05/10/1968, MRNLSN68R45G920N, Proprietà 1/1						

è per la **quota del 100% di piena proprietà** della ditta

=====

[REDACTED] =====, Proprietà per 1/1

in virtù del seguente titolo

- atto pubblico di compravendita del 29/11/2000** a rogito Notaio ===== di GROTAMMARE (AP), repertorio 42042/4718, registrato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 14/12/2000 al n° 2040, SERIE 1T, trascritto a TEMPIO PAUSANIA (SS) il 07/12/2000 ai nn. 9896/6662, per l'acquisto dell'appartamento di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati al Fog. 17, part.IIa 1125, sub 45, Piano 1, categoria A2, cl. 2, vani 3,5 - R.C. Euro 460,94.

In merito al ventennio, fare riferimento alla certificazione demandata ad altro professionista.

1.2 Confini

NORD: altra proprietà; **EST:** affaccio verso il porto; **SUD:** scala comune e altra proprietà; **OVEST:** prospetto su area condominiale

1.3 Parti comuni

Corte, portico e sottoscala condominiali e quelle comuni dell'edificio tali per legge e/o per destinazione.

Scala ed accesso sub 46, comune al bene in esame ed al sub 45 (proprietà confinante a sud)

Le parti comuni portico interno su Piazza Magellano e il sottopassaggio pedonale del complesso sono soggette a pubblico transito.

1.4 Possesso/uso

L'appartamento risulta libero.

1.5 Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili

Ricerca demandata ad altro professionista.

1.6 Esercizio opzione IVA DPR 633/72

Applicabilità esercizio opzione IVA

Secondo lo scrivente, la vendita dei beni non è soggetta all'esercizio dell'opzione IVA - *art. 10 D.P.R. 633/1972, cui segue stralcio* - in quanto abitativi e non strumentali ad attività, di proprietà privata e ultimati da più di 5 anni e sui quali la proprietà negli ultimi 5 anni non ha effettuato o fatto eseguire da imprese alcun lavoro ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Stralcio Art. 10 -Sono esenti dall'imposta i fabbricati di cui al

Comma 8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

2.0 Descrizione - servitù - consistenza - divisibilità

2.1 Descrizione immobili

Edificio principale

Complesso immobiliare denominato "RESIDENCE LA VIGNA", risalente agli '80 e costituito da un piano interrato e tre fuori terra, con copertura a tetto con falde inclinate - tipologia capanna - e manto in coppi. Di forma irregolare, prevalentemente a ferro di cavallo, è vicino al porto turistico e adiacente a Via Nazionale, la strada principale del paese che corre lungo l'asse Nord-Sud e sulla quale sono presenti molteplici servizi, pubblici e privati, raggiungibili facilmente a piedi. Al piano terra del complesso sono ubicate attività commerciali private e di servizio pubblico (poste), affacciate sull'area interna denominata Piazza Magellano, sistemata a verde e a percorsi pedonali. Dall'abitazione è facilmente raggiungibile, oltre al porto turistico, anche il lungomare recentemente sistemato. Il bene si trova in posizione strategica, a 30 min circa dal porto/aeroporto di OLBIA e prossimo alla Costa Smeralda.

Tipologia:	X costruito	
Età costruzione:	> 40 anni	
N° piani:	4 (PS1 + PT-1-2)	Ascensore/montacarichi: NO
Struttura portante:	Blocchetti in cls e c.a.	
Solai:	Latero cemento	
Pareti:	Tinteggiate	

ABITAZIONE

Bilocale di circa **46 m² lordi** e **39 m² utili**, con veranda di circa **5,50 m² netti**, posto al piano primo dell'edificio, angolo sud-est, con vista su Piazza Magellano e sul porto turistico, composto da soggiorno-pranzo, cottura, bagno, camera da letto e una piccola veranda con affaccio sull'area interna Piazza Magellano, con i locali cottura e wc privi di areazione diretta. L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite la scala comune esterna posta nell'angolo Sud-Est dell'edificio (scala comune al bene in esame e alla proprietà confinante a sud, sub 46). Il bene presenta il soffitto a falde inclinate, a vista.

