



Tribunale di Tempio Pausania
 Esecuzione immobiliare n. 133/2015 R.G.E.

BHW Bausparkasse AG
 /
 XXXX XXXX



Relazione peritale



ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 N. 2147 Dott. Ing. MAURO SCANU



SOMMARIO

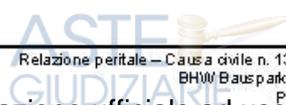
PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	3
PARTE SECONDA - PREMESSA	4
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE	5
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO.....	5
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI	5
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE	5
STORIA.....	6
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	9
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	10
ACCESSO ALL'IMMOBILE	11
PLANIMETRIE	15
PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	16
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	16
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
ESISTENZA DI VINCOLI.....	16
PARTE QUINTA - NECESSITÀ DI COSTITUZIONE DI VINCOLI SU BENI DIVERSI	17
COSTITUZIONE DI VINCOLI SERVITÙ DI PASSAGGIO PER PERMETTERE L'ACCESSO PEDONALE E VEICOLARE AL BENE PIGNORATO.....	17
COSTITUZIONE DI VINCOLO DI SERVITÙ DI ATTINGIMENTO E SERVITÙ DI PRESA D'ACQUA E LA COSTITUZIONE DELLE SERVITÙ DI ACQUA, LUCE E GAS.....	18
PARTE SESTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	22
PARTE SETTIMA - SUDDIVISIONE IN LOTTI	23
PARTE OTTAVA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	24
PARTE NONA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	25
PARTE DECIMA – CONCLUSIONI	43
ALLEGATI	44



PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 05.06.2024 il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro Scanu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, di redigere la presente Perizia di stima relativamente all'esecuzione immobiliare relativa alla Causa civile n. 133/2015 / R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania – BHW Bausparkasse AG / XXXX XXXX

Nella già menzionata udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti cui sono state fornite le risposte di seguito indicate.



PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa al seguente bene identificati nel Comune di Telti, località Taddei snc, e precisamente distinto N.C.E.U. - Comune di Telti - Foglio 25 particella 397, piani S1-T, Categoria A/3, Classe U, vani catastali 9 (nove)

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata (Allegati A1, A2 ed A3 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste alle ore 10.00 del giorno 26.07.2024 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Telti, località Taddei snc, e precisamente distinto N.C.E.U. - Comune di Telti - Foglio 25 particella 397, piani S1-T, Categoria A/3, Classe U, vani catastali 9.

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 13.12.2024 (Allegati A5, A6 ed A7).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania risulta la completezza della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. Risultano presenti le visure e le planimetrie catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegati B1, B2 e B3).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono intestati in visura catastale come segue: XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà. e sono localizzati nel Comune di Telti, