

|  |  |
|--|--|
| <b>COMUNE DI ARZACHENA</b><br>Località Liscia di Vacca Via L'Aldiola   | <b>DATA:</b><br>Olbia, 16 maggio 2014  |
| <b>PROCEDURA N°82/12 + 282/12 R.G.E.</b><br><b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALESSANDRO DI GIACOMO</b><br><b>PROMOSSA DA:</b><br><b>CONTRO:</b> | <b>All. 0</b>  |
| <b>TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA</b>  | <b>ARCHIVIO:</b><br><br>relazione_perizia_privacy.docx   |
| <b>ELABORATO:</b><br><b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b>  | ACeR Associati Calaresu e Rizzo<br>Via Lazio 54 – 07026 OLBIA<br>Tel/Fax +39 0789 28998<br>E-Mail: info@studioacer.it<br>Partita IVA 02191830906 |
| <b>FIRME:</b><br><br><br>il consulente<br>Dott. Agr. Paolo A. Calaresu   | <br>Studio Tecnico<br>Associati Calaresu e Rizzo            |

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREMESSA</b>  | <b>1</b>  |
| <b>OGGETTO DELL'INCARICO E QUESITI POSTI DAL G.E.</b>  | <b>1</b>  |
| <b>QUESITO 2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI</b>  | <b>3</b>  |
| <hr/>  |           |
| ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DAL 26/03/93 AL 18/12/13 UNITÀ IMMOBILIARE F° 20 MAPPALE 502 SUB 89 – PIENA PROPRIETÀ AAA ..... | 3         |
| ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DAL 26/03/93 AL 18/12/13 UNITÀ IMMOBILIARE F° 20 MAPPALE 502 SUB 90 – PIENA PROPRIETÀ BBB ..... | 4         |
| ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DAL 26/03/93 AL 18/12/13 UNITÀ IMMOBILIARE F° 20 MAPPALE 502 SUB 91 – PIENA PROPRIETÀ CCC ..... | 4         |
| <b>QUESITO 3 - DESCRIZIONE DEI BENI</b>  | <b>5</b>  |
| <hr/>  |           |
| DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL SUB 89 DI PROPRIETÀ AAA (INT. A05).....  | 6         |
| DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL SUB 90 DI PROPRIETÀ BBB (INT. A06).....  | 7         |
| DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL SUB 91 DI PROPRIETÀ CCC (INT. A07) .....   | 8         |
| <b>QUESITO 4 – STATO DI POSSESSO</b>   | <b>10</b> |
| <b>QUESITO 5 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b>   | <b>10</b> |
| <b>QUESITO 6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>                                    | <b>10</b> |
| <b>QUESITO 7 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI</b>   | <b>11</b> |
| <b>QUESITO 8 - CERTIFICAZIONI TECNICHE DEI BENI</b>  | <b>16</b> |
| <b>QUESITO 9 - VALUTAZIONE DEI BENI</b>  | <b>16</b> |
| <hr/>  |           |
| VALUTAZIONE DELL'UNITÀ A AL SUB 89 DI PROPRIETÀ AAA .....  | 17        |
| VALUTAZIONE DELL'UNITÀ B AL SUB 90 DI PROPRIETÀ BBB.....   | 18        |
| VALUTAZIONE DELL'UNITÀ C AL SUB 91 DI PROPRIETÀ CCC.....   | 19        |
| <b>ADEMPIMENTI</b>   | <b>21</b> |
| <b>CONCLUSIONI</b>   | <b>21</b> |
| <b>ALLEGATI</b>  | <b>23</b> |
| <hr/>  |           |

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

### Premessa

Il sottoscritto **Dott. Agr. Paolo Andrea Calaresu**, con studio in **Olbia via Lazio n. 54**, in data **22/10/2013** ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle *“Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari”*.

### Oggetto dell'incarico e quesiti posti dal G.E.

«**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 allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

**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.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. 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 riguarda 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;
3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;
4. 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;
5. 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 della relativa data e dell'eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione)
6. 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.

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/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 sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 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: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad 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.
8. 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.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.  
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
- 10.A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

#### ALLEGHI

- A) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato  
B) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato  
C) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria  
D) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)  
E) Depositi, oltre all'originale, **2 COPIE** su supporto informatico **con tutti gli allegati dell'elaborato** (redatto con programmi compatibili con Microsoft Word e con foto in formato .jpg)

**PROVVEDA** almeno **45** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale **2 copie** su supporto informatico con all'interno una copia integrale ed **una copia ripulita dai dati sensibili** per la pubblicità, **con tutti gli allegati dell'elaborato** (redatto con programmi compatibili con Microsoft Word e con foto in formato .jpg), e ad inviare copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed al/ai debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso dell'immobile.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.»

Esaminati gli atti del procedimento e quelli depositati ex art. 567 c.p.c., riscontrandone la completezza degli stessi, e comunicato a mezzo raccomandata A/R l'incarico ricevuto e l'avvio delle operazioni peritali ai creditori e ai comproprietari in data 27/11/2013, si è potuta prendere visione dell'immobile solo il 14/04/2014 allorché il custode giudiziario ha avuto accesso all'immobile.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Quesito 2 - Identificazione dei beni

I beni oggetto di istanza di vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Arzachena al Foglio 20 mappale 502 sub 89, 90 e 91. Il pignoramento ha interessato n° 3 beni per intero che formeranno per la vendita 3 distinti lotti autonomi.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Visure catastali e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

#### Osservazioni:

La documentazione è completa.

**Sono state acquisite** le mappe censuarie e gli elaborati planimetrici del Catasto Fabbricati poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene. È stata, inoltre, acquisita attraverso un accesso agli atti presso il Comune tutta la documentazione inerente concessioni edilizie e nulla-osta riferibili ai beni. Sono state svolte, infine, tutte le indagini e le visure ipotecarie relative all'ultimo ventennio.

#### ***Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dal 26/03/93 al 18/12/13 Unità immobiliare F° 20 mappale 502 sub 89 – Piena proprietà AAA***

L'unità immobiliare è al piano primo e confina con appartamento al F°20 mapp. 502 sub 87 piano primo di proprietà de \_\_\_\_\_ con vano scala condominiale al sub 92 e con appartamento al sub 90 di proprietà de \_\_\_\_\_ Dall'atto di acquisto risulta che è compresa la quota di comproprietà sulla corte, nonché sul vano scala d'ingresso, rispettivamente ai sub.75 (corte) e sub.92 (vano scala).

#### ▪ PROVENIENZA:

Atto di compravendita in data 15/02/2008 Rep. N°88367/22792, rogante Notaio Vincenzo Pistilli (Olbia), trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 28/02/2008 ai nn. 2309/1391, proveniente da

#### ▪ PIGNORAMENTI per intero:

Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 07/03/2012 con Rep. N° 215/2012, rogante Ufficiale Giudiziario (Olbia), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 28/03/2012 ai nn. 2979/2198 **a favore de**  
**contro** \_\_\_\_\_ per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al **Foglio 20 mappale 502 subalterno 89;**

Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18/09/2012 con Rep. N° 1065, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani Sezione distaccata di Barletta, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 08/10/2012 ai nn. 8454/6067 **a favore de**

- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 89;
- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 90
- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 91;

***Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dal 26/03/93 al 18/12/13  
Unità immobiliare F° 20 mappale 502 sub 90 – Piena proprietà***

L'unità immobiliare è al piano primo e confina con appartamento al F°20 mapp. 502 sub 89 piano primo di proprietà de con vano scala condominiale al sub 92 e con appartamento al sub 91 di proprietà de Dall'atto di acquisto risulta che è compresa la quota di comproprietà sulla corte, nonché sul vano scala d'ingresso, rispettivamente ai sub.75 (corte) e sub.92 (vano scala).