H interna:	2.86 m (media)
Pavimenti:	Gres porcellanato e ceramica
Pareti:	Intonacate e tinteggiate con ceramica nel bagno
Infissi:	Portoncino e finestre in legno con vetro singolo e persiane
Impianti:	Elettrico - idricosanitario -NO TERMICO (abitazione usata solo d'estate)
Conformità impianti:	Da verificare ed eventualmente adeguare
Stato manutentivo:	Buono, modesti fenomeni di umidità per scarsa areazione.

Planimetria catastale

Data presentazione: 04/10/1985 - Data: 04/09/2019 - n. T78431 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

MODULARIO P. - og. rend. - 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZACHENA Via Via Joe. CANNIGIONE
 Ditta Soc. GILIO AZZURRO S.p.A.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

Δ. n. 13

PIANO PRIMO
H = 2.60

PROPR. RIGUEDDA

STESSA PROP.

STESSA PROP.

STESSA PROP.

STESSA PROP.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

U.O. U. - CATASTO EDILIZIO U. BANO

Foglio 19

Numero 425

Sub 45

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PETRO ZUCCHEDDU

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SASSARI

DATA

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2019 - Comune di ARZACHENA (A453) - Foglio: 17 - Particella: 1125 - Subalterno: 45 - LOCALITA' CANNIGIONE piano: 1;

Data presentazione: 04/10/1985 - Data: 04/09/2019 - n. T78431 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Titolo planimetria in atti

