

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 69/2019**

**PROMOSSA DA:**

**Contro**

*IL C.T.U.:*  
*GEOM. SALVATORE CALCINA*  
*VIA MALTA, 14*  
*07026 – OLBIA - (OT)*

*IL MAGISTRATO ISTRUTTORE*  
*DOTT. SSA. SILVIA CAMPESI*

*IL DIFENSORE DI CHEBANCA! SPA*  
*AVV. DONATELLA TINELLI*

*IL DIFENSORE DI*  
*AVV. CUSMAI FRANCESCO*

*Data dell'incarico: 30.11.2020*

*Data del deposito Relazione: 29.06.2023*



# BOZZA RELAZIONE DI PERIZIA

In data 30 Novembre 2020, il sottoscritto Geom. Salvatore Calcina, con Studio in Olbia in via Malta n.° 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dottoressa Costanza Teti, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di Esecuzione Immobiliare 69/2019 promossa da

contro

## Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU ha provveduto mediante Pec ad informare le parti, sia quella creditrice che quella debitrice, dell'incarico conferitogli, ed a esaminare il fascicolo del creditore procedente e raccogliere la documentazione necessaria mancante.

A seguito di accordi con il Sig. \_\_\_\_\_ addetto dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno 10 Maggio 2021 alle ore 15:30, erano presenti sul posto oltre al sottoscritto, anche del sig. \_\_\_\_\_ rappresentante dell'I.V.G., il sig. \_\_\_\_\_, munito di delega da parte del sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) e il \_\_\_\_\_ in qualità di ausiliario del CTU.

In tale occasione oltre la verifica della documentazione oggetto dell'esecuzione immobiliare, si procedeva ad effettuare della documentazione fotografica interna e esterna, ed a iniziare il rilievo planimetrico del fabbricato oggetto di pignoramento.

Le successive operazioni peritali si sono svolte il giorno **17 Giugno 2021** alle ore 10:00 come concordato con il delegato dell'esecutato.

In tale circostanza le operazioni peritali si sono svolte regolarmente in presenza oltre al sottoscritto, anche del sig. \_\_\_\_\_, padre del sig. \_\_\_\_\_ (esecutato)

In tali circostanze le operazioni peritali si sono svolte regolarmente eseguendo ulteriori rilievi fotografici sia dell'interno che dell'esterno e completando il rilievo planimetrico interno ed esterno dell'immobile.

Il sottoscritto CTU provvedeva inoltre ad effettuare presso il comune di Palau l'accesso agli atti relativo alla documentazione urbanistica, dove gli venivano consegnati gli elaborati progettuali relativi fabbricato oggetto di pignoramento.

## **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 1 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 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, 1. 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.*

## **Risposte ai 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;*

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a carico del Sig. \_\_\_\_\_, risultano intestati i seguenti immobili:

### **Elenco immobili come da Atto Pignoramento**

Unità immobiliare sita nel Comune di Palau, in Via La Sarra snc (*attualmente si accede dal mapp. 1571 sub. 30 che risulta in quota condominio della "Residenza la Sarra"*), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 726:

Mapp. 726, piano T, cat. A/2 cl. 1, consistenza vani 4,5, rendita € 650,74;

Atto Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania registrato in data 13/05/2019, ai numeri 4384 del registro generale, e al n. 2993 del registro particolare.

### **Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita**

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni (**ALL. 7 e 11**) che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

## **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti**

### **TRASCRIZIONI A FAVORE:**

#### **TITOLO DI PROVENIENZA:**

L'intera proprietà immobiliare sita nel Comune di Palau in Via La Sarra snc, Condominio "Residence La Sarra", distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 726:  
Mapp. 726, piano T, cat. A/2 cl. 1, consistenza vani 4,5, rendita € 650,74;  
è pervenuto al

con Decreto Di Trasferimento emesso da tribunale di Tempio Pausania in data 23/05/2013 con n. 99/2013 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 24/06/2013 ai nn. 5106 registro generale e 3764 registro particolare.

#### **Ulteriori informazioni**

*SI PRECISA CHE IL SOGGETTO CONTRO SARRA PORTO RAFAEL S.R.L. AVEVA LA SEDE IN MILANO E IN PALAU*

### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

#### **ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE:**

Registro generale n. 11042 - registro particolare n. 1635 del 28/12/2018 a favore

, in virtù dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano il 22/10/2018 rep. n.8278 per , su intera proprietà immobiliare sita nel Comune di Palau in Via La Sarra snc, Condominio "Residence La Sarra", distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 726 (attualmente si accede al fabbricato dal mapp. 1571 sub. 30):  
Mapp. 726, piano T, cat. A/2 cl. 1, consistenza vani 4,5, rendita € 650,74;

#### **Ulteriori informazioni**

*PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO ALLEGATO. S I ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'.*

#### **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO:**

Registro generale n. 4874 - registro particolare n. 2393 del 13/05/2019 a favore

, in virtù dell'atto giudiziario relativo al verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Tempio Pausania il 22/04/2019 rep. n.11755, su intera proprietà immobiliare sita nel Comune di Palau in Via La Sarra snc, Condominio "Residence La Sarra", distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 726 (attualmente si accede al fabbricato dal mapp. 1571 sub. 30):  
Mapp. 726, piano T, cat. A/2 cl. 1, consistenza vani 4,5, rendita € 650,74;

#### **Ulteriori informazioni**

*NOTIFICATO MEDIANTE DEPOSITO PRESSO IL COMUNE DI MILANO AVVENUTO IN DATA 02.04.2019*

### **CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE**

Valore ipoteca € . 320.000,00 x 0.5%=€1.600,00 + spese € . 59,00 imposta di bollo + €55,00 imposta ipotecaria+ € . 35,00 bolli= € . 1749,00

**TOTALE ONERI € . 1.749,00**

A questo punto si procede alla stesura della perizia prendendo in considerazione la seguente proprietà immobiliare sita nel Comune di Palau, in Via La Sarra snc, Condominio "Residence La Sarra", distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 726:

Mapp. 726, piano T, cat. A/2 cl. 1, consistenza vani 4,5, rendita € 650,74;

Inoltre si precisa che non può essere presa in considerazione per il calcolo del valore del bene esecutato la particella distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 1571, sub. 30, che di fatto risulta racchiusa all'interno della proprietà , ma agli atti risulta di proprietà condominiale come meglio specificato al punto "2"

- 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, "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;*

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella Provincia di Sassari, Comune di Palau, in località La Sarra, all'interno del Condominio "Residence La Sarra" e identificato con il n.8, tale numerazione è posta sul lato destro dell'ingresso al giardino come riportato nella fotografia allegata di seguito a pag. 10.

