

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE

N° 238/2018

Contro

Giudice dell'esecuzione
Silvia Campesi

Relazione Tecnica

IL C.T.U.

Geom. Mario Addis



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
OGGETTO DELL'INCARICO.....	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3. CONFORMITÀ DEGLI IDENTIFICATIVI;	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
4. REGOLARITÀ CATASTALE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA;	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA;	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
8. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
9. CONFORMITÀ DEGLI IDENTIFICATIVI;	7
10. REGOLARITÀ CATASTALE	7
11. UTILIZZAZIONE PREVISTA;.....	7
12. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA;	7
13. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;	8
14. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE.	8
15. DIVISIONE IN LOTTI;.....	9
16. DIVISIONE IN NATURA;	9
17. ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE;	9
18. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	9
19. VINCOLI DI QUALSIASI NATURA;.....	9
20. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE;.....	10
ALLEGATI :	13



Premessa

Con ordinanza del 10.2.2021 n° 238/2018, il Giudice delle esecuzioni Costanza Teti, nominava il sottoscritto Geom. Mario Addis , con studio in Tempio Pausania via Bellini n°14, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3481, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione degli immobili distinti in Catasto Fabbricati al Comune di Santa Teresa di Gallura località Porto Quadro Foglio 4 particella 955 sub.2 di proprietà della Società _____

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 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, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*
- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che*



- l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 8) Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
 - 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*
 - 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 - 14) Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.*



1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere:

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle visure ipocatastali;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;

Pertanto, in data 28.12.2022 e in data 27.08.2021 si è fatto accesso negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha eseguito gli accertamenti ed ha acquisito i riferimenti per consultare l' atto di provenienza e le note di trascrizione, iscrizioni, a carico al soggetto interessato dalla causa ed all' unità indicata nell' atto di pignoramento.

- L'immobile da espropriare sito in Località Porto Quadro è stato acquisito dalla società _____, sopra generalizzata, con sede _____, la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura, all'epoca distinta al Catasto Terreni al Foglio 4 mappale 760, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Barbagallo Rosario del 30/09/2003 Rep. 128136, trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all' n° 8621.1/2003 . **15/10/2003**.

Vari passaggi sono meglio evidenziati nell' apposito allegato n°1.

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite le planimetrie e gli atti catastali dell'immobile, che non erano allegati agli atti del fascicolo, mentre in data 01.09.2021 è stata inoltrata al Comune di Santa Teresa di Gallura una richiesta di accesso agli atti amministrativi ed elaborati progettuali di supporto all' edificazione dell' immobile.

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Atto di pignoramento datato 09/10/2018 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, presentazione n. 1 del 08/11/2018, Registro generale n. 9210, Registro particolare n. 6686.

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Piena Proprietà dell' immobile sito in Comune di Santa Teresa di Gallura località Porto Quadro Foglio 4 particella 955 sub.2 di proprietà della Società _____.



Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, in data 29.09.2021, in accordo con il custode IVG si eseguiva accesso (vedi verbale), alla presenza continua del sig. _____ legale rappresentante della società esecutata, del custode dell'immobile per conto dell'I.V.G., _____ ha proceduto:

- Alla verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Santa Teresa di Gallura e all'Agenzia delle Entrate;
- Ad acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico ed effettuare misurazioni a campione da confrontare con gli elaborati di progetto;

Le operazioni d' accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Bene 1:

Comunicazione al creditore precedente:

Poiché non ci sono stati problemi per l'accesso all'immobile non è stato necessario avvertire il creditore precedente.

Identificazione del bene:

L'immobile ubicato nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari (Foto 1) , Comune di Santa Teresa di Gallura, Località Porto Quadro proseguo di via Razzoli n°94.

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
	4	955	2			A/2	2	6 vani	929,62

Descrizione del bene:

Il Locale oggetto di studio, in località Porto Quadro, in una via di lottizzazione non censita in prossimità della via Razzoli e identificato al n. 94;



La villetta a destinazione abitativa, distribuita tra piano seminterrato terra, appare in buono stato di conservazione ad eccezione di tracce di umidità di risalita al piano seminterrato e piccole tracce di infiltrazione al piano terra.