Rilievo in sito

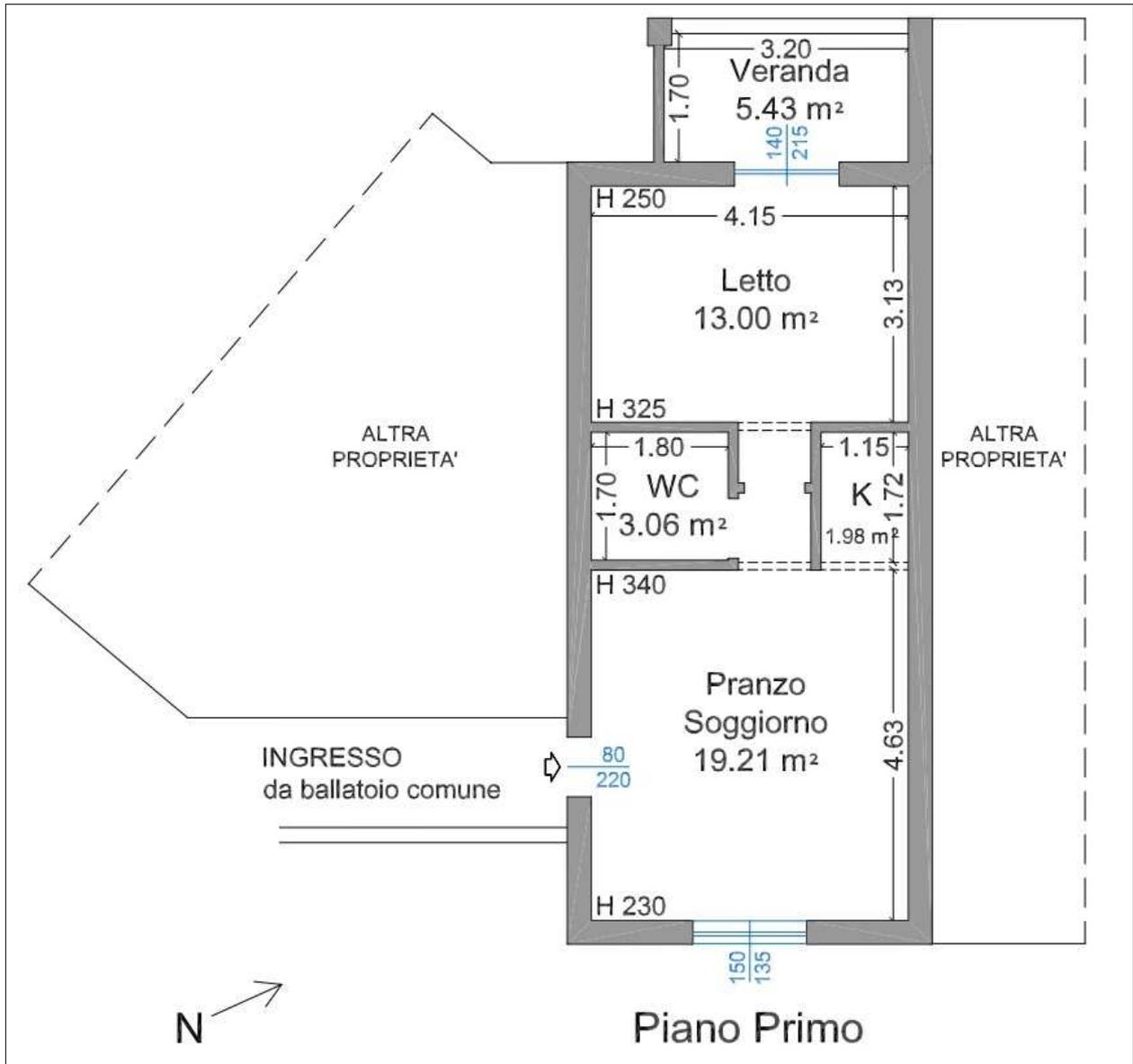


FOTO (Allegato A3)



Piazza Magellano



Fronte Est



Scala di ingresso all'unità abitativa



Soggiorno-pranzo



Soggiorno-pranzo



Camera letto



WC



Veranda/terrazzino

2.2 Servitù

La documentazione ventennale ed i controlli relativi alla titolarità degli immobili ed ai gravami è stata demandata ad altro professionista; nell'atto di acquisto del bene da parte dell'attuale proprietà risulta quanto segue (stralcio dall'atto di acquisto):

Articolo 2----- Precisazioni inerenti lo stato dell'immobile---

L'immobile viene trasferito nello stato in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, come dichiara, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitu' attive e passive, se e come esistenti

2.3 Consistenze metrica e commerciale

Calcolate secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari TECNOBORSA** e del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**. La **consistenza metrica** è data dalla misurazione in sito della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

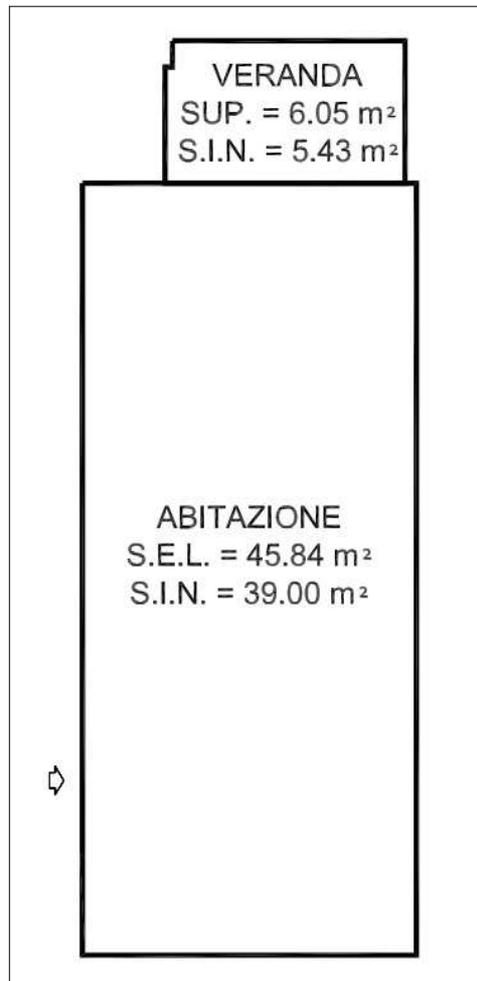
e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La superficie commerciale è la superficie fittizia costituita dalla SEL dei locali principali e dalla superficie dei locali accessori, calcolata in percentuale alla principale applicando i **Rapporti Mercantili Superficiali del Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, adattati alla realtà specifica e locale dell'immobile.

A seguire grafici schematici esplicativi delle consistenze considerate.