Il Residence turistico è raggiungibile da Olbia percorrendo la SS 125 Orientale Sarda in direzione di SP14 per Arzachena proseguendo con direzione Via Punta Sardegna a Palau, alla prima rotatoria bisogna proseguire alla prima uscita su Strada Statale 133 per Palau, proseguendo si raggiunge la seconda rotatoria e bisogna uscire alla seconda uscita direzione Via Punta Sardegna, bisogna continuare su via Costa Serena per circa 1 km, e poi svoltare a destra su Via La Sarra, proseguendo per circa 300 mt si arriva in prossimità dell'ingresso del condomino, dove bisogna percorrere una breve scalinata e alcuni tratti di stradina condominiale.

La zona è servita da infrastrutture sia primarie che secondarie, dista circa 4 km dal paese di Palau, dove sono ubicate attività commerciali, farmacia, guardia medica, banca etc., inoltre dista circa 42 km da Olbia, importante centro turistico del nord Sardegna dove sono presenti porto ed aeroporto, a distanze più brevi 15/27 km. sono raggiungibili altrettante località turistiche come Arzachena e Santa Teresa di Gallura.

Il Condominio "Residence La Sarra" è un complesso residenziale con finalità turistiche, composto prevalentemente da seconde case utilizzate nel periodo estivo.

L'appartamento oggetto di stima è inserito all'interno del Condominio nella più alta del compendio immobiliare, raggiungibile esclusivamente a piedi tramite i camminamenti pedonali condominiali come illustrato di seguito.



### UBICAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP.726

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile esecutato è formato prevalentemente da corpi di fabbrica a schiera a un piano con soppalco, con tipologie dimensionali simili e con un giardino di proprietà.

L'immobile esecutato è identificato nel Comune di Palau (SS) al foglio 3, mappale 726, in Via La Sarra, "Condominio Residenza La Sarra" Comune di Olbia, Mapp. 726, piano T, cat. A/2 cl. 1, consistenza vani 4,5, rendita € 650,74;

Attualmente come riportato precedentemente l'unico accesso ai mapp. 726 risulta quella passante per il subalterno 30 del mapp. 1571, che risulta attualmente di proprietà condominiale pro quota, come riportato nella visura catastale dello stesso. (ALLEGATO 9).

L'immobile è ubicato al piano terra con un piccolo soppalco nella parte retrostante del soggiorno, il tutto a destinazione residenziale, mentre il subalterno 30 del mappale 1571 è racchiuso all'interno della proprietà ed è adibito a giardino.

Come riportato di seguito, è stata predisposta una tabella per il calcolo delle sup. utili, visto e considerato la particolare situazione in cui si trova l'immobile, in quanto sono state riscontrate delle difformità che verranno descritte in modo dettagliato al punto "4 e 6".

Come riportato precedentemente, nella tabella verranno riportate solamente le superfici utili dei vani conformi alle norme urbanistiche, quindi sanabili o adeguabili dopo aver eseguito le opere previste nell'allegato "12" indicate nell'allegato "3" come **Zona 6, Zona 7, Zona 5, Zona 8**, mentre non verranno presi in considerazione le parti sempre indicate nell'allegato "3" come **Zona 1, Zona 2, Zona 3, Zona 4** che allo stato di fatto risultano insanabili:

➤ **Piano Terra (stato di fatto) :**

*n. 1 letto, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina (ex cucina da ripristinare), n.1 bagno, n.1 soppalco (ex soppalco da ripristinare) e dal giardino residuo del mapp. 726 che circonda il fabbricato per 3 lati*

#### CALCOLO SUPERFICI UTILI DELL'IMMOBILE

SUPERFICI UTILI	
PIANO TERRA	
Letto 1	Mq. 9,88
Soggiorno	Mq. 15,06
Ex cucina	Mq. 3,39
Bogno 1	Mq. 3,70
Ex soppalco	Mq. 8,43
Giardino residuo del mapp. 726	Mq. 95,00

Descrizione interna dello stato attuale dei locali al piano terra:

- Struttura portante con muratura perimetrale in blocchetti di cls;
- Il solaio in pendenza risulta essere realizzato in laterocemento, con copertura soprastante con tegole (coppi).
- Muri divisorii in mattoni forati 8x15x30;
- Pavimenti interni con piastrelle in ceramica;
- Pavimenti esterni con piastrelle in ceramica;
- Rivestimenti interni con piastrelle in ceramica;
- Infissi esterni in legno con persiane in legno;
- Infissi interni in legno tamburato
- Impianto elettrico realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante ma sprovvisto di certificazione di buona e regolare esecuzione;
- Impianto idrico realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante ma sprovvisto di certificazione di buona e regolare esecuzione;
- Produzione acqua calda sanitaria con caldaia esterna;
- Impianto gas con adduzione dall'esterno tramite alcune bombole poste nella parte retrostante del fabbricato.
- Arredamento interno di buona qualità
- Intonaco interno di tipo talocciato;
- Intonaci esterni di tipo talocciato;
- Tinteggiatura esterna in discreto stato;
- Stato generale immobile "buono"
- Qualità delle finiture "buono"

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta essere "BUONO" nonostante si siano riscontrati alcuni segni di umidità di risalita, che andranno sistemati durante le opere di demolizione per l'adeguamento urbanistico di parte del fabbricato esistente (volume parte retrostante) e le opere di ripristino e ristrutturazione delle zone concessionate.