▪ **PROVENIENZA:**

Atto di compravendita in data 15/02/2008 Rep. N°88367/22792, rogante Notaio Vincenzo Pistilli (Olbia), trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 28/02/2008 ai nn. 2311/1393, proveniente da

▪ **PIGNORAMENTI per intero:**

Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18/09/2012 con Rep. N° 1065, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani Sezione distaccata di Barletta, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 08/10/2012 ai nn. 8454/6067 **a favore de**

- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 89;
- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 90
- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 91;

***Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dal 26/03/93 al 18/12/13  
Unità immobiliare F° 20 mappale 502 sub 91 – Piena proprietà***

L'unità immobiliare è al piano primo e confina con appartamento al F°20 mapp. 502 sub 90 piano primo di proprietà de e con vano scala condominiale al sub 92 su due lati. Dall'atto di acquisto risulta che è compresa la quota di comproprietà sulla corte, nonché sul vano scala d'ingresso, rispettivamente ai sub.75 (corte) e sub.92 (vano scala).

▪ **PROVENIENZA:**

Atto di compravendita in data 15/02/2008 Rep. N°88367/22792, rogante Notaio Vincenzo Pistilli (Olbia), trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 28/02/2008 ai nn. 2310/1392, proveniente da

comprendente quota di comproprietà sulla corte (sub 75) e sul vano scala (sub 92), con impegno a costruire la piscina al sub 75.

▪ **PIGNORAMENTI per intero:**

Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18/09/2012 con Rep. N° 1065, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani Sezione distaccata di Barletta, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 08/10/2012 ai nn. 8454/6067 **a favore de**

- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 89;
- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 90
- per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 sub 91;

### **Quesito 3 - Descrizione dei beni**

Come da accordi presi con la parte eseguita, in data 14 aprile 2014 alle ore 10,00, in comune di Arzachena località *Liscia di Vacca – Castel Cervo* presso gli immobili di cui all'esecuzione immobiliare n. 82/12 e 282/12 R.G.E, unitamente al Custode giudiziario IVG di Tempio Pausania nella persona del Geom. Emanuele Murrighili, veniva effettuato il sopralluogo *in situ* in presenza de \_\_\_\_\_ in rappresentanza delle parti eseguite e de \_\_\_\_\_

Si procedeva alle operazioni peritali eseguendo osservazioni, fotografie e misurazioni dello stato dei luoghi risultando quanto segue.

Le tre unità immobiliari sono inserite in un complesso condominiale di recente ultimazione (2008) denominato "*Condominio Monte Moro*", inserito nella lottizzazione denominata *Liscia di Vacca Centro*, in località Liscia di Vacca via L'Aldiola snc. Le unità sono individuate alla Scala A interno A05 (sub 89), interno A06 (sub 90) e interno A07 (sub 91).

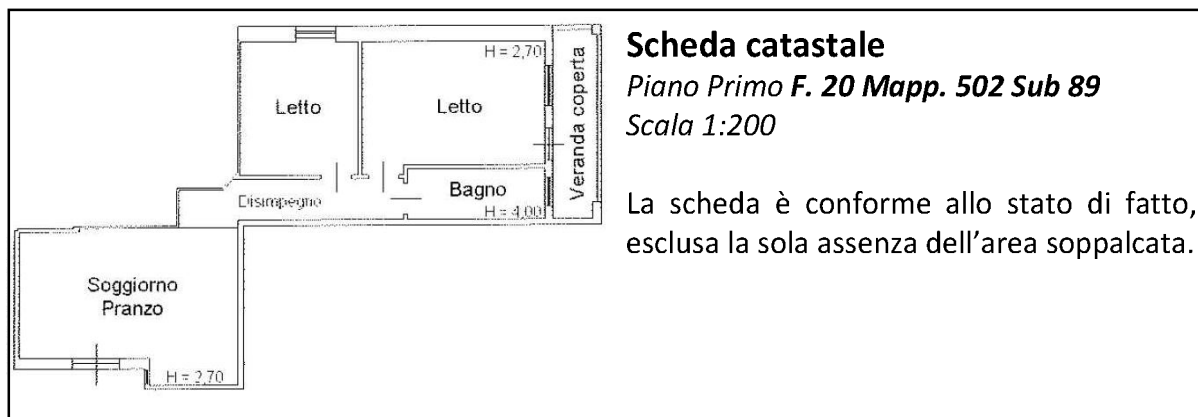
Si accede dalla via pubblica ad un parcheggio condominiale e, quindi, si attraversa una piazzetta con piscina, sempre condominiale, raggiungendo una rampa esterna di scale che conduce solo ai tre appartamenti al piano primo di cui è causa. Le finiture delle parti condominiali sono di media qualità e sono costituite principalmente da pavimentazioni rustiche in cotto con bordi e soglie in granito grigio bocciardato; i corrimano sono in ferro battuto; la piscina è di forma rettangolare con bordi in granito.



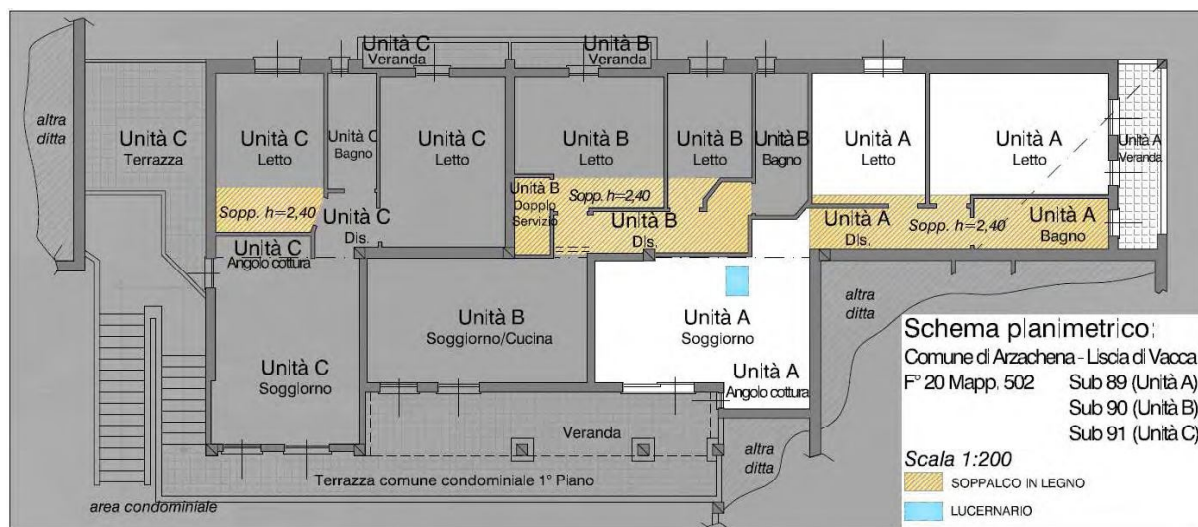
Per quanto riguarda i singoli appartamenti, si precisa quanto segue.

**Descrizione dell'unità immobiliare al sub 89 di proprietà AAA (Int. A05)**

Catastalmente è indicato al Foglio 20 mappale 502 sub 89 in cat. A/2 cl. 3 ed ha una consistenza di 3,5 vani e una rendita di € 542,28.