Superfici corpi di fabbrica



Calcolo superficie commerciale

Abitazione P1 con veranda/terrazzino						
Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m ² lordi	Superficie Utile Netta	Rapporto Mercantile Superficiario	Superficie Commerciale m ² lordi
1	Abitazione	principale	45,84	39,00	100%	45,84
	Veranda/terrazzino	accessoria	6,05	5,12	50%	3,03
TOTALE Superficie Commerciale						48,87

Superficie commerciale arrotondata =

49.00 m²

2.4 Divisibilità dei beni

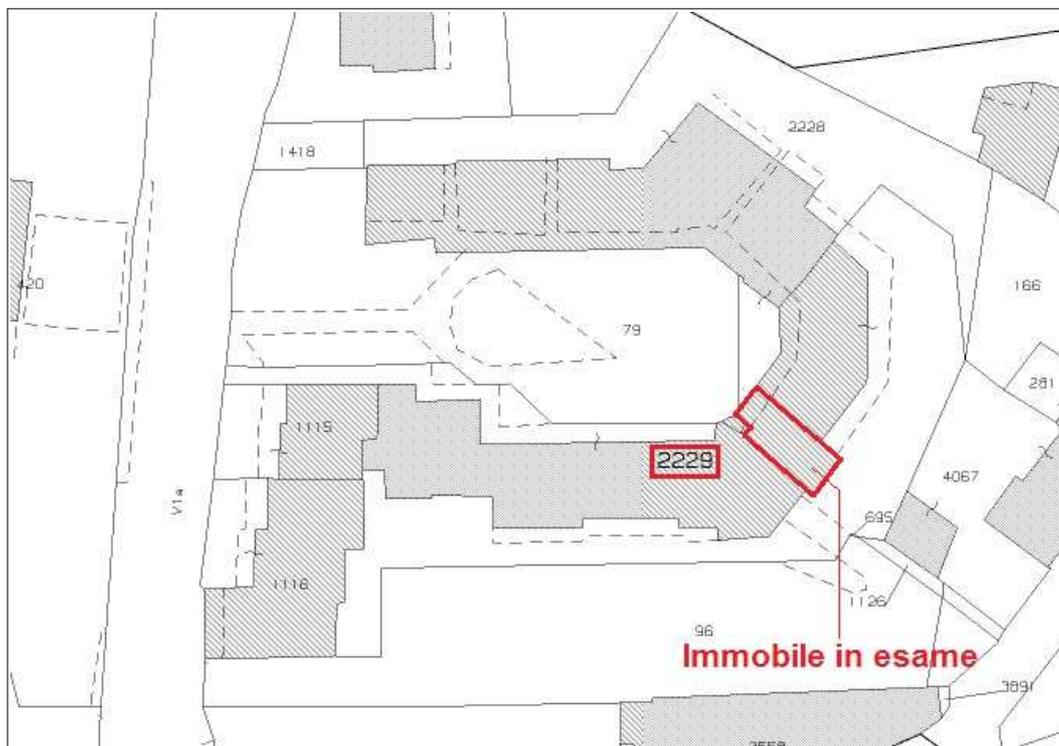
Bene costituito da una piccola unità abitativa non divisibile per esigua consistenza metrica, vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.

3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Foglio n. 17, particella n. 2229: terreno di edificazione del fabbricato

Estratto di mappa



Attualità

Foglio 17, particella 2229, ENTE URBANO, superficie 1479 m², Partita 1

Redditi: Dominicale Euro 0,00 – Agrario Euro 0,00

dati derivanti da **RIORDINO FONDIARIO** del 26/03/2015 protocollo n. **SS0040250** in atti dal 26/03/2015 NM (n. 7662.1/2015), con il quale la particella 1125 (soppressa) è diventata 2229.