**Riguardo la pertinenza (posto auto condominiale)** si evidenzia che è presente all'interno del mapp. 1571 sub. 1 (proprietà condominiale) un posto auto con riferimento all'immobile n. 8 (proprietà ), inoltre sempre sul sub 1 è presente anche una piscina condominiale.





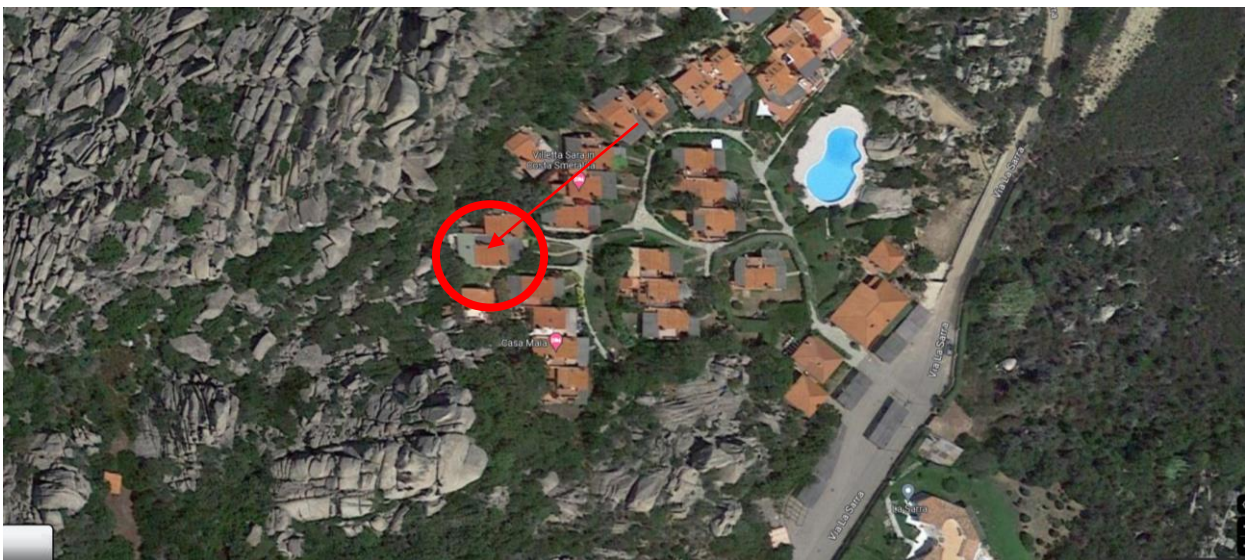
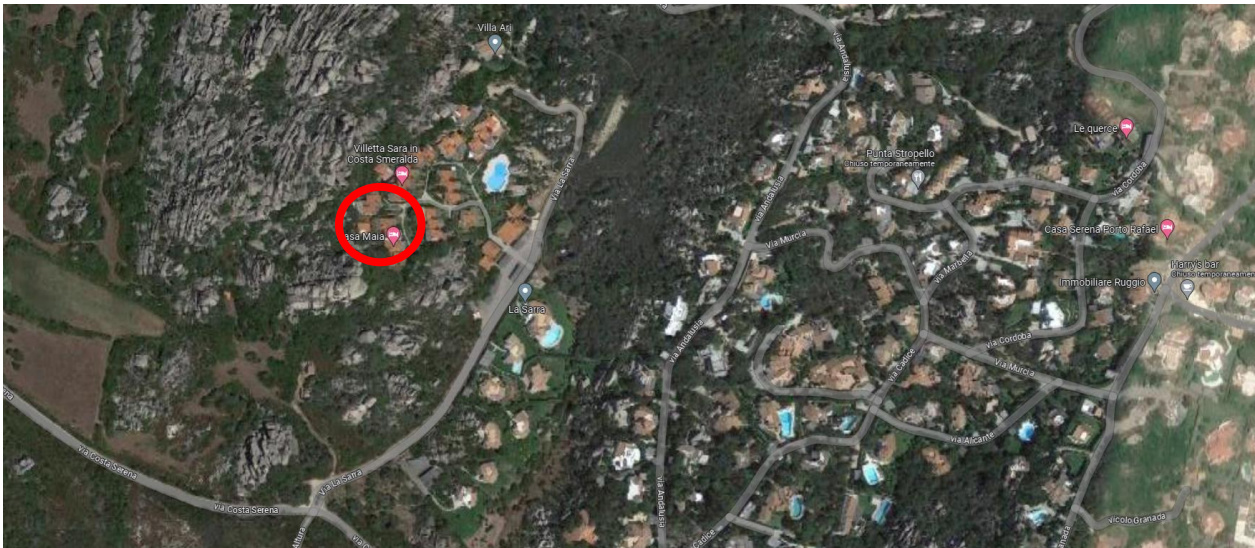
**IMMAGINI INDICANTI L'UBICAZIONE DEL BENE**

**Comune di Palau, Via la Sarra snc, Condominio "Residence La Sarra"**

Unità Immobiliare sita al piano Terra - Censita al N.C.E.U.al Foglio 3, mapp.726



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA "F.30 MAPP. 726" - UBICAZIONE IMMOBILE





