

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE
N° 149/2016

SERVIZI CONSORTILI COSTA SMERALDA [REDACTED]
Studio legale Avv. Paolo Giovanelli
Avv. Alessandro Bianconi

Contro
[REDACTED]

Giudice dell' esecuzione
Alessandro Di Giacomo

Relazione Tecnica

IL C.T.U.

Geom. Gian Mario Balata

PREMESSA	3
QUESITI	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;	5
2. COMUNICAZIONE E NOTIFICA;	6
3. COMUNICAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE;	6
4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - APPARTAMENTO E POSTO AUTO ;	6
4.1 Dati catastali dell' appartamento :	6
4.2 Confini:	6
4.3 Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:	6
4.4 Atto di provenienza del bene al debitore:	7
4.5 Descrizione dell' appartamento_ Foglio 21 particella 409 sub. 82 (ex sub.1):	7
4.6 Stato di possesso dell' immobile;	8
4.7 Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;	8
4.8 Regolarità urbanistico-edilizia	8
4.9 Regolarità catastale	9
4.10 Certificazione energetica, impianti;	9
4.11 Verifica esistenza e formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ;	9
5. DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI	9
6. CONVENZIONI MATRIMONIALE E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	10
7. ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO"	10
8. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILE PROCEDIMENTO UTILIZZATO;	11
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA RESIDENZA TURISTICA;	11
10.1 analisi del mercato	11
11.2 Calcolo del valore dell' appartamento	13
11. FORMAZIONE DEI LOTTI IN CASO DI VENDITA	13
A. unico lotto -	13
12. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)	13
13. CONTATTI CON IL CUSTODE I.V.G.	14
ALLEGATI :	14



Premessa

Con ordinanza del 17.11.2017 n° 149/2016, il Giudice delle esecuzioni Alessandro Di Giacomo, nominava il sottoscritto Geom. Gian Mario Balata, con studio in Tempio Pausania via Torino n°4, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1730, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione dell' immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Arzachena Foglio 21 particella 409,sub. 82(EX sub1) di proprietà del

Quesiti

Quesito n° 1 "verifica atti del procedimento "

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

Quesito n° 2 " comunicazione e notifica " :

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto. da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Quesito n° 3 "Comunicazione al creditore procedente"

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Quesito n° 4 "identificazione del bene":

Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Quesito n° 5 "Descrizione del bene":

A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i ;

Quesito n°6 "stato di possesso":

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Quesito n°7 "Verifica formalità , vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell' acquirente":

A verificare l' esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ovvero, in particolare;

— *Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

— *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

— *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione.*

— *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione);*

Quesito n°8 "Verifica formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale":

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all' acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

Quesito n° 9 "Regolarità edilizia e urbanistica":

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche / integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01 (e succ. modifiche /integrazioni) : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Quesito n°10 "Certificazione energetica ed impianti":

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

Quesito n°11 "Stima dell' immobile":

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Quesito n°12 "Prestazione Energetica (A.P.E.)":

Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

Quesito n°13 "Contatti con il custode I.V.G.":

A prendere contatti con il custode I.V.G., ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

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 del Certificato Notarile;

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;
- Attestato di prestazione energetica

Pertanto, in data 08.03.2018 si è recato 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, in carico al soggetto interessato alla causa, riferiti alle unità indicata nell' atto di pignoramento.

L' atto di provenienza acquisito in conservatoria, rileva la compravendita del fabbricato a firma dal Notaio Acciaro Emilio in data 31.10.1989.

La ditta corrisponde all' attuale proprietario.

L' immobile da espropriare è distinto al catasto fabbricati Comune di Arzachena come segue :

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	21	409	82(ex 1)			A/2	5	2,5 vani	529,37

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite e verificate le planimetrie e gli atti catastali dell' immobile al fine di confrontarli con gli allegati contenuti nel fascicolo di causa, mentre in data 12.05.2018 e 08.06.2018 è stata inoltrata al Comune di Arzachena una richiesta di accesso agli atti amministrativi per l' acquisizione degli elaborati progettuali di supporto dell' 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.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell' immobile, preso contatti con il custode dell' I.V.G., in data 09.04.2018, inviava alle parti la comunicazione d' accesso e fissava la visita per sopralluogo per il giorno 20.04.2018 che previo accordi con le parti è stata posticipata al giorno 27.04.2018.

Come stabilito nella comunicazione, il C.T.U., alla presenza continua del Custode I.V.G. e del [REDACTED] in rappresentanza del proprietario, 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 Arzachena e nell' Agenzia delle Entrate;
- Acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico;

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

2. Comunicazione e notifica;

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare al debitore, tramite email certificata, l'incarico ricevuto e l' inizio delle operazioni peritali, invitando lo stesso a consentire la visita dell'immobile nella data e nell'ora stabilita; (si allega ricevuta email certificata).