È ubicato al primo e ultimo piano, con copertura in legno mansardata su travi in legno lamellare. Le murature perimetrali sono costituite da un muro portante e una rifodera, presumibilmente in laterizi forati, con intercapedine d'aria.



È composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che accede a due camere da letto ed un bagno, una veranda cui si accede dalla camera matrimoniale, un soppalco in legno lamellare soprastante il corridoio e il bagno che origina due sottotetti ai quali si può accedere da ciascuna camera da letto.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno "mogano merantii" con vetrocamera e persiane esterne, mentre le porte interne sono in legno massello decapato.



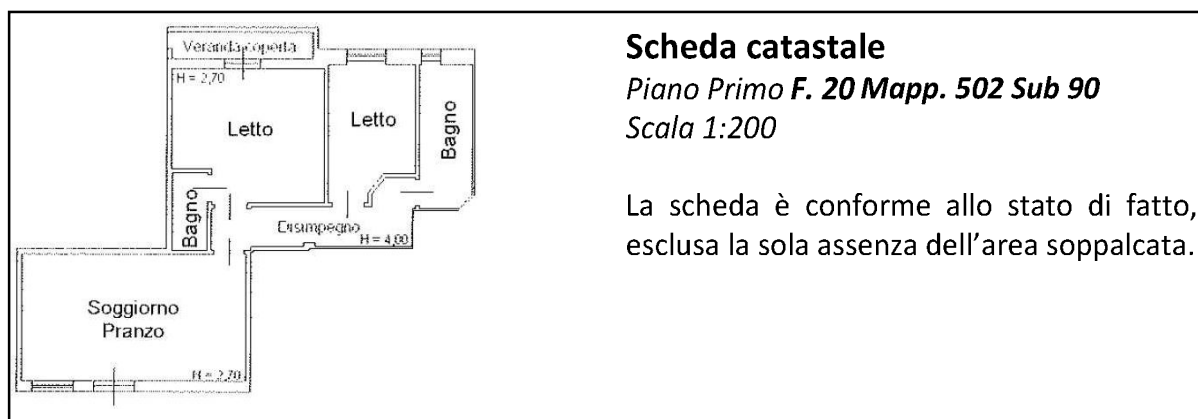
Le pavimentazioni sono in cotto smaltato o simile e così anche i battiscopa, mentre le soglie e i davanzali sono in granito bocciardato. Gli intonaci sono al civile pitturati con idropittura con colori pastello. Gli impianti elettrici e idrico-fognari sono del tipo civile e appaiono a norma e di media fattura. I sanitari sono di media qualità ed i rivestimenti sono perlopiù in ceramiche smaltate dai colori pastello. Non è presente un impianto di condizionamento/riscaldamento.

Lo sviluppo planimetrico è di 68,63 metri quadri oltre a 6,82 metri quadri rappresentati da una veranda coperta a servizio della camera matrimoniale.

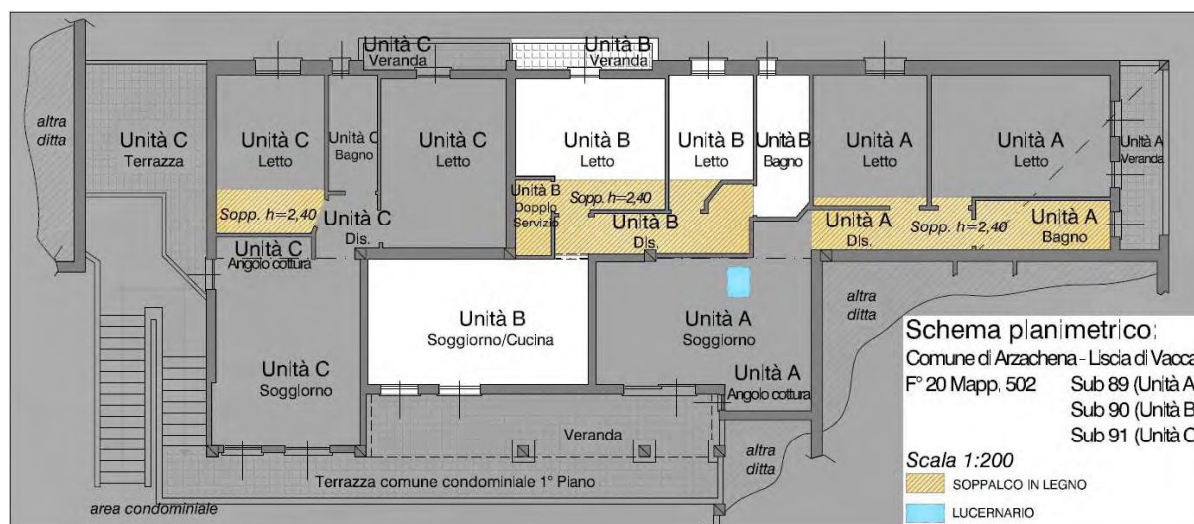
Dalle camere e dalla veranda si intravede il mare e la vegetazione mediterranea.

### **Descrizione dell'unità immobiliare al sub 90 di proprietà BBB (Int. A06)**

Catastalmente è indicato al Foglio 20 mappale 502 sub 90 in cat. A/2 cl. 3 ed ha una consistenza di 4,0 vani e una rendita di € 619,75.



È ubicato al primo e ultimo piano, con copertura in legno mansardata su travi in legno lamellare. Le murature perimetrali sono costituite da un muro portante e una rifodera, presumibilmente in laterizi forati, con intercapedine d'aria.



È composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che accede a due camere da letto e ad un bagno, un terrazzino cui si accede dalla camera matrimoniale, un soppalco soprastante il corridoio e il bagno che origina due sottotetti ai quali si può accedere da ciascuna camera da letto. Nella camera matrimoniale è stato ricavato un piccolo bagno cieco con doccia, WC e lavabo.

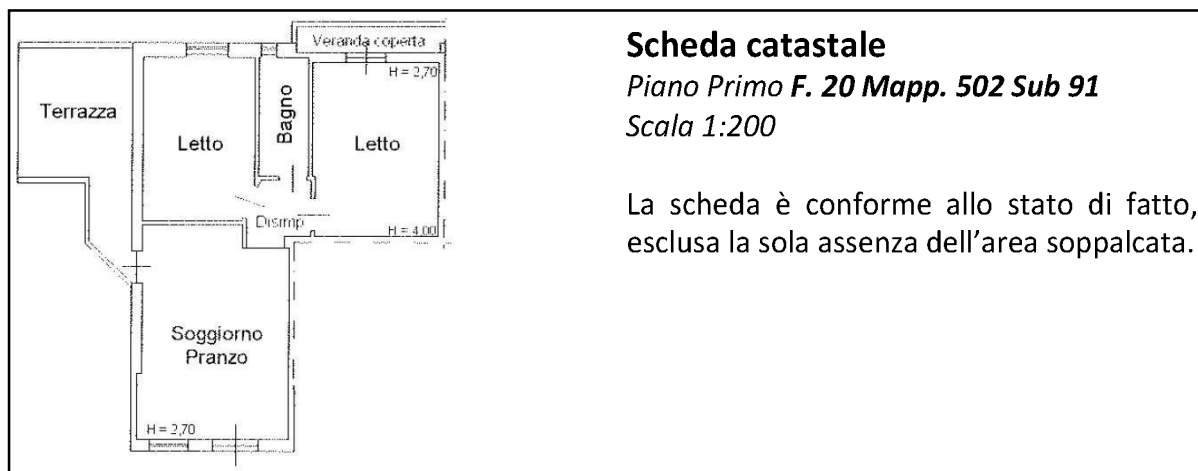
Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno “mogano merantii” con vetrocamera e persiane esterne, mentre le porte interne sono in legno massello decapato. Le pavimentazioni sono in cotto smaltato o similare e così anche i battiscopa, mentre le soglie e i davanzali sono in granito bocciardato. Gli intonaci sono al civile pitturati con idropittura con colori pastello. Gli impianti elettrici e idrico-fognari sono del tipo civile e appaiono a norma e di media fattura. I sanitari sono di media qualità ed i rivestimenti sono perlopiù in ceramiche smaltate dai colori pastello. Non è presente un impianto di condizionamento/riscaldamento.