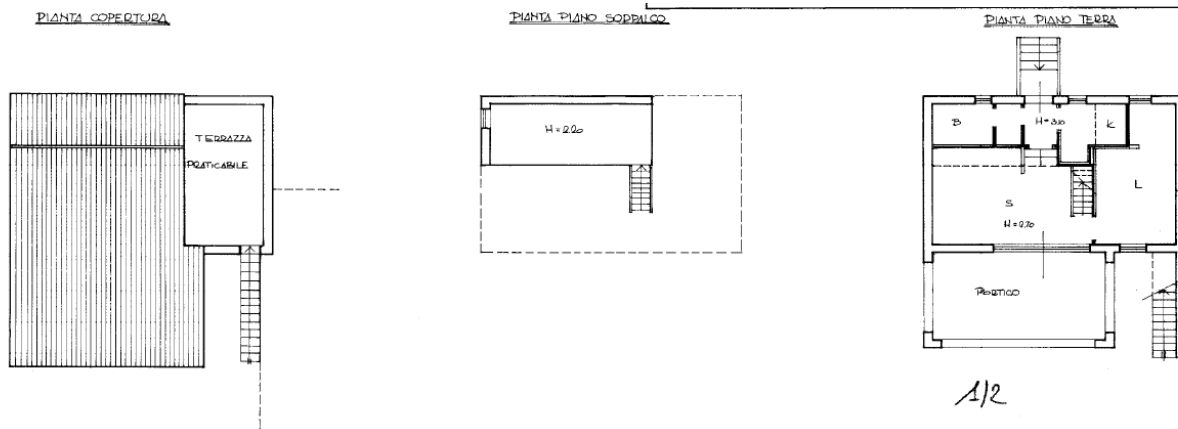
**UNICO ACCESSO** ALLO STATO ATTUALE TRAMITE IL SUB 30 DEL MAPP. 1571

**Dati Catastali attuali**

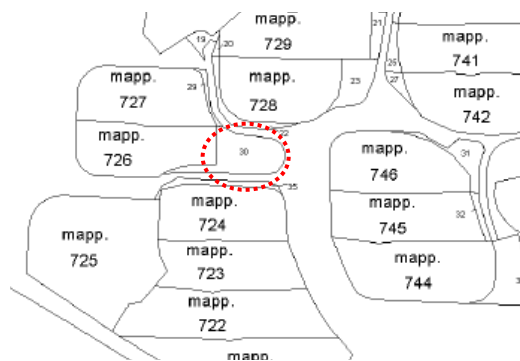
L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Palau (SS) al **foglio 3, mappale 726**, in Via La Sarra, "Condominio Residenza La Sarra" (attualmente si accede dal mapp. 1571 sub. 30 che risulta in quota condominio della "Residenza la Sarra");

Mapp. 726, piano T, cat. A/2 cl. 1, consistenza vani 4,5, rendita € 650,74;

(ultima scheda catastale depositata in banca dati catastale in data del 23/12/1985)



**Stralcio planimetria Catastale F.3 mapp. 726**



**Stralcio elaborato planimetrico F.3 mapp. 1571 sub.30**

Mapp. 1571 sub. 30, piano T, cat. F/1, consistenza mq. 79; (giardino in quota condominiale)

(ultima scheda catastale depositata in banca dati catastale in data del 16/06/2010)

## **INDICAZIONE DEI CONFINI:**

- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è identificato nel Comune di Palau, fog. 3, mapp. 726, **confina a nord col il mapp. 727, con il mapp. 1571 sub. 29 e con il mapp. 1571 sub. 1, a sud con il mapp. 1571 sub. 1, a est con il mapp. 1571 sub. 1, e a Ovest con il mapp. 1571 sub.1;**
- 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;*

Riguardo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento si segnala quanto segue.

## **I beni descritti attuali, sottoposti alla procedura esecutiva sono i seguenti:**

Indirizzo – Comune di Palau,  
Via La Sarra;  
Condominio "Residence La Sarra

Numero civico – non presente;  
Piano – Terra - identificativo "8";  
(di fatto si tratta dell'ingresso al sub. 30  
mapp. 1571, da dove è possibile accedere  
al mapp. 726, poiché tale porzione di terreno  
è racchiusa all'interno della prop.



## **Descrizione contenuta nel pignoramento:**

*Proprietà per 1/1 su immobile sito nel Comune di Palau (SS) al foglio 3, mappale 726, classamento cat. A/2, cl. 1, consistenza vani 4,5, con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze nulla escluso.*

- 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;*

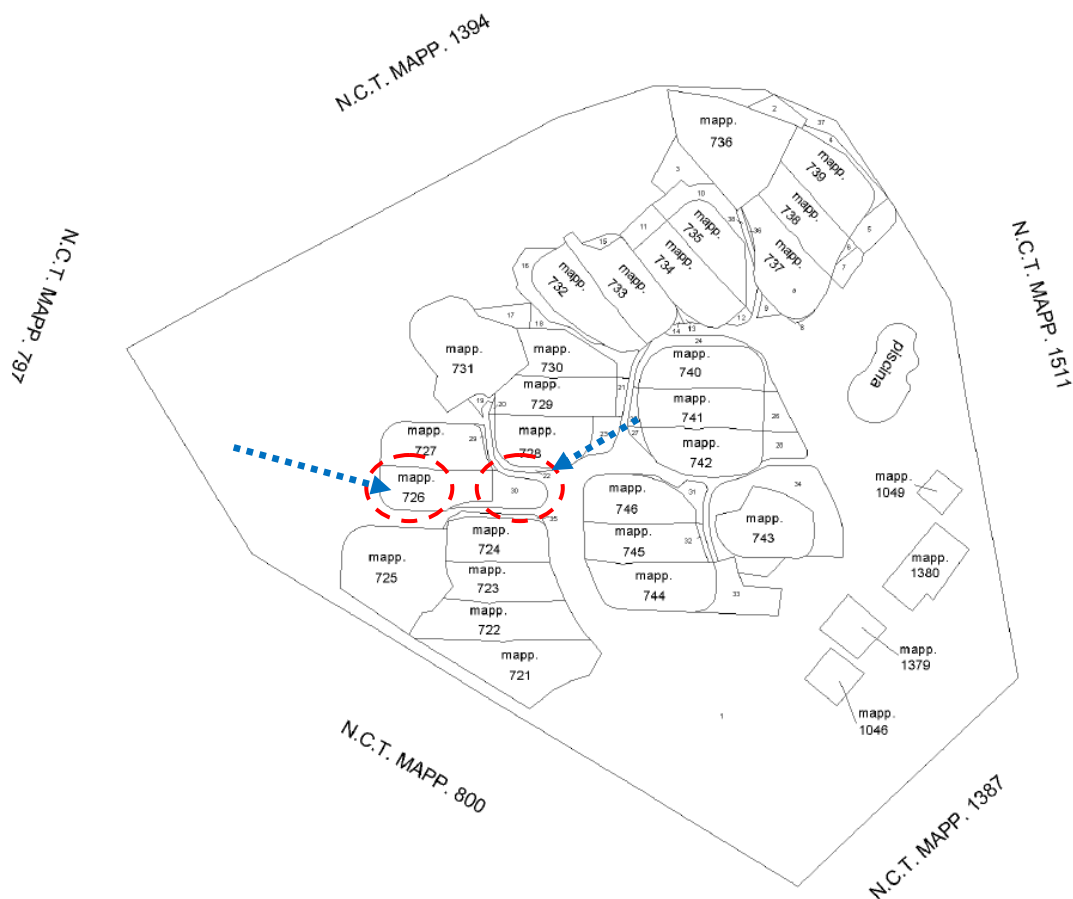
Riguardo la variazione catastale il sottoscritto CTU fa rilevare che prima dell'aggiornamento docfa, sarà opportuno effettuare le demolizioni delle parti abusive e il ripristino della situazione concessionata.

