



ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

*Procedura n° 99/2015 R.G.E.
Promossa da:*

RELAZIONE INTEGRATIVA

G.E.: Dott.ssa Costanza Teti

C.T.U.: Arch. Andrea Giovanni Antolini
Via Regina Elena 68, Olbia (ss)
Tel. 078921448



Parti in causa



Introduzione:

Il sottoscritto Arch. Andrea Giovanni Antolini con studio in Olbia via Regina Elena n° 68, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 884, in data 14 febbraio 2021 è stato nominato CTU ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza. Il giudice ha conferito l'incarico di redigere la stima del valore della proprietà di un mezzo di un immobile a destinazione abitativa, di un mezzo della proprietà di due cantine e di un mezzo della proprietà di un posto auto, tali beni sono tutti ubicati nel Comune di Arzachena, all'interno del Condominio La Sarra, in via Luigino Demuro.

Distinti rispettivamente al catasto fabbricati:

- appartamento	fg 41	mappale 4588	sub 31
- cantina	fg 41	mappale 4588	sub 10
- cantina	fg 41	mappale 4588	sub 5
- posto auto	fg 41	mappale 4588	sub 64

I beni oggetto del pignoramento da un'ispezione catastale eseguita dal sottoscritto sono così intestati:

- Appartamento fg. 41 part. 4588 sub 31,



- Cantina F.G. 41 part. 4588 sub.10,



- Cantina F.G. 41 part. 4588 sub 5,

- Posto auto scoperto F.G. 41 part. 4588 sub 64,

Concessioni edilizie:

L'edificio nel quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato secondo le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n 298/05 del 08/11/2005
- Concessione edilizia Variante n.1 n.129-07 del 07/10/2007
- Concessione edilizia Variante n 2 n 180-0/ del 06/10/2008
- Inizio lavori protocollato in data 20 dicembre 2005 e fine lavori del 10 settembre 2008.

Agli atti del Comune di Arzachena risulta regolare certificato di agibilità del 04 Maggio 2009 corredato delle dichiarazioni di conformità degli impianti, delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del verbale di collaudo delle opere strutturali del 02 Settembre 2009.

Valore degli immobili:

Lotto 1 ½ della proprietà di un appartamento di civile abitazione distinto al catasto fabbricati al 41 part. 4588 sub 31.

Per quanto riguarda questo lotto di vendita il sottoscritto CTU, conferma il valore di stima già esplicitato in perizia.

Nel caso specifico l'unità presenta i seguenti dati di superfici coperte e relativi valori equivalenti commerciali:

destinazione	Sup. coperta	Incid. Commerc.	Sup. Equivalente commerciale
Sup. coperta appartamento	Mq. 58,70	100%	Mq. 58,70



Sup. verande coperte	Mq. 9,54	50%	Mq. 4,77
Sup. verande scoperte	Mq. 12,50	30%	Mq. 3,75
Totale superficie commerciale			Mq. 67,22

Valore di mercato 1.800,00 €/mq.

Pertanto il Valore dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 67,22 \text{ mq} = \text{€. 120.996,00}$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

- 1/2 del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori Montis e Pia, pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

$$V_m = \text{€ 120.996,00} / 2 = \text{€. 60.498,00}$$

Lotto 2: 1/2 della proprietà di una cantina distinta al catasto fabbricati al 41 part. 4588 sub 10.

In riferimento alle cantine, si comunica che, in base ai criteri di stima adottati e tenendo conto dello stato di conservazione delle stesse—particolarmente per quelle che hanno subito allagamenti—si è deliberato di considerare la superficie delle cantine non al 50%, ma al 30% del loro valore. Questo adeguamento riflette una valutazione più accurata delle condizioni attuali delle unità immobiliari in oggetto.

Pertanto il valore in perizia era :

$$V = 4,79 \times 1.800,00 \text{ €} = 8.622,00 \text{ €}$$

Nella presente relazione si considera invece:

$$V = 2,87 \times 1.800,00 \text{ €} = 5.173,20 \text{ €}$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

- 1/2 del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori Montis e Pia, pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

$$V_m = 5.173,20 / 2 = 2.586,60 \text{ €}$$

Lotto 3: 1/2 della proprietà di una cantina distinta al catasto fabbricati al 41 part. 4588 sub 5.

In riferimento alle cantine, si comunica che, in base ai criteri di stima adottati e tenendo conto dello stato di conservazione delle stesse—particolarmente per quelle che hanno subito allagamenti—si è deliberato di considerare la superficie delle cantine non al 50%, ma al 30% del loro valore. Questo adeguamento riflette una valutazione più accurata delle condizioni attuali delle unità immobiliari in oggetto.

Pertanto il valore in perizia era :

$$V = 3,10 \times 1.800,00 \text{ €} = 5.580,00 \text{ €}.$$

Nella presente relazione si considera invece:

$$V = 1,86 \times 1.800,00 \text{ €} = 3.348,00 \text{ €}$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

- 1/2 del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori Montis e Pia, pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

$$V_m = 3.348,00 / 2 = 1.674,00 \text{ €}$$

Lotto 4: 1/2 della proprietà di un posto auto scoperto distinto al catasto fabbricati al fg 41 part. 4588 sub. 64 cat c/6

$$V = 1,20 \times 1.800,00 \text{ €} = 2.160,00 \text{ €}.$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

1/2 del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori Montis e Pia, pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

$$V_m = 2.160,00 \text{ €} / 2 = 1.080,00 \text{ €}$$

Riassumendo:

LOTTE	VALORE PERIZIA	VALORE RELAZIONE
LOTTO 1 SUB 31 APP.	€ 60.498,00	€ 60.498,00
LOTTO 2 SUB 10 CAN.	€ 4.311,00	€ 2.586,60
LOTTO 3 SUB 5 CAN.	€ 2.790,00	€ 1.674,00
LOTTO 4 SUB 64 P. AUTO	€ 1.080,00	€ 1.080,00

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Il CTU
Arch. Andrea G. Antolini






Firmato Da: ANDREA GIOVANNI ANTOLINI Emesso Da: APUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2687e92bed953237