Lo sviluppo planimetrico è di 62,08 metri quadri oltre a 3,40 metri quadri rappresentati da una terrazzino a servizio della camera matrimoniale.

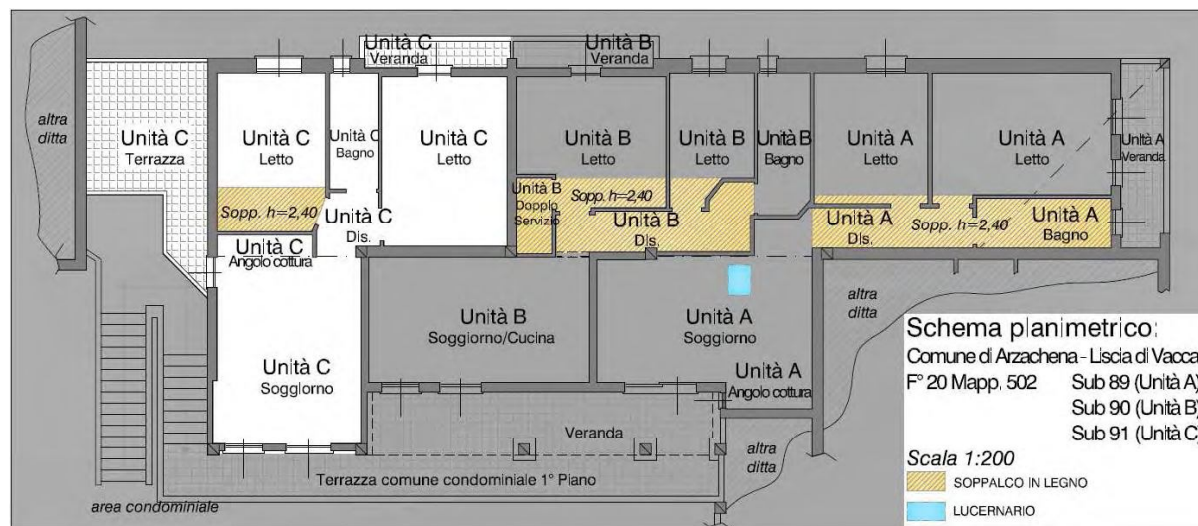
Dalle camere e dal terrazzino si intravede il mare e le altre unità condominiali.

### **Descrizione dell'unità immobiliare al sub 91 di proprietà CCC (Int. A07)**

Catastalmente è indicato al Foglio 20 mappale 502 sub 91 in cat. A/2 cl. 3 ed ha una consistenza di 4,0 vani e una rendita di € 619,75.



È ubicato al primo e ultimo piano, con copertura in legno mansardata su travi in legno lamellare. Le murature perimetrali sono costituite da un muro portante e una rifodera, presumibilmente in laterizi forati, con intercapedine d'aria.



È composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che accede a due camere da letto ed un bagno, una veranda cui si accede dalla camera matrimoniale, un soppalco in legno lamellare soprastante il corridoio e il bagno che origina due sottotetti ai quali si può accedere da ciascuna camera da letto.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno "mogano merantii" con vetrocamera e persiane esterne, mentre le porte interne sono in legno massello decapato. Le pavimentazioni sono in cotto smaltato o similare e così anche i battiscopa, mentre le soglie e i davanzali sono in granito bocciardato. Gli intonaci sono al civile pitturati con idropittura con colori pastello. Gli impianti elettrici e idrico-fognari sono del tipo civile e appaiono a norma e di media fattura. I sanitari sono di media qualità ed i rivestimenti sono

perlopiù in ceramiche smaltate dai colori pastello. Non è presente un impianto di condizionamento/riscaldamento.

Lo sviluppo planimetrico è di 64,40 metri quadri oltre a 14,80 metri quadri di terrazza scoperta comunicante con il soggiorno e 3,40 metri quadri di terrazzino a servizio della camera matrimoniale.

Dalle camere e dalla veranda si intravede il mare e le altre unità condominiali.

#### **Quesito 4 – Stato di possesso**

Le unità immobiliari ai Sub 89-90-91 risultano tutte libere da locazioni e ciascuna di esse è occupata stagionalmente dal proprietario.

#### **Quesito 5 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Non risulta l'esistenza di alcuna formalità, né vincoli o oneri anche di natura condominiale specifici per le unità immobiliari in esame che resteranno a carico dell'acquirente. Rimarrà, invece, a carico dell'acquirente salvo diversa disposizione del G.E. l'onere della regolarizzazione edilizia degli immobili come appresso quantificato.

Altri obblighi condominiali sono costituiti dalle quote annue ordinarie che si stimano, sulla base della ripartizione millesimale rilevata dall'ultimo bilancio preventivo (vedi Allegato 2.1), in:

- € 1.009,08 per **20,820%** Unità Interno A05 (F° 20 Mapp. 502 Sub 89) di AAA
- € 940,26 per **19,400%** Unità Interno A06 (F° 20 Mapp. 502 Sub 90) di BBB
- € 942,24 per **19,440%** Unità Interno A07 (F° 20 Mapp. 502 Sub 91) di CCC

#### **Quesito 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e non saranno opponibili all'acquirente**

Attualmente sull'immobile gravano delle ipoteche, come più avanti specificato, a favore dei creditori intervenuti e del creditore non intervenuto WWW, che saranno cancellate e, comunque, non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Il costo a ciò necessario si stima in circa **€ 3.500**.

▪ IPOTECHE:

primo grado: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo in data 16/04/2007 Rep. N° 84.947/20562, rogante Vincenzo Pistilli (Olbia), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 18/04/2007 ai nn. 4989/889 a favore di

per ragioni pari a 1/1 e in qualità di debitori  
non datori sugli immobili in corso di costruzione in Comune di Arzachena distinti al **Foglio 20 mappale 502 subalterni 89-90-91** (annotata in data 02/07/2013 ai nn. 697/5331 atto di rinegoziazione di mutuo); capitale € 600.000,00 e totale € 1.200.000,00;

secondo grado: Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo, notificato in data 11/01/2011 con Rep. N° 8, rogante Tribunale di Trani Sezione distaccata di Barletta con sede in Barletta p. IVA 81007470727, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 18/01/2012 ai nn. 497/43 a favore de

per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 subalterno 89; capitale € 100.000,00 e totale € 100.000,00;

secondo grado: Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo, notificato in data 25/06/2011 con Rep. N° 8, rogante Tribunale di Trani Sezione distaccata di Barletta con sede in Barletta p. IVA 81007470727, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 18/01/2012 ai nn. 496/42 a favore de

per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 subalterno 90; capitale € 105.035,01 e totale € 180.000,00;

secondo grado: Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo, notificato in data 25/06/2011 con Rep. N° 423, rogante Tribunale di Trani Sezione distaccata di Barletta con sede in Barletta p. IVA 81007470727, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 12/04/2012 ai nn. 3468/392 a favore de

per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sull'immobile sito in Comune di Arzachena località Liscia di Vacca, distinto al Foglio 20 mappale 502 subalterno 91; capitale € 180.000,00 e totale € 180.000,00;