La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché dell'inizio delle operazioni peritali, è stata inviata al creditore precedente rappresentato dall' Avv. Alessandro Bianconi, tramite posta elettronica certificata (si allega ricevuta di consegna p.e.c.).

3. Comunicazione al creditore precedente;

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

4. Identificazione del bene - appartamento e posto auto ;

Gli immobili sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Olbia Tempio (Foto 1) , Comune di Arzachena località "Pantogia", condominio "Alto Pevero" .

4.1 Dati catastali dell' appartamento :

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	21	409	82 (ex sub.1)			A/2	5	2,5 vani	529,37

4.2 Confini:

Nord _Foglio 21 particella 409 (spazio condominiale), Est_Foglio 21 particella 409 sub.2, Sud_ e Ovest Foglio 21 particella 409 vialetto condominiale e parti condominiali.

4.3 Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Registro Particolare 4028 Registro Generale 5796

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1082/2016 del 12/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Piena Proprietà degli immobili siti in Comune di Arzachena : Fabbricati

Foglio 21 particella 409,sub. 1 ; Di proprietà del [REDACTED] residente a [REDACTED]

4.4 Atto di provenienza del bene al debitore:

Notaio Emilio Acciaro

Estremi: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico ufficiale Emilio Acciaro Repertorio 32101 del 31/10/1989,TRASCRIZIONE del 28/11/1989 - Registro Particolare 7214 Registro Generale 5450.

Oggetto: Il [REDACTED] acquistava dai Signori [REDACTED] [REDACTED] la Piena Proprietà dell' immobile sito in Comune di Arzachena Foglio 21 particella 409 ,sub. 1 (attuale sub. 82).

4.5 Descrizione dell' appartamento_ Foglio 21 particella 409 sub. 82 (ex sub.1):

Il Locale oggetto di esproprio, si trova nel Comune di Arzachena , All' interno del Consorzio Costa Smeralda, località "Pantogia" e fa parte di un complesso immobiliare denominato "Alto Pevero " L'immobile situato al piano terra risulta caposchiera, del corpo A del complesso, costituito da diverse unità immobiliari , utilizzati principalmente come residenze turistiche nel periodo estivo.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 1980, ed è situato vicino a rinomati centri a vocazione turistica estiva quali: Porto Cervo, Golfo del Pevero, Liscia di Vacca.

Per accedervi, dalla strada provinciale SP59, che porta a Porto Cervo, si percorre una strada di penetrazione (*via delle Pantogia*), che porta alla parte alta della località "Pantogia", dove è situato l' ingresso dell' intero condominio e dove sono stati realizzati degli spazi coperti per i posti auto.

L' appartamento, posto nella versante Nord Est del complesso, si raggiunge percorrendo dei vialetti condominiali intervallati da rampe di scale, l' intero complesso costruito sul versante Nord del promontorio domina il golfo del Pevero con una bellissima vista verso tutta la costa, ed è dotato di servizi come la piscina e campo da Tennis, che sono al servizio dei condomini.

Il cancelletto posto sul vialetto condominiale, permette l' accesso ad un giardino della superficie di circa 177,00 m² che circonda il lato Ovest del locale e si estende verso Nord.

L' ingresso posto sul lato Ovest, permette l' ingresso verso la zona giorno dove l' ambiente unico della superficie di m² 19,00, comprende un angolo cottura con soggiorno che con l'ampia vetrata permette l'accesso prima alla veranda ricoperta da travi di legno e "cannucciato" e successivamente verso l' ampio giardino il cui manto erboso risulta ben curato, e da dove è possibile godere di un bellissimo panorama.

Al centro il bagno della superficie di m² 3,83, si interpone alla zona notte composta da una sola camera della superficie utile di circa m² 13.00.

La suddivisione degli ambienti viene meglio rappresentata nell' allegata planimetria catastale che è stata oggetto di aggiornamento per l' inserimento della veranda e la correzione dell' altezza utile che risulta attualmente di circa mt. 2.44.

Dalle indagini eseguite si evince, che, le strutture portanti dell'intera struttura sono state eseguite in blocchetti, i solai in latero-cemento, le tamponature e le tramezzature in mattoni forati di laterizio, gli intonaci sono stati realizzati al civile poi tirati a fratazzo, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura e gli infissi sono in legno di essenza dura. Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario si presume siano funzionanti anche se non è stato possibile verificare l' efficienza, si ritiene utile in considerazione della data di costruzione, un adeguamento degli impianti idrici, elettrici, fognari al servizio dell' appartamento ;

Nel complesso l' immobile si presenta in discrete condizioni anche se in alcune parti della pareti interne sono evidenti infiltrazioni dovute umidità di risalita, che dovranno esser risanate.