La variazione docfa riguarderà alcune modifiche interne, l'aggiunta della pergola esterna e l'individuazione di alcuni infissi in posizione differente.

Pertanto non è possibile definire allo stato attuale tale elaborato in virtù di quanto sopra esposto.

Inoltre di seguito viene riportato uno stralcio dell'elaborato planimetrico presente in banca dati dove viene identificato il mapp. 726 che confina con il mapp. 1751 subalterno 30, che di fatto è racchiuso all'interno della proprietà , ma che risulta di proprietà condominiale in quanto nel 2010 vengono predisposti dei frazionamenti che racchiudono e integrano i cortili di ogni singola proprietà, ma non risulta perfezionato il passaggio di proprietà, pertanto affinché il sub. 30 del mappale 1571 possa essere considerato di proprietà e accorpato al mapp. 726, sarà necessaria l'acquisizione di tale porzione di terreno con atto notarile e relativi costi

Infatti come ben si evince dal sottostante stralcio planimetrico, i due beni risultavano adiacenti e confinanti come evidenziato e cerchiato in rosso.



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO DEL MAPPALE 1571 SUB.30 E DEL MAPP. 726

## Adeguamento catastale mapp. 726:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che per il fabbricato oggetto di pignoramento sarà possibile effettuare l'adeguamento catastale solo a condizione che venga fatto il ripristino dello stato di conformità urbanistica e della demolizione delle parti abusive non sanabili.

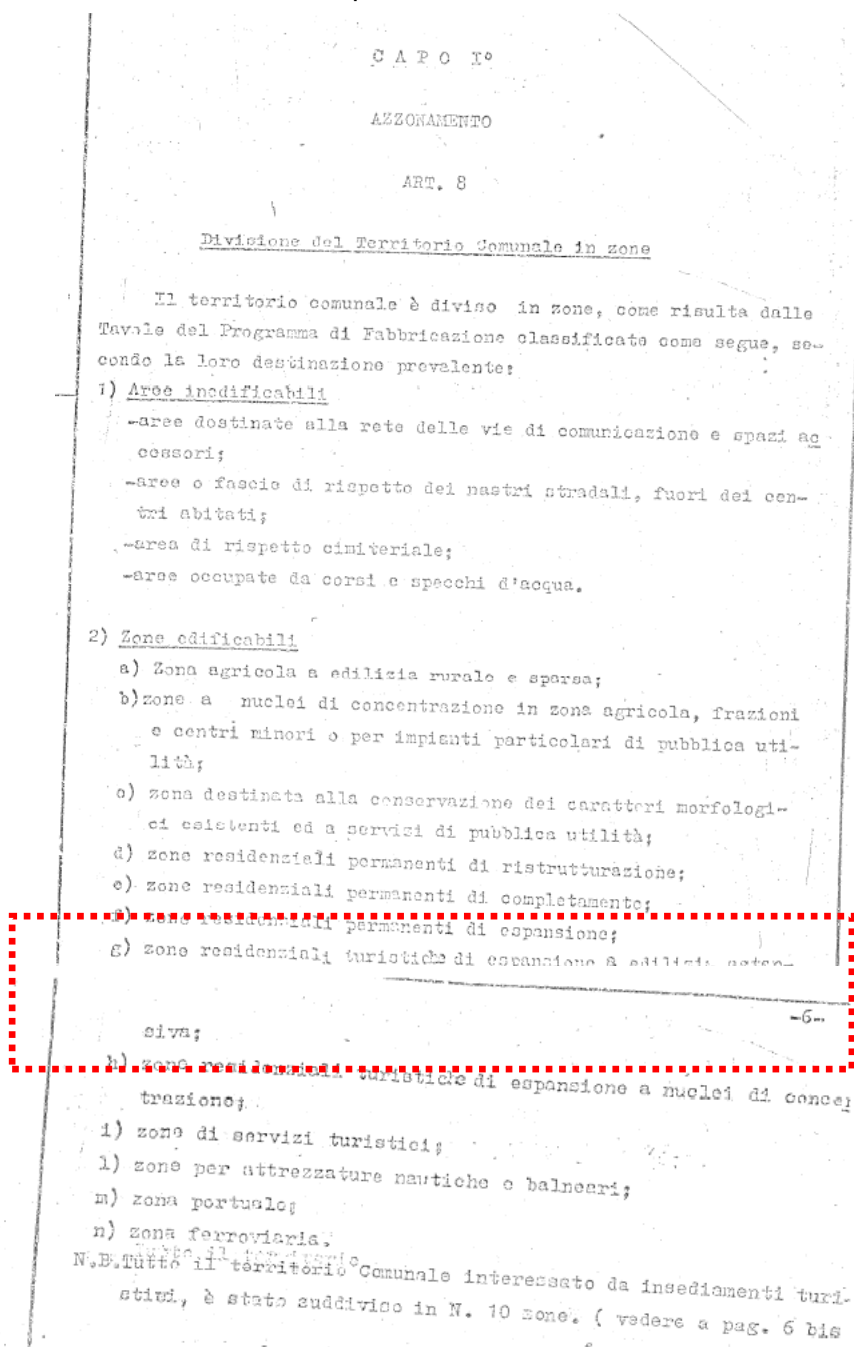
Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 950,00 circa** che **andrà detratto dal valore complessivo come riportato nel quesito "14"**, tenuto conto delle:

- *Spese tecniche per la redazione della variazione catastale con il programma ministeriale Docfa, con la causale per la diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, sarà pari a circa € 950,00, compresa la predisposizione del nuovo elaborato planimetrico del solo piano terra e i diritti catastali;*

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale Vigente del Piano di Fabbricazione (PdF) è la seguente:

Zona F (sottozona estensiva mista) zone residenziali turistiche di espansione a edilizia estensiva  
Come identificato dall'art. 8 e 20 del presente P.d.F



Zone residenziali turistiche di espansione, a edilizia estensiva

Sono destinate alla residenze unifamiliari a carattere turistico -stagionale; in esse sono consentiti anche uffici, negozi di prima necessità e tutti i servizi attinenti alla funzione particolare di zona.

L'edificazione vi è consentita solamente previa approvazione di uno strumento di intervento urbanistico preventivo esteso alla intera zona (salvo quanto previsto all'art. 6) e nel rispetto dei seguenti indici; It. = come all'Art. 18

If = 0,25 mc/mq

Sm = 1500 mq.

Rc = ~~1/3~~ 1/3

Ⓢ deliberazione n° 89 del 25-10-82

Hmax = ml. ~~3,00~~ 3,00 Ⓢ

Ri = 1/1

Dc = ml. 4,00 (salvo aderenza)

Ds = ml. 8,00

IP = (Indice di piantumazione) = 0,01 piante/mq.

L'edificazione è consentita nell'ambito delle zone perimetrate in cartografia

## PLANI METRIA CARTOGRAFICA PIANO di FABBRICAZIONE



- 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, 1. 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;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno del condominio "**Residence La Sarra**", individuato nel Piano di Fabbricazione (**PdF**) Vigente del Comune di Palau in zona **F** (Zone residenziali turistiche di espansione, a edilizia estensiva).

L'immobile è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia (**ALL. 8**) n. 49/83 pos. edilizia 16/81, rilasciata dal comune di Palau il 22/03/1983, e bene precisare che il progetto allegato alla concessione 49/83 (**ALL.8 e ALL.13**) è solamente composto da una tavola di ingombri, una tavola dei volumi, una tavola di piante e prospetti tipo, in quanto tutti i moduli abitativi erano uguali, successivamente il complesso immobiliare è stato oggetto di presentazione presso il Comune di Palau di elaborati che riguardavano modifiche ai prospetti e l'aumento di piccoli volumi (trasformazione della finestra del corridoio che dà sul retro in porta) di diverse unità immobiliari individuato con la posizione edilizia n. 90/83 del 26/06/1985.

Tale variante non fu approvata in quanto presentava aumenti di volume, pertanto la proprietà di allora predispose nei mesi successivi per le stesse problematiche la pratica in Condono Edilizio L.47/85 identificata con il prot. 1995 del 01/04/1986, che riguardava tutto il complesso immobiliare di "La Sarra", pertanto come risulta agli atti andrà definita tale pratica in modo autonomo da parte del futuro acquirente.

I beni eseguiti risultano privi del Certificato di Abitabilità, in quanto non riscontrato in fase di accesso agli atti.

Avendo effettuato le opportune verifiche urbanistiche dell'immobile si riscontra che sono presenti opere non conformi rispetto all'ultimo progetto concessionato (*Concessione Edilizia n. 49/83 pos. edilizia 16/81, rilasciata dal comune di Palau il 22/03/1983*).

#### **Descrizione difformità Urbanistiche:**

L'immobile risulta realizzato in difformità all'ultima Concessione edilizia 49/83 (**ALL. 8**) così come rappresenta nella piante dell'allegato "3", che per una maggiore comprensione sono evidenziati con vari colori in "Zone" e che riportano le seguenti difformità:

- "**Zona 1**" comprendente una cucina e una camera da letto e riguarda un volume non autorizzato che dovrà essere demolito in quanto non sanabile (vedi **all. 3** pianta piano terra);
- "**Zona 2**" comprendente un locale deposito parzialmente fuori terra e riguarda un volume non autorizzato che dovrà essere demolito in quanto non sanabile (vedi **all. 3** pianta piano seminterrato);
- "**Zona 3**" comprendente una piccola tettoia con all'interno alcuni impianti che si identifica tra il muro del fabbricato della zona 1 e la scarpata retrostante, pertanto anche tale superficie coperta dovrà essere demolita in quanto non sanabile (vedi **all. 3** pianta piano terra);