L'immobile al piano terra è composto da una zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un'altra stanza di circa 7mq, due bagni completi di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, due verande e tre pergole e cortile circostante, attraverso una scala esterna si accede al piano seminterrato composto da diversi ambienti e un bagno, mentre per accedere alla terrazza del piano superiore si accede da una scala esterna posta sul lato nord della villetta. Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno, e persiane in legno;

Al momento l'approvvigionamento idrico è garantito da cisterne interrate che periodicamente vengono caricate per mezzo di autobotti private pagate dal proprietario.

3. Conformità degli identificativi;

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel atto di pignoramento.

4. Regolarità catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria ad eccezione di una piccola differenza nel muro perimetrale del cortile il quale è stato modificato per ricavare un posto auto.

5. Utilizzazione prevista;

Secondo i titoli abilitativi l'immobile è stato edificato come residenziale e corrisponde al suo utilizzo attuale.

6. Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Di Gallura in data 01.09.2021 sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima;

Il fabbricato, il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni fornite dall'accesso agli atti:

Il compendio immobiliare sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di:

- Concessione Edilizia n 3247 del 20.07.2005
- Concessione Edilizia di variante n 3422 del 13.03.2007
- Dichiarazione di Agibilità per silenzio assenso

Regolarità urbanistico-edilizia

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare non si evincono difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.



7. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

Nei vari passaggi di proprietà (all.1) sono ampiamente annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene.

Non sono state riscontrate formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico del debitore esecutato;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme paesaggistiche, urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

“Altri pesi o limitazioni d'uso”.

Non risultano pesi o limitazioni d'uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

“Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni”.

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

“Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità”.

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

8. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

I dati inseriti nei registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità in oggetto, salvo le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate nella certificato notarile agli atti del fascicolo.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 28.12.2022.

Trattandosi di una proprietà indipendente (villetta bifamiliare) non esistono parti comuni e tutte le manutenzioni che riguardano l'unità considerata, sono a carico esclusivo del proprietario dell'immobile.

Esiste però un Supercondominio per tutto il comprensorio denominato “Associazione Proprietari Lottizzazione Porto Quadro – Santa Teresa di Gallura” che gestisce il servizio idrico e fognario di tutta la lottizzazione, in quanto le opere di urbanizzazione non sono mai state collaudate e cedute al Comune e di conseguenza al fornitore dei relativi servizi (Abbanoa).

Contattato l'Amministratore del SuperCondominio, il Geom. Francesco Ortu con sede in Località Rena Majore, mi fornisce la situazione contabile del proprietario



dell'immobile considerato che l'associato proprietario dell'immobile, ha maturato, nei confronti dell'associazione, un debito pari a € 3.277,44 per quote arretrate fino al 31.12.2021, precisando che l'abitazione è priva del servizio di acquedotto che il servizio fognario non le è stato interrotto e quindi il suo utilizzo improprio.

L'importo annuo per la gestione dei servizi è pari mediamente a € 800,00 e varia in base al consumo idrico che viene addebitato a mc.

9. Divisione in lotti;

Considerato che l'immobile è un unità a sé non è stata necessaria la divisione in lotti:

LOTTO unico – Villetta in Comune di Santa Teresa di Gallura Loc. Porto Quadro proseguo di via Rizzoli n°94 f. 4 m. 955 sub. 2.

10. Divisione in natura;

Gli immobili sono intestati per intero alla società esecutata ed è stato così pignorato, pertanto non è necessaria la suddivisione in natura.

11. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile;

All'atto dell'accesso, entrambi gli immobili si presentano liberi sia da persone che dagli arredi pur rimanendo nella diponibilità del debitore esecutato, da accesso effettuato presso l'Agenzia Delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione.

12. Occupazione dell'immobile;

Gli immobili allo stato attuale risultano liberi e non occupati da nessuno.

13. Vincoli di qualsiasi natura;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.



14. Determinazione del valore dell'immobile;

Descrizione del procedimento utilizzato:

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Santa Teresa di Gallura in particolare nella stessa zona e nelle zone limitrofe.