4.6 Stato di possesso dell' immobile;

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non occupato.

4.7 Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena in data 08.06.2018 sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima; L'immobile come detto in precedenza, fa parte di un compendio immobiliare, il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione Edilizia n. 44/79, pratica n.388/78;

4.8 Regolarità urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto dell'appartamento presenta delle difformità rispetto al progetto ed ai grafici allegati alla concessione edilizia n.44/79, tali incongruenze si possono così riassumere :

1. non presenza della veranda di legno
2. Diversa posizione della finestra della camera da letto.

A giudizio dello scrivente non pregiudicano la commercialità del bene e possono essere sanate con un accertamento di conformità, il cui costo presunto ammonta ad €.6000,00.

Il locale è privo dell' abitabilità, che potrà essere richiesta al comune di Arzachena , anche dopo l' eventuale aggiudicazione e dopo aver completato la pratica di accertamento di conformità.

La richiesta può essere inoltrata al Portale "Suape", da tecnico abilitato, corredate di tutte le certificazioni degli impianti e dichiarazioni di conformità.

Attualmente diventa difficile stabilire l' onere ed il costo della pratica.

4.9 Regolarità catastale

Per quanto riguarda la conformità catastale è stata predisposta una variazione catastale, per aggiornare la rappresentazione depositata presso l' Agenzia del Territorio, ed è stata inserita nella planimetria la veranda di legno e la correzione dell' altezza che allo stato attuale risulta di mt. 2.44.

4.10 Certificazione energetica, impianti;

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena in data 08/06/2018, è stato possibile accertare che non è presente l' attestato di prestazione energetica, che è stato prodotto dal sottoscritto, non sono stati prodotti i certificati di rispondenza degli impianti idrico ed elettrico e fognario che dovranno essere rilasciati da imprese specializzate nel settore quali elettricista ed idraulico.

4.11 Verifica esistenza e formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ;

Nell'atto di compravendita - Repertorio 32101 del 31/10/1989 , trascrizione del 20/11/1989 - Registro Particolare 5450, Registro Generale 7214, 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.

Avendo inoltrato, all' amministratore del Consorzio "Costa Smeralda " ed all' amministratore del Condominio Alto Pevero [REDACTED] apposita richiesta circa la sussistenza di eventuali oneri gravanti sul bene oggetto di stima, si è venuti a conoscenza dei millesimi in carico alla ditta attuale e del debito residuo che vantano gli stessi , pertanto:

Quote millesimi Consorzio Costa Smeralda:

quote: millesimi coeff. 85.00.

Il debito residuo al 13.08.2018 di € 19342,08.

Quote millesimi Condominio Alto Pevero:

quote: millesimi 13,9076

Il debito residuo al 15.05.2018 di € 11.654,57.

5. 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 per tutti gli immobili.

6. Convenzioni matrimoniale e provvedimenti di assegnazione.

Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;

7. 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 se non quelli illustrati precedentemente.

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 negli atti del fascicolo e nella relazione notariale.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 21.08.2018.

Per praticità di lettura si rimanda all'apposito allegato dove sono annotate, tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall' Agenzia di Tempo aggiornate alla data del 21.08.2018 (*allegato n° 1.2*).

Da informazioni assunte presso la Conservatoria degli Uffici Immobiliari sede staccata di Tempio Pausania, gli oneri relativi alla cancellazione delle Formalità salvo modifiche al momento del trasferimento sono le seguenti :

1. Cancellazione iscrizione del 01/09/2000 - Registro Particolare 1004 Registro Generale 6665 Pubblico ufficiale Salvatore Maniga Repertorio 4365547 del 19/08/1980 IPOTECA in rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
35,00€. Tassa Ipotecaria.
2. Cancellazione iscrizione del 09/04/2005 - Registro Particolare 617 Registro Generale 3871 Pubblico ufficiale CORONA MAURIZIO Repertorio 7926/4853 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
35,00€. Tassa Ipotecaria.

3. Cancellazione iscrizione del 05/06/2012 - Registro Particolare 604 Registro Generale 5055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA - SEZ. DISTACCATA DI FAENZA Repertorio 227 del 09/05/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*CANCELLAZIONE * 0,5% sulla differenza tra il valore dell' ipoteca iscritta e il prezzo di aggiudicazione, oltre € 59,00 Bollo € 35,00 tassa ipotecaria. IMPORTO MINIMO 294,00*

4. TRASCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 4028 Registro Generale 5796 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1082/2016 del 12/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*CANCELLAZIONE * 0,5% sulla differenza tra il valore dell' ipoteca iscritta e il prezzo di aggiudicazione, oltre € 59,00 Bollo € 35,00 tassa ipotecaria._ IMPORTO MINIMO 294,00*

9. Determinazione del Valore degli immobile procedimento utilizzato;

Per ottenere il valore di mercato del fabbricato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Arzachena.-

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, per quanto riguarda l' appartamento e il posto auto coperto, che viene calcolato sulla base della norma 138/98 ; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione :

100% per la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti, il 30% delle terrazze e verande coperte ed il 5% per superficie quali giardini e simili. In relazione alle considerazioni esposte la superficie commerciale dell' immobile risulta di circa m² 60,00.