▪ DEBITI CONDOMINIALI PER GESTIONI PASSATE:

Sono, inoltre, presenti **debiti verso il condominio** per quote condominiali arretrate fino alla gestione Luglio 2013 / Giugno 2014 (vedi Allegato 2.2) pari a:

- € 2.066,18 per Unità all'interno A05 (F° 20 Mapp. 502 Sub 89) di AAA
- € 2.356,07 per Unità all'interno A06 (F° 20 Mapp. 502 Sub 90) di BBB
- € 2.476,00 per Unità all'interno A07 (F° 20 Mapp. 502 Sub 91) di CCC

## Quesito 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 02/12/2013, trasmessa via PEC al Comune di Arzachena al fine di poter avere copia di qualunque atto o autorizzazione riguardante gli

immobili in oggetto, in data 19/12/2013 si procedeva ad acquisire l'intera documentazione relativa alla costruzione delle unità immobiliari e, in particolare:

- Concessione edilizia n. 210/04 del 11/05/2004 – Prat. Ed. 380/2000, citata in atti di provenienza, completa di tavole grafiche;
- Rinnovo C.E. n. 210/04 del 18/06/2008;
- Autorizzazione paesaggistica UTP-Arzachena Prot. 32888 del 14/09/2011 – Pos. n°252/2009 ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 per variante in corso d'opera;
- Prospetto calcolo oneri concessori per Prot. 3233 del 26/01/2012, ancora non versati e necessari per ritiro della Concessione edilizia della variante di cui sopra.

In data 29/04/2014 si procedeva ad ulteriore acquisizione di atti non consegnati in data 19/12/2013 relativi alle tavole allegate all'ultima autorizzazione paesaggistica.

Dall'esame delle carte si evince che l'immobile si trova in Zona F/3 Turistica del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Arzachena e fa parte del Corpo A del Piano di lottizzazione denominato "Liscia di Vacca Centro" Lotto C7 (C.E. n. 169/92 – Pratica edilizia 211/90).

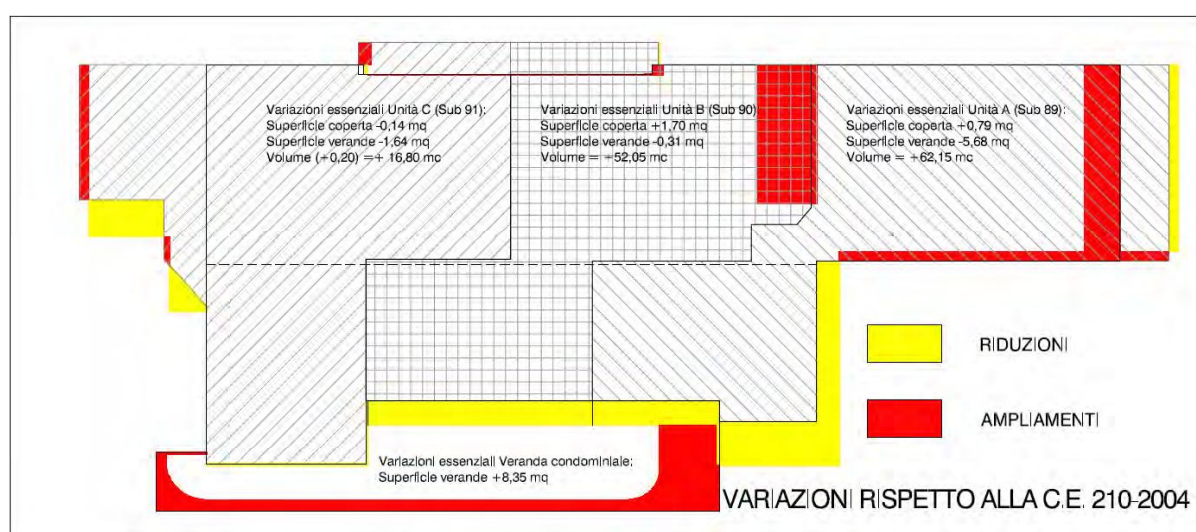
L'ultima concessione approvata (C.E. n. 210/04) prevedeva una distribuzione planivolumetrica diversa da quella realizzata e attualmente in essere, poiché questa diversa disposizione era stata prevista dalla nuova pratica di variante del 2007, munita di nulla-osta paesaggistico (2011) ma ancora oggi priva di concessione edilizia, non avendo provveduto al versamento degli oneri concessori (quantificati e notificati nel 2012).

Per quanto sopra enunciato, di fatto ad oggi **NON** esiste la conformità edilizia degli immobili oggetto di perizia, poiché si riscontrano variazioni dei prospetti e variazioni planivolumetriche non autorizzate dalle formali concessioni edilizie emesse dall'Amministrazione, sebbene esista per le stesse il formale nulla-osta paesaggistico. È pur vero che, se l'impresa titolare della concessione provvedesse al versamento degli oneri per circa 19.500 euro, sarebbe possibile ritirare la concessione che renderebbe pienamente conformi le opere realizzate, ma permane il dubbio che il procedimento concessorio sia ancora attivo visto che dall'ultimo atto del Comune (notifica degli oneri concessori del 26/01/2012 prot. n. 3233) sono trascorsi ormai 2 anni e che l'ultimo provvedimento di proroga della concessione edilizia n. 210/04 risale al 18/06/2008 e, pertanto, essendo trascorsi oltre tre anni, la validità della proroga di ultimazione lavori è scaduta.



Le irregolarità sono di tipo distributivo e planimetrico, ma anche volumetrico soprattutto per il fatto che l'ultima concessione emessa (C.E. n.210/2004) prevedeva un soffitto piano di altezza dal pavimento di m. 2,70, mentre le opere (di cui alla variante non ritirata) sono state ultimate con un solaio inclinato mansardato con altezza media intorno a m. 3,45. Inoltre, un'area dove era prima previsto un ingresso condominiale è stata inglobata da un appartamento (sub 90) prevedendo l'organizzazione degli ingressi alle unità in modo diverso da quello concesso. Infine, sono state modificate le dimensioni delle verande (perlopiù in riduzione) con l'inserimento di aree di sgombero sopalcate soprastanti i corridoi e i servizi igienici.

Le differenze sono sintetizzate nella tavola di raffronto che segue.



Nel caso specifico si precisa che ricorrono le fattispecie previste all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 comma 5 del DPR 380/2001. In particolare, per tutte le opere abusive è presente regolare autorizzazione paesaggistica ancora efficace, mentre è necessario procedere alla sanatoria edilizia delle stesse opere realizzate in difformità parziale dall'ultima concessione edilizia. Le opere sono, comunque, conformi ai vigenti strumenti urbanistici nonché a quelli esistenti al momento della realizzazione delle opere, ma gli incrementi di volume non regolarmente assentiti richiedono l'attivazione della procedura di condono secondo il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

La realizzazione delle opere risale con molta probabilità agli anni 2007/2008 e non è possibile procedere alla rimozione delle parti abusive senza arrecare danni alla stabilità e alla funzionalità delle opere, per cui la regolarizzazione delle opere dovrà essere eseguita



attraverso la presentazione di domanda di condono con relativo pagamento degli oneri e sanzioni che ammontano al corrispettivo degli oneri concessori calcolati in misura doppia sulle parti in difformità (stimati per ciascuna unità immobiliare secondo quanto rappresentato in figura e secondo quanto stabilito dall'Allegato A della Delibera del Consiglio comunale di Arzachena n. 33 del 14-05-2013 in merito all'aggiornamento degli oneri concessori). Non è dovuta alcuna sanzione paesaggistica, poiché le opere sono conformi all'ultimo nulla-osta rilasciato di cui alla posizione n. 252/2009 dell'UTP del Comune di Arzachena prot. n. 32888 del 14/09/2011.