Cronistoria ventennale particella 1125 sub 45

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	45 Indirizzo: CANNIGIONE P1 Partita: 1549 Mod. 58: 127	Impianto meccanografico del 30/06/1987	45 Indirizzo: CANNIGIONE P1 Partita: 1549 Mod. 58: 127	dal 30/06/1987 al 03/09/1990
2	45 Indirizzo: CANNIGIONE P1 Partita: 1549 Mod. 58: 127	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/10/1985 in atti dal 03/09/1990 (n. 127/B/1985)	45 A/3 classe 2, vani 3,5 Rendita L. 850 Indirizzo: LARGO CANNIGIONE P1 Partita: 1003871 Mod. 58: 127	dal 03/09/1990 al 01/01/1992
3	45 A/3 classe 2, vani 3,5 Rendita L. 850 Indirizzo: LARGO CANNIGIONE P1 Partita: 1003871 Mod. 58: 127	VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992	45 A/3 classe 2, vani 3,5 Rendita Lire 700.000 Indirizzo: LARGO CANNIGIONE P1 Partita: 1003871 Mod. 58: 127	dal 01/01/1992 al 01/02/1999
4	45 A/3 classe 2, vani 3,5 Rendita Lire 700.000 Indirizzo: LARGO CANNIGIONE P1 Partita: 1003871 Mod. 58: 127	VARIAZIONE del 01/02/1999 in atti dal 01/02/1999 VARIAZIONE CLASSAMENTO AUTOMATICO (n.411C.6/1999)	45 A/2 classe 2, vani 3,5 Rendita Euro 460,94 Indirizzo: LOCALITA' CANNIGIONE P1 Sup.: 50 m ² Sup. escluse aree scoperte: 48 m ² Partita: 1008202	dal 01/02/1999 al attualità

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici**4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità**

Il fabbricato e l'unità immobiliare in esame sono stati edificati e variati con i seguenti titoli edilizi:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 65/81 del 12/05/1981 – P.E. 405/79**, relativa a Costruzione di un centro commerciale e residenziale in località Cannigione – Arzachena;
- **CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N. 553/96 del 12/11/1996 – P.E. 682/95**, relativa alla Copertura della veranda annessa all'appartamento;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 25/09/2007 – P.E. 405/79** a nome di =====, relativo al solo appartamento in esame, sub 45

4.2 Estremi Urbanistici

Comune di ARZACHENA (SS)

Nel P.R.G. VIGENTE: PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA B1 il bene in esame ricade in zona

- **B1. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DEL CENTRO ABITATO DI CANNIGIONE**

L'immobile ricade anche in Zona 1 del Piano Paesistico Territoriale; è previsto chiedere l'autorizzazione paesaggistica per un eventuale intervento edilizio.



N.B.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, anche in relazione alle proprietà confinanti, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

5.0 Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Titoli Abilitativi di riferimento:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 65/81 del 12/05/1981 – P.E. 405/79 (realizzazione fabbricato)
- CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N. 553/96 del 12/11/1996 – P.E. 682/95 (chiusura veranda)

Stato dei luoghi non conforme con gli elaborati grafici in atti.

Dal raffronto degli elaborati grafici reperiti c/o l'U.T.C. di ARZACHENA (SS), competente per territorio, con lo stato interno del bene in esame, caratterizzato da un soffitto a falde inclinate a vista, in

corrispondenza della parete est **si è ravvisata una altezza minore alla minima stabilita dal R.E.C vigente per la tipologia del soffitto sopra descritto; nello specifico, all'altezza di 2.40 m degli elaborati grafici, si ha in sito l'altezza di 2.30 m**, minore di 2.40 m prevista dal R.E.C. (art. 120). L'altezza della parete ovest è di 2.50 m, con una altezza media dell'appartamento di 2.85 m.; il resto dell'unità immobiliare è conforme ai progetti approvati e ai titoli edilizi sopra richiamati.

In merito alla difformità evidenziata, si precisa che nell'accertamento tecnico del 02/08/2007 per il rilascio dell'abitabilità del bene in esame (dichiarazione di fine lavori il 3/10/1985), il personale dell'Ufficio Tecnico che effettuò il sopralluogo dell'immobile accertava la conformità del fabbricato al progetto approvato (l'accertamento però non riporta la firma del tecnico accertatore).

La conformità del fabbricato al progetto approvato venne dichiarata dall'Ufficio Tecnico anche con il sopralluogo del 14/06/93 (firmato dal sig. =====), propedeutico al rilascio dell'abitabilità del 20/07/1993 per un locale commerciale di altra proprietà. Con P.E.C. del 07/04/2023 e del 23/05/2023, lo scrivente ha chiesto al responsabile dell'U.T.C. di ARZACHENA se le conformità dell'immobile al progetto approvato, dichiarate dal tecnico comunale nei sopralluoghi del 1993 e nel 2007, possano comunque certificare la regolarità del bene a fronte della difformità riscontrata in sito, ma ad oggi i chiarimenti richiesti risultano ancora inevasi (mail PEC All.to 2).

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO TERRENI

Non riscontrate anomalie

Regolarizzazione non necessaria.