10. Determinazione del Valore della residenza turistica;

10.1 analisi del mercato

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

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m ²	Valore Mercato (€/m ²)
Osservatorio O.M.I	Residenziale	Normale		1	6400,00(medio)
Osservatorio Immobiliare	Residenziali	Normale		1	6800,00
Agenzie locali	Residenziali	Normale		100	6200,00

Le quotazioni di mercato per quanto riguarda gli immobili residenziali variano da Euro 6800 – 6200.

Dall'elaborazione dei dati assunti, si può considerare un valore medio ordinario (vmo) di : Euro 6.450,00/m²

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 relative all' appartamento e posto auto

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

L'immobile è situato nel centro abitato di Arzachena "Pantogia" risulta facilmente raggiungibile tramite la strada asfaltata.

Ke2 – Presenza di servizi – 1.00

L'immobile oggetto di stima è ubicato in località Pantogia comune di Arzachena dove nelle vicinanze sono presenti diversi 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 del zona .

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.90

L'immobile risulta essere edificato nei primi anni "980 pertanto, da considerarsi datato rispetto alle costruzioni locali, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire discreto, anche se saranno necessari alcuni interventi di manutenzione per eliminare il fenomeno di risalita di umidità nelle pareti interna della camera da letto, oltre alla verifica della funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento.

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:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 6.400,00 \times ((1.00 + 1.00 + 1.05 + 1.00 + 0.90)/5) =$$

$$\text{€. } 6.450,00 \times 0.99 = \text{€. } 6.385,00 \sim \text{€}6350,00$$

11.2 Calcolo del valore dell' appartamento .

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

Calcolo del valore di stima dell' unità residenziale (piano terra) con annessa veranda e giardino e servizi condominiali

Superficie commerciale del piano terra con annessi veranda e cortile m² 67.00.

$$\text{€./mq. } 6.350,00 \times \text{m}^2 60,00 = \text{€. } 381.000,00$$

A questi si devono detrarre spese presunte forfettarie per la definizione delle pratica in accertamento di conformità di €6.000,00.

$$\text{€. } 381.000,00 - 6000,00 = 375.000,00$$

(euro trecentosettantaciquemila/00).

11. Formazione dei lotti in caso di vendita

Come richiesto in premessa , l' immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita è trasferito in un unico lotto :

A. unico lotto –

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

appartamento (*Interno A1 condominio Alto Pevero loc. Pantogia*), situato nel comune di Arzachena piano terra, con annesse veranda e cortile e i servizi delle parti comuni, distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Arzachena

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	21	409	82 (ex sub.1)			A/2	5	2,5 vani	529,37

Valore della quota €.... 375.000,00.

12. Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno ai fini della vendita dell'immobile elaborare apposito attestato di prestazione energetica (A.P.E) dal quale si evince che l'immobile viene indicato nella classe "G" (allegato A.P.E).

13. Contatti con il custode I.V.G.

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 15/04/2017 a contattare telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, con il quale è stato concordato ed effettuato l'accesso all'immobile in data 27/04/2018.

Allegati :

Allegato N.1 :

- 1.1 Atto di compravendita Fabbricato
- 1.2 Visure Conservatoria di Tempio;
- 1.3 Prospetto Oneri gravanti;

Allegato N.2 :

- 2.1 Elaborato Planimetrico delle unità immobiliare fabbricati;
- 2.2 Planimetria del unità immobiliare;
- 2.3 Calcolo superficie commerciale;
- 2.5 Visure Catastali attuali;

Allegato N.3 :

- 3 Documentazione Fotografica ;

Allegato N.4 :

- 4.1 Licenza edilizia n.44/79 07.06.1979 pratica 388/79;

Allegato N.5 :

- 5.1 Regolamenti ed atti del condominio Alto Pevero;
- 5.2 Regolamenti ed atti Consorzio;

Allegato N.6 :

- 6.1 Accesso Agli atti del Comune;
- 6.2 Invio comunicazione di sopralluogo;
- 6.3 Verbale di sopralluogo;
- 6.4 Invio degli atti alle parti;

Allegato N.7 :

Attestato di prestazione Energetica;

Allegato N.8 :

Variazione catastale docfa;

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 li: 28.08.2018

IL C.T.U.
Gian Mario Balata