Chiaramente, non avendo il titolare della concessione dichiarato la fine lavori, per le unità immobiliari di cui è causa **NON** è stata avviata alcuna pratica di agibilità. Secondo quanto stabilito dal Testo Unico dell'Edilizia all'art. 4-bis lettera b), il certificato di agibilità può essere richiesto anche *“per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale”*; è chiaro che ciò può essere messo in atto una volta proceduto alla regolarizzazione edilizia delle unità da parte dell'acquirente.

Il costo della pratica di condono e di agibilità parziale per ciascuna unità immobiliare è stimata secondo la tabella sintetica che segue, inclusiva di spese tecniche per predisposizione delle pratiche e certificazioni energetiche, ed esclusi solo i collaudi statici e le certificazioni degli impianti che dovranno essere recuperati dall'impresa costruttrice.

Dal punto di vista catastale le unità **NON** sono state introdotte in modo conforme, poiché non è stata dichiarata l'area soppalcata destinata a locale di sgombero. Per tale ragione dovranno essere variate le schede attualmente presenti in Catasto al fine di corredare la pratica di agibilità con schede catastali aggiornate.

| <b>Unità A – F.20 Mapp. 502 Sub 89</b>                         | <b>Quantità</b> | <b>Importo unitario</b> | <b>Incidenza</b> | <b>Importo totale</b> |
|--|-----------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Voci di costo</b>   |                 | <b>€/U</b>              | <b>%</b>         | <b>€</b>              |
| Oneri di urbanizzazione 1 <sup>a</sup> e 2 <sup>a</sup> (€/mc) | 62,15           | 16,00                   |                  | 994,40                |
| Costo di costruzione (€/mq)                                    | 0,79            | 261,24                  | 9                | 18,57                 |
| <b>Totale oneri con sanzioni (200%)</b>                        | <b>1.012,97</b> |                         | <b>200</b>       | <b>2.025,94</b>       |
| Diritti di Segreteria Ufficio Tecnico                          | 1               | 130,00                  |                  | 130,00                |
| Diritti fissi per esame pratica edilizia                       | 1               | 25,00                   |                  | 25,00                 |
| Diritti variabili esame pratica ed. (€/mc)                     | 62,15           | 0,05                    |                  | 3,11                  |
| Spese tecniche per Pratica di Condono                          | 1               | 2.000,00                |                  | 2.000,00              |
| Spese tecniche per Pratica di Agibilità                        | 1               | 500,00                  |                  | 500,00                |
| Spese tecniche per variazione catastale                        | 1               | 800,00                  |                  | 800,00                |
| Spese tecniche per certificazione energetica                   | 1               | 300,00                  |                  | 300,00                |
| <b>Costi complessivi per regolarizzazione</b>                  |                 |                         |                  | <b>5.784,05</b>       |

| <b>Unità B – F.20 Mapp. 502 Sub 90</b>                         | <b>Quantità</b> | <b>Importo unitario</b> | <b>Incidenza</b> | <b>Importo totale</b> |
|--|-----------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Voci di costo</b>   |                 | <b>€/U</b>              | <b>%</b>         | <b>€</b>              |
| Oneri di urbanizzazione 1 <sup>a</sup> e 2 <sup>a</sup> (€/mc) | 52,05           | 16,00                   |                  | 832,80                |
| Costo di costruzione (€/mq)                                    | 1,70            | 261,24                  | 9                | 39,97                 |
| <b>Totale oneri con sanzioni (200%)</b>                        | <b>872,77</b>   |                         | <b>200</b>       | <b>1.745,54</b>       |
| Diritti di Segreteria Ufficio Tecnico                          | 1               | 130,00                  |                  | 130,00                |
| Diritti fissi per esame pratica edilizia                       | 1               | 25,00                   |                  | 25,00                 |
| Diritti variabili esame pratica ed. (€/mc)                     | 52,05           | 0,05                    |                  | 2,60                  |
| Spese tecniche per Pratica di Condono                          | 1               | 2.000,00                |                  | 2.000,00              |
| Spese tecniche per Pratica di Agibilità                        | 1               | 500,00                  |                  | 500,00                |
| Spese tecniche per variazione catastale                        | 1               | 800,00                  |                  | 800,00                |
| Spese tecniche per certificazione energetica                   | 1               | 300,00                  |                  | 300,00                |
| <b>Costi complessivi per regolarizzazione</b>                  |                 |                         |                  | <b>5.503,14</b>       |

| <b>Unità C – F.20 Mapp. 502 Sub 91</b>                         | <b>Quantità</b> | <b>Importo unitario</b> | <b>Incidenza</b> | <b>Importo totale</b> |
|--|-----------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Voci di costo</b>   |                 | <b>€/U</b>              | <b>%</b>         | <b>€</b>              |
| Oneri di urbanizzazione 1 <sup>a</sup> e 2 <sup>a</sup> (€/mc) | 16,80           | 16,00                   |                  | 268,80                |
| Costo di costruzione (€/mq)                                    | 0,00            | 261,24                  | 9                | 0,00                  |
| <b>Totale oneri con sanzioni (200%)</b>                        | <b>268,80</b>   |                         | <b>200</b>       | <b>537,60</b>         |
| Diritti di Segreteria Ufficio Tecnico                          | 1               | 130,00                  |                  | 130,00                |
| Diritti fissi per esame pratica edilizia                       | 1               | 25,00                   |                  | 25,00                 |
| Diritti variabili esame pratica ed. (€/mc)                     | 16,80           | 0,05                    |                  | 0,84                  |
| Spese tecniche per Pratica di Condono                          | 1               | 2.000,00                |                  | 2.000,00              |
| Spese tecniche per Pratica di Agibilità                        | 1               | 500,00                  |                  | 500,00                |
| Spese tecniche per variazione catastale                        | 1               | 800,00                  |                  | 800,00                |
| Spese tecniche per certificazione energetica                   | 1               | 300,00                  |                  | 300,00                |
| <b>Costi complessivi per regolarizzazione</b>                  |                 |                         |                  | <b>4.293,44</b>       |

## Quesito 8 - Certificazioni tecniche dei beni

Non si dispone di certificazioni degli impianti né risultano allegare alla pratica edilizia attestazioni di prestazioni energetiche delle unità immobiliari (cui alla legge n. 10/91 e successivi D.Lgs. 19/08/05 n.192, D.Lgs. 29/12/06 n.311, D.Lgs. 30/05/08 n.115 e DPR 2/04/09 n.59).

## Quesito 9 - Valutazione dei beni

La valutazione degli immobili tiene conto del mercato immobiliare locale ed è stata condotta secondo due diversi procedimenti estimativi: uno sintetico per comparazione sulla base del parametro dei metri quadri, e uno analitico sulla base di capitalizzazione dei redditi futuri ritraibili dall'unità immobiliare. È stato, infine, preso a confronto il Valore normale determinato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Essendo i tre appartamenti molto simili tra loro per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si procederà a valutare una singola unità e, quindi, si opererà proporzionalmente alle rispettive superfici, salvo aggiunte e detrazioni specifiche qualora occorrono. I dati economici assunti, oltre che dall'esperienza, derivano da indagine di mercato svolta presso professionisti ed agenti immobiliari che operano nella zona, non potendo assumere come attendibili i valori dichiarati in atti di compravendita recenti riferiti a beni simili. Le tre unità immobiliari saranno rese vendibili attraverso la formazione di tre lotti distinti, uno per ciascuna unità immobiliare.