- **“Zona 4”** comprendente l’ampliamento del piano soppalco verso est, all’interno del soggiorno, creando una zona proprio nel soggiorno una zona priva dell’altezza minima, e creando al piano soppalco una stanza priva delle altezze e delle superfici urbanistiche minime, pertanto anche tale superficie dovrà essere demolita in quanto non sanabile (vedi **all. 3** pianta piano soppalco);
- **“Zona 5”** comprendente la realizzazione di alcuni muri in mattoni forati che creano un vano adibito a bagno e un vano adibito a letto entrambi privi delle superfici e delle altezze urbanistiche minime, pertanto anche tale superficie dovrà essere demolita in quanto non sanabile e dovrà essere ripristinato l’originario piano soppalcato come riportato negli elaborati concessionati (vedi **all. 3** pianta piano soppalco);
- **“Zona 6”** comprendente la nuova veranda coperta che dovrà obbligatoriamente diventare una pergola, ovvero dovrà essere tolto il tavolato e l’isolamento posto sui travicelli, pertanto anche tale superficie dovrà essere demolita in quanto non sanabile e dovrà rispettare quanto previsto dal regolamento Urbanistico vigente (vedi **all. 3** pianta piano terra);
- **“Zona 7”** comprendente l’ex portico che attualmente è stato trasformato e inglobato nel soggiorno esistente formando un volume non autorizzabile, a seguito della chiusura di un lato della veranda e il posizionamento di uno scorrevole sul lato sud, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato di fatto togliendo lo scorrevole e demolendo il muro sul lato sud (vedi **all. 3** pianta piano terra);
- **“Zona 8”** comprendente il bagno 2 con accesso dal letto 1, che dovrà se necessario essere riportata a cucina come indicato nella concessione 49/83, poiché non esisterà dopo tutte le demolizioni un angolo cottura (vedi **all. 3** pianta piano terra);

Inoltre sono presenti alcune piccole differenze nelle divisioni interne dell’immobile, che sono di facile sanabilità in quanto rispettano le normative urbanistiche vigenti, così come alcuni infissi posizionati in modo differente rispetto a quanto concesso, dovrà essere ripristinata come previsto nel computo metrico anche la scala che porta al terrazzo praticabile posto al piano primo. A seguito di tutte le demolizioni dovrà essere ripristinato lo stato di fatto originario del terreno circostante il fabbricato con la posa di sabbione e terra vegetale, come previsto anche nel computo metrico.

### **Sanabilità Urbanistica Locali:**

A seguito di verifiche sopralluogo il CTU può affermare che il fabbricato **sia sanabile** in base a quanto disposto all’art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, solamente dopo aver eseguito quanto riportato nelle varie “Zone” del fabbricato, demolendo e ripristinando in parte quanto sanabile in parte quanto concesso.

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 72.216,69 circa** che **andrà detratto dal valore complessivo come riportato nel quesito “14”**, tenuto conto delle:

- *spese tecniche per pratica in condono edilizio 47/85 per sanare piccole difformità rispetto alla concessione originaria (pochi mc., realizzazione di una porta e di un comignolo) pari a circa € 3.200,00;*
- *oneri bucalossi per pratica in condono edilizio 47/85 pari a circa € 1.400,00;*



- *spese tecniche per pratica in sanatoria, direzione lavori e diritti di segreteria per la futura pratica in accertamento di conformità necessaria per sanare le difformità sopracitate pari a circa €.* **7.700,00**;
- *sanzioni amministrative relative alle opere in accertamento di conformità pari a circa €.* **1.032,00**;
- *sanzioni amministrative ufficio tutela del paesaggio relative alle opere in accertamento di conformità pari a circa €.* **1.000,00**;
- *Spese per lavori edili di adeguamento urbanistico pari a circa €.* **57.884,69**; (demolizioni varie di volumi, ripristino di superfici interne, demolizioni di tavolati di copertura, ripristino del terreno nelle parti demolite, intonaci, tinteggiature, ecc.), come descritto **nell'allegato 12** computo metrico estimativo, **inoltre si precisa che l'importo dei lavori desunto dal prezziario regionale Sardegna, potrebbe variare in virtù dell'impresa edile che potrebbe effettuare i lavori e dell'aumento continuo dei materiali e dei costi di gestione delle imprese;**

A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiede un nuovo certificato di agibilità parziale.

- 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;*

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 23 Novembre 2020 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che in tutto il Comune di Palau non sono presenti terreni gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà, e non deriva da alcuno dei sopracitati titoli.

Infatti si può affermare che il terreno in cui insiste l'intero complesso residenziale, ed in particolare l'unità eseguita, censito al Foglio 3 mappale 726 non è mai stato gravato da affrancazione di tali pesi.

- 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;*

Si specifica a seguito di richiesta via mail all'amministratore condominiale, ad oggi non sono state comunicate al sottoscritto l'estratto conto della situazione economica delle spese condominiali relative al mapp. 726.

- 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;*

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento non può essere ulteriormente suddiviso in quanto di modesta entità, poiché con un'ulteriore suddivisione non rispetterebbe i canoni urbanistici del testo unico dell'edilizia DPR 380/01.

Quindi circa la possibilità di vendere il bene pignorato in più lotti, si ritiene affermare che l'eventuale divisione ne ridurrebbe la potenzialità economica del bene oggetto di esecuzione.

- 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;

L'immobile in oggetto di procedura è pignorato per intero, quindi si procede alla stima dell'immobile (mapp. 726) in modo integrale, trattandosi di un'unità immobiliare ben definita e non divisibile.

Ciò premesso, non trattandosi di terreni agricoli dove la divisibilità è più consona sempre nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 577cpc – 846 cc e dalla Legge 3 Giugno n. 1078 e d.lgs. 99/2004 che disciplinano la c.d. **minima unità colturale** necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti CE numeri 1257 e 1260 del 1999 e ss.mm., si ritiene non procedibile attuare le indicazioni disposte nel quesito appunto perché non si tratta di terreni agricoli.

- 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;

Gli immobili in oggetto di esecuzione sono risultati liberi al momento del sopralluogo.

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile esecutato è risultato libero e non vi è nessuna occupazione del coniuge.