CATASTO FABBRICATI

Stato dei luoghi non conforme rispetto alle planimetrie in atti per:

1. diversa altezza interna in sito (H media 2.85 m) rispetto a quanto in planimetria (H 2.60);
2. disallineamento particella Catasto Fabbricati con la particella del Catasto Terreni.

Regolarizzazione necessaria

Variazione catastale con redazione pacchetto DOCFA, D.M. 701/94 per modifica planimetria e allineamento particelle, in modo che risulti la stessa particella nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni.

Costi di regolarizzazione stimati

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 50,00

SPESE TECNICHE = € 600,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) =

€ 650,00

(da detrarre dal valore di stima)

5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' regolarmente rilasciata e presente nel fascicolo edilizio.

5.4 Attestazione di prestazione energetica

Assente.

6.0 Dati e oneri condominiali

L'immobile è soggetto alla seguente Amministrazione Condominiale:

Condominio "La Vigna"

Via Nazionale, 44 – 07021 CANNIGIONE (SS) – C.F. 91 015 920 902

Amministratrice: Dott.ssa ===== – ARZACHENA (SS)

MILLESIMI

Millesimi proprietà Tabella 2	14,50
Millesimi proprietà Tabella 3	10,20
Quota gestione ordinaria 2022-2023	€ 554,57
Lavori straordinari deliberati	Nessuno
Spese	Nessuna

7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

8.0 Valutazione di mercato**Quota interessata dalla procedura**

100% di piena proprietà

Divisibilità dell'immobile

Beni non divisibili, come descritto al **punto 2.4**; vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.

Metodo di Stima

Ricerca dei prezzi di compravendita di immobili simili ai beni in esame per mezzo di banche dati dedicate e c/o agenzie immobiliari, posti nella medesima zona o in prossimità della stessa e compravenduti negli ultimi due/tre anni.

Consultando le seguenti banche dati e agenzie

- **Comparabilitalia.it**

è scaturito che dal 2021 ad oggi, **nel raggio di circa 140 m dall'unità immobiliare in oggetto**, sono state reperite compravendite di beni simili, per dimensioni e caratteristiche tipologiche, indicate nello schema grafico seguente:



individuando il **livello del prezzo di mercato**, descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato:

“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un **determinato segmento di mercato**:

A- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 135.000,00 €, ubicato nel comune di Arzachena (SS), LOCALITA' CANNIGIONE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 189 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 212.000,00 €, ubicato nel comune di Arzachena (SS), LOCALITA' CANNIGIONE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 2228 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 63,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Arzachena (SS), LOCALITA' CANNIGIONE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 622 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 43,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 169.900,00 €, ubicato nel comune di Arzachena (SS), LOCALITA' CANNIGIONE SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 624 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 42,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio del segmento di mercato individuato

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	05/2022	12/2021	12/2021	10/2021
Prezzo PRZ (€)	135.000,00	212.000,00	140.000,00	169.900,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	49,00	63,00	43,00	42,00
pMED (€/mq)	2.755,10	3.365,08	3.255,81	4.045,24

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 3.355,31$$

Arrotondabile ad **€ 3.400,00**

Aggiustamento del valore di stima unitario (art. 569 c.p.c.)

1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione =	0,95
2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile libero =	1,10
3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. =	0,95
4. Valore di stima aggiustato = € 3.400,00/m ² x 0,99 =	€ 3.366,00/m ²
5. Valore di stima unitario arrotondato =	€ 3.350,00/m²

Detrazioni del valore di stima complessivo (art. 569 c.p.c.)

1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia =	€-----
2. spese e oneri di regolarizzazione catastale =	€ 650,00
3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità =	€ 0,00
4. spese condominiali scadute e insolite, annualità 2020-2021 =	€ 0,00

CALCOLO VALORE DI STIMA

SC	Superficie Commerciale	m ²	49,00
VSU	Valore di Stima Unitario	€	3.350,00
VSP	Valore di Stima Previsionale	€	164.150,00
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	0,00
-2	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	0,00
-3	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	- 650,00
-4	Spese condominiali scadute e insolite	€	0,00
		arrotondato a €	163.500,00
diconsi euro "centosessantatremilacinquecento/00"			

ALTIDONA, 30/06/2023

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)