Per la stima svolta si è fatto ricorso alla seguente bibliografia:

- I. Michieli, *Trattato di Estimo*, Edagricole, VI Edizione 1993;
- M. Grillenzoni e G. Grittani, *Estimo – Teoria, Procedure di valutazione e casi applicativi*, Edagricole, 1990;
- G. Porciani, *Stima e gestione dei beni rustici ed urbani*, Edagricole, V Edizione 1990;
- M. Vizzardi e L. Piatti, *Prontuario di Estimo*, Calderini, 1995;
- S. Pollastrini, *Il manuale del CTU*, Wolters Kluwer Italia, 2013;
- A. Botti, *Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile*, Legislazione tecnica, V Edizione 2013;
- AA.VV., *Consulente Immobiliare*, Il Sole 24 Ore;
- AA.VV. AdT Tecnoborsa, *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – All. 2 – Determinazione della consistenza*, Agenzia del Territorio, 2008;
- AA.VV. AdT Tecnoborsa, *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – All. 3 - Glossario*, Agenzia del Territorio, 2008.

Sono stati, inoltre, consultati agenti immobiliari operanti in loco.

**Valutazione dell'unità A al sub 89 di proprietà AAA**Procedimento sintetico per valori tipici (Valore Normale O.M.I.)

Sulla base dei dati riferiti al 2° semestre 2013 (vedi calcolo dettagliato allegato), il valore è desumibile applicando la seguente equazione:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Valore OMI}_{\min} + (\text{Valore OMI}_{\max} - \text{Valore OMI}_{\min}) \times K$$

dove  $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$  (vedi Tabella 1 e Tabella 2 del procedimento OMI per i valori di  $K_1$  e  $K_2$ ). Pertanto:

| <b>Unità A:</b>               | <b>Superficie lorda</b> | <b>Coeff. di omogeneizzazione</b> | <b>Superficie omogeneizzata</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Appartamento                  | 68,63                   | x 1,00                            | 68,63                           |
| Veranda coperta               | 6,82                    | x 0,50                            | 3,41                            |
| <b>Superficie commerciale</b> |                         |                                   | <b>72,04</b>                    |
| <b>Valore O.M.I.</b>          |                         | <b>(4.900,00 €/mq)</b>            | <b>€ 352.996</b>                |

*Vedi calcolo analitico allegato*

Procedimento sintetico comparativo-parametrico

Dopo accurata indagine di mercato presso operatori del settore ed agenzia immobiliari operanti in loco, si è potuto ricavare un valore unitario medio di mercato riferibile a recenti compravendite su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali dimensione, finiture, ubicazione, e panoramicità, pari a 5.000 €/mq commerciale. Pertanto:

$$\text{Unità A (F. 20 Mapp. 502 Sub 89): mq. 72,04} \times 5.000 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 360.200,00}$$

Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Sulla base dell'esperienza e di dati rilevati dal mercato locale, confortata da riscontri avuti dall'osservatorio di Nomisma e del Consulente Immobiliare che utilizza l'analisi dei redditi lordi e dei saggi di rendimento lordi, si può assumere un tasso di rendimento lordo (ovvero al lordo dei costi di gestione ed amministrazione annua) intorno al 6%.

La ricerca di mercato circa la redditività lorda annua di appartamenti di simili caratteristiche, in condizioni ordinarie per la zona ed il mercato locale, ha evidenziato una potenzialità produttiva che interessa quasi esclusivamente i mesi da Giugno a Settembre, con redditi settimanali e mensili che sono i seguenti:

| Mese                              | €/sett. | €/mese          |
|-----------------------------------|---------|-----------------|
| Giugno                            | 800     | 3.200           |
| Luglio                            | 1.300   | 5.200           |
| Agosto                            | 1.600   | 6.400           |
| Settembre                         | 800     | 3.200           |
| <b>Totale reddito annuo lordo</b> |         | <b>€ 18.000</b> |

Dunque, applicando la capitalizzazione dei redditi  $V_0 = R / r = 18.000 / 0,06 = \mathbf{€ 300.000}$

Preso atto dei differenti valori cui si perviene a seconda del procedimento di stima adottato, per un principio di prudenza si considererà un valore di mercato  $V_m$  pari alla media dei tre risultati raggiunti:

$$V_m \text{ Unità A} = (352.996 + 360.200 + 300.000) / 3 = \mathbf{€ 337.732}$$

Poiché sono a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia con definizione della pratica di sanatoria e di agibilità con relativa nuova scheda catastale aggiornata (come sopra precisato), devono essere decurtati i costi procedurali e amministrativi a ciò necessari stimati in **€ 5.784,05** (vedi tabella in risposta al quesito n. 7), per cui il valore di stima al netto di tali oneri sarà di **€ 331.948**, in c.t. **€ 332.000**.

#### **Valutazione dell'unità B al sub 90 di proprietà BBB**

Per le stesse considerazioni svolte per l'Unità A, non avendo rilevato condizioni tecnico-economiche differenti per la presente Unità residenziale eccetto il parametro della superficie commerciale, si può concludere come segue.

#### Procedimento sintetico per valori tipici (Valore Normale O.M.I.)

Sulla base dei dati riferiti al 2° semestre 2013 (vedi calcolo dettagliato allegato), il valore è desumibile applicando la seguente equazione:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Valore OMI}_{\min} + (\text{Valore OMI}_{\max} - \text{Valore OMI}_{\min}) \times K$$

Pertanto:

| <b>Unità B:</b>               | <b>Superficie lorda</b> | <b>Coeff. di omogeneizzazione</b> | <b>Superficie omogeneizzata</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Appartamento                  | 62,08                   | x 1,00                            | 62,08                           |
| Balcone                       | 3,40                    | x 0,30                            | 1,02                            |
| <b>Superficie commerciale</b> |                         |                                   | <b>63,10</b>                    |
| <b>Valore O.M.I.</b>          |                         | <b>(4.900,00 €/mq)</b>            | <b>€ 309.190</b>                |

Vedi calcolo analitico allegato

Procedimento sintetico comparativo-parametrico

**Unità B** (F. 20 Mapp. 502 Sub 90): mq. 63,10 x 5.000 €/mq = € 315.500,00

Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

La differenza minima di consistenza non incide sensibilmente sul canone lordo di affitto stimato, per cui si applicano gli stessi valori.

| Mese                              | €/sett. | €/mese          |
|-----------------------------------|---------|-----------------|
| Giugno                            | 800     | 3.200           |
| Luglio                            | 1.300   | 5.200           |
| Agosto                            | 1.600   | 6.400           |
| Settembre                         | 800     | 3.200           |
| <b>Totale reddito annuo lordo</b> |         | <b>€ 18.000</b> |

Dunque, applicando la capitalizzazione dei redditi  $V_0 = R / r = 18.000 / 0,06 = € 300.000$

Preso atto dei differenti valori cui si perviene a seconda del procedimento di stima applicato, per un principio di prudenza si considererà un valore di mercato  $V_m$  pari alla media dei tre risultati raggiunti:

$$V_m \text{ Unità B} = (309.190 + 315.500 + 300.000) / 3 = € 308.230$$

Poiché sono lasciati a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia con definizione della pratica di sanatoria e di agibilità con relativa nuova scheda catastale aggiornata (come sopra precisato), devono essere decurtati i costi procedurali e amministrativi stimati in € 5.503,14 (vedi tabella in risposta al quesito n. 7), per cui il valore di stima al netto di tali oneri sarà di € 302.727, in c.t. € 303.000.