- 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;

Esistono tuttavia vincoli regionali e nazionali che riguardano la zona su cui sorge il fabbricato e che possono essere riassunti come di seguito riportato:

Vincolo paesaggistico introdotto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), la zona infatti rientra all'interno dell'Ambito 17 "Gallura costiera nord-orientale" nella fascia costiera (ex art. 143 D.Lgs. 42/2004);

Vincolo SITAP:

aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo a tutto il territorio comunale di Palau (senza banchine portuali) identificato con il codice SITAP 200137, atto D.M. 12/058/1966

Riguardo eventuali vincoli di natura condominiale non è stato possibile ottenere nessun tipo di informazione, mentre per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale si fa riferimento al quesito n.8.

Non esistono diritti demaniali o di usi civici.

- 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 restite 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;*

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato si procede al calcolo e alla determinazione della superficie commerciale.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature esterne ed interne.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'art. 13 della legge 392 del 1978, DPR 138/98 e nella norma UNI 10750:

Riguardo i criteri di stima utilizzati dal sottoscritto CTU per la determinazione del valore degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima più comunemente conosciuto come **Sintetico-Comparativo**.

Il procedimento risulta piuttosto attendibile nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati; i parametri da utilizzare sono Euro / mq. o Euro / mc.

### **METODO SINTETICO COMPARATIVO**

Tale metodo permette, infatti di accertare, con la maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono sul mercato.

Si procede mediante raffronto fra gli immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto, determinando quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono comparativamente i beni da stimare.

### **TABELLA VALORI DI MERCATO IMMOBILI FINITI**

	Min.	Max.	Valore medio
OMI Valori imm.li: Ville e Villini	€/mq. 4.500,00	6.500,00	5.500,00 €/mq.
Valori Borsino Immobiliare : Ville e Villini	€/mq. 3.720,00	5.569,00	4.644,50 €/mq.
Indagini di mercato dinamiche e inserz. su Web	€/mq. 4.872,00	6.429,00	5.650,50 €/mq.
<b>VALORE MEDIO OTTENUTO</b>	<b>( 5.625,00 €/mq.)</b>		<b>→ 5.265,00 €/mq.</b>

Nella formazione della "rete di riferimento" si escludono, ovviamente tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di mercato "normale".

Pertanto previa l'esecuzione di un'accurata indagine di mercato, e di tutte le operazioni necessarie per i confronti di similitudine al bene oggetto di stima, compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi pari a:

- Piano terra (residenziale) = € 5.265,00 al mq .

#### CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA	SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE PIANO TERRA	40,75	100%	<b>40,75</b>
SUP. LORDA RESIDENZIALE SOPPALCO	9,31	35%	<b>3,26</b>
SUP. PORTICO DOPO IL RIPRISTINO	17,85	50%	<b>8,93</b>
SUP. PERGOLA DOPO IL RIPRISTINO	30,40	30%	<b>9,12</b>
SUP. RESIDUA GIARDINO MAPP. 726	95,00	10%	<b>9,50</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b>			<b>71,55</b>

#### VALORE DI MERCATO, METODO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Il valore di mercato dell'immobile è indicabile in € **376.710,75** nello stato in cui si trova:

**71,55 (sup. lorda ragguagliata) mq x 5.265,00 € / mq = € 376.710,75 (villino con giardino)**

**Totale € 376.710,75 X 0.815 (COEFF. DI VETUSTA' FABBRICATO = ANNI 28) = € 307.019,26**

**Valore di mercato (metodo sintetico - comparativa) = € 307.019,26**

#### RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(oneri cancellazioni formalità e spese varie)

• <b>Totale Valore Stimato mapp. 726 e mapp. 1571 sub.30</b> .....	€ <b>307.019,26</b>
<i>A dedurre</i>	
• <b>Oneri cancellazione Formalità</b> .....	€ <b>1.749,00</b>
• <b>Oneri condominiali</b> .....	<b>Non pervenuti</b>
• <b>Oneri per spese di variazioni catastali + tipo mappale modesta entità</b> .....	€ <b>950,00</b>
• <b>Oneri per opere edili adeguamento immobile</b> .....	€ <b>57.884,69</b>
• <b>Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità, sanzioni e dir. Lavori adeguamento</b> ...	€ <b>9.732,00</b>
• <b>Oneri per spese tecniche, consorzio edilizio 47/85, oneri bucalossi</b> .....	€ <b>4.600,00</b>
<b>TOTALE VALORE</b> .....	<b>€ 232.103,57</b>

#### VALORE DEL BENE ESECUTATO, STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI PALAU, VIA LA SARRA S.N.C., CONDOMINIO "RESIDENCE LA SARRA", CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 3 MAPP. 726

**€ 232.103,57 arrotondato a € 232.100,00**  
*(duecentotrentaduemilacento/euro)*

## Conclusioni:

**PRECISAZIONI IN MERITO AI VALORI STIMATI:** di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 8%-10%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 8%-10% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritiene di aver svolto il compito assegnatogli e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli resta a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia li 07/05/2023

CTU  
Geom. Salvatore Calcina



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati	
Iscrizione Albo N. 2369	
Geometra Salvatore Calcina	

Allegati :

- A) Richiesta liquidazione compensi e ricevute spese;
  - 1) Documentazione Fotografica;
  - 2) Planimetria fabbricato stato di fatto;
  - 3) Planimetria fabbricato con evidenziate le zone da adeguare e da demolire;
  - 4) Planimetria catastale mapp.726 (fabbricato esecutato);
  - 5) Elaborato Planimetrico del mapp. 1571 del sub. 30 (confinante con mapp. 726)
  - 6) Elenco subalterni mapp. 1571;
  - 7) Certificato Storico Ventennale;
  - 8) Concessione Edilizia n. 49/83 del 22/03/1983;
  - 9) Visura catastale all'urbano del mapp. 1571;
  - 10) Visura catastale all'urbano del mapp. 726;
  - 11) Visure ipotecarie Conservatoria;
  - 12) Computo Metrico Estimativo;
  - 13) Elaborati grafici concessione Edilizia n. 49/83 del 22/03/1983;
  - 14) Estratto di mappa fog.3 mapp. 726 e 1571;