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione:

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- Superficie abitazione considerata per il 100%;
- Superficie muri perimetrali considerata per il 100%;
- Superficie balconi e terrazze scoperte considerata per il 25%
- Superficie balconi e terrazze coperte considerata per il 35%
- Superficie verande considerate per il 60%;
- Superficie cantine non collegate ai locali principali considerate per il 20%;
- Superficie posto auto coperto non collegate ai locali principali considerate per il 35%;

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall' indagine eseguita:

Lotto unico

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m ²	Valore Mercato (€/m ²)
Agenzie del Territorio (OMI)	Ville e villini	Normale		1	Min.2000,00 Max 2600,00
Agenzie locali	Ville e villini	Normale	450.000,00	193	2331,60
Agenzie locali	Ville e villini	Normale	550.000,00	180	3055,55
Agenzie locali	Ville e villini	Normale	450.000,00	160	2812,50

Valore unitario medio €/ m² 2.559,93. ~ 2.560,00



Le quotazioni di mercato per quanto riguarda le abitazioni civili variano da Euro 2.000 a Euro 3055,55 utilizzando come parametro il metro quadrato (lordo).

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di: Euro 2.560,00/mq

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

Gli immobili sono situati in una zona turistica a circa 4 km dal centro di Santa Teresa di Gallura, aeroporto internazionale così come i porti di Olbia e Golfo degli Aranci con traghetti tutto l'anno per il continente, distano circa 60 km. Dal porto di Santa Teresa Gallura ci sono traghetti pluri giornalieri che collegano la vicina Corsica.

Ke2 – Presenza di servizi – 0.95

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Località Porto Quadro dove non sono presenti particolari servizi .

Ke3 – Valore paesaggistico – 1.05

L'ubicazione dell'immobile, è sicuramente il fattore che incrementa maggiormente il valore medio ordinario dell'immobile;

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio, pertanto nella media delle abitazioni locali.

Ki2 – Età e stato di conservazione – 1.00

L'immobile risulta essere edificato tra il 2005 e il 2007, pertanto è da considerarsi un'età media rispetto alle costruzioni locali, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato è da considerarsi buono.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 2560,00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = \text{Euro } 2.553,60 \sim 2.550,00$$

Calcolo del prezzo di applicazione



Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale.

Calcolo del valore di stima dell'unità con annessi I servizi

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/98)

Lotto unico . Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4 mappale 955 sub.no

2,

Vani principali = m² 79,10 x 1,00 = m² 79,10

Cantina = m² 127,15 x 0,50 = m² 63,57

Terrazza = m² 41,03 x 0,25 = m² 10,25

Pergole = m² 29,22 x 0,35 = m² 10,22

Verande coperte = m² 31,29 x 0,60 = m² 18,77

Cortile: 307 m² 10% fino a 25 mq 2% restante= m² 8,14

Totale SUPERFICIE COMMERCIALE m² 190,05

€/mq.2.550,00 x m² 190,05 =€ 484.627,50 ~485.000,00

(euro quattrocentottantacinquemila/00).

Formazione del lotto in caso di vendita

Come richiesto in premessa, l'immobile oggetto di esecuzione, non può essere diviso in lotti:

Lotto unico –

Intera proprietà dell'immobile costituito da:

Villetta ad uso residenziale, situata nel Comune di Santa Teresa di Gallura Località Porto Quadro proseguo di via Rizzoli n°94 piano terra, seminterrato e Terrazzo al primo piano con cortile circostante il tutto distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Santa Teresa di Gallura

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				
1		4	955	2			A/2	2	6 vani	929,62

Valore della singola quota €.... 485.000,00

(euro quattrocentottantacinquemila/00).



Allegati :

Allegato N.1 :

1 Ricerche RR.II. e passaggi di proprietà;

Allegato N.2 :

2.1 Visure, elaborato, planimetria catastale;

Allegato N.3 :

3.1 Documentazione Fotografica

Allegato N.4 :

4.1 Titoli abilitativi edilizi

Allegato N.5 :

5 Accessi, verbali e comunicazioni;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, lì 31.07.2024

IL C.T.U.
Geom. Mario Addis