**Valutazione dell'unità C al sub 91 di proprietà CCC**

Per le stesse considerazioni svolte per l'Unità A, non avendo rilevato condizioni tecnico-economiche differenti per la presente Unità residenziale eccetto il parametro della superficie commerciale, si può concludere come segue.

Procedimento sintetico per valori tipici (Valore Normale O.M.I.)

Sulla base dei dati riferiti al 2° semestre 2013 (vedi calcolo dettagliato allegato), il valore è desumibile applicando la seguente equazione:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Valore OMI}_{\min} + (\text{Valore OMI}_{\max} - \text{Valore OMI}_{\min}) \times K$$

Pertanto:

| <b>Unità C:</b>               | <b>Superficie<br/>lorda</b> | <b>Coeff. di<br/>omogeneizzazione</b> | <b>Superficie<br/>omogeneizzata</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Appartamento                  | 64,40                       | x 1,00                                | 64,40                               |
| Terrazza                      | 14,80                       | x 0,30                                | 4,44                                |
| Balcone                       | 3,40                        | x 0,30                                | 1,02                                |
| <b>Superficie commerciale</b> |                             |                                       | <b>69,86</b>                        |
| <b>Valore O.M.I.</b>          |                             | <b>(4.900,00 €/mq)</b>                | <b>€ 342.314</b>                    |

Vedi calcolo analitico allegato

Procedimento sintetico comparativo-parametrico

**Unità C (F. 20 Mapp. 502 Sub 91): mq. 69,86 x 5.000 €/mq = € 349.300,00**

Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

La differenza minima di consistenza non incide sensibilmente sul canone lordo di affitto stimato, ma la presenza di una terrazza panoramica di circa 15 metri quadri in più nella zona giorno può incrementare il canone lordo di circa 50 €/sett., per cui:

| <b>Mese</b>                       | <b>€/sett.</b> | <b>€/mese</b>   |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| Giugno                            | 850            | 3.400           |
| Luglio                            | 1.350          | 5.400           |
| Agosto                            | 1.650          | 6.600           |
| Settembre                         | 850            | 3.400           |
| <b>Totale reddito annuo lordo</b> |                | <b>€ 18.800</b> |

Dunque, applicando la capitalizzazione dei redditi  $V_0 = R / r = 18.800 / 0,06 = € 313.330$

Preso atto dei differenti valori cui si perviene a seconda del procedimento di stima applicato, per un principio di prudenza si considererà un valore di mercato  $V_m$  pari alla media dei tre risultati raggiunti:

$$V_m \text{ Unità C} = (342.314 + 349.300 + 313.330) / 3 = € 334.981$$

Poiché sono lasciati a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia con definizione della pratica di sanatoria e di agibilità con relativa nuova scheda catastale aggiornata (come sopra precisato), devono essere decurtati i costi procedurali e amministrativi stimati in **€ 4.293,44** (vedi tabella in risposta al quesito n. 7), per cui il valore di stima al netto di tali oneri sarà di **€ 330.688**, in c.t. **€ 331.000**.



## Adempimenti

Si è provveduto a comunicare l'avvio delle operazioni peritali in data 27/11/2013 a mezzo PEC o Raccomandata A/R agli esecutari e ai creditori.

Si è provveduto alla richiesta di proroga dei termini concessi in data 10/03/2014 via mail, poiché a tale data il Custode giudiziario non aveva ancora avuto accesso agli immobili e, quindi, non era stato possibile prendere visione degli immobili stessi.

Si è proceduto alle visure ipo-catastali con relazione e visura ipotecaria ventennale.

Si sono allegate documentazione fotografica, planimetrie, relazione originale e copie anche in formato digitale su supporto informatico, provvedendo al deposito in cancelleria prima dell'udienza fissata a seguito della proroga.

## Conclusioni

In conclusione a quanto richiesto dal Giudice si afferma che:

1. Le unità immobiliari sono tre distinti appartamenti, vendibili singolarmente per quota intera, formando così tre distinti lotti di vendita.
2. Su tutte le tre unità (Sub 89-90-91) esistono pignoramenti da parte de (Esecuzione immobiliare n. 282/12 R.G.E.). Solo per il Sub 89 si aggiunge un secondo pignoramento sull'intera unità da (Esecuzione immobiliare n. 82/12 R.G.E.).
3. I beni si presentano in buone condizioni di manutenzione e consistono in 3 unità di tre vani più servizi ciascuna come sopra descritto.
4. Le unità immobiliari ai Sub 89-90-91 risultano tutte libere da locazioni e ciascuna di esse è occupata stagionalmente dal rispettivo proprietario.
5. Non risulta l'esistenza di alcuna formalità, né vincoli o oneri anche di natura condominiale specifici per le unità immobiliari in esame che resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione delle quote condominiali annue ordinarie che si quantificano in € 1.009,08 (F° 20 Mapp. 502 Sub 89), € 940,26 (F° 20 Mapp. 502 Sub 90) e € 942,24 (F° 20 Mapp. 502 Sub 91).

6. Attualmente sull'immobile gravano delle ipoteche come prima descritto a favore dei creditori intervenuti che saranno cancellate e, comunque, non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Il costo a ciò necessario si stima in € 3.500,00. Sono, inoltre, presenti debiti verso il condominio per quote condominiali arretrate fino alla gestione Luglio 2013 / Giugno 2014 pari a € 2.066,18 (F° 20 Mapp. 502 Sub 89), € 2.356,07 (F° 20 Mapp. 502 Sub 90) e € 2.476,00 (F° 20 Mapp. 502 Sub 91), che saranno liquidati a carico della procedura esecutiva e non saranno, dunque, opponibili all'acquirente.
7. Dall'esame dei documenti si rilevano irregolarità edilizie di tipo plani-volumetrico sanabili. La regolarizzazione delle opere dovrà essere eseguita attraverso l'attivazione della procedura di condono secondo il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 con relativo pagamento degli oneri e sanzioni che, comprensive di oneri tecnici e amministrativi, si stimano in € 5.784,05 (F° 20 Mapp. 502 Sub 89), € 5.503,14 (F° 20 Mapp. 502 Sub 90) e € 4.293,44 (F° 20 Mapp. 502 Sub 91). Tali oneri e spese saranno a carico dell'acquirente e, pertanto, sono state decurtate dal valore di vendita delle rispettive unità immobiliari.
8. Non si dispone di certificazioni degli impianti né risultano allegate alla pratica edilizia attestazioni di prestazioni energetiche delle unità immobiliari (cui alla legge n. 10/91 e successivi D.Lgs. 19/08/05 n.192, D.Lgs. 29/12/06 n.311, D.Lgs. 30/05/08 n.115 e DPR 2/04/09 n.59). Le attestazioni energetiche saranno a carico dell'acquirente e sono già state computate nel calcolo relativo alla regolarizzazione edilizia.
9. Sulla base di un raffronto dei valori stimati con due diversi procedimenti estimativi (uno sintetico e l'altro analitico) basati su valori correnti di mercato per beni simili, confrontati anche con i correnti valori normali O.M.I., i valori di mercato delle tre unità immobiliari sono i seguenti:
- **Unità A** – Foglio 20 Mappale 502 Sub 89 → **€ 332.000**
  - **Unità B** – Foglio 20 Mappale 502 Sub 90 → **€ 303.000**
  - **Unità C** – Foglio 20 Mappale 502 Sub 91 → **€ 331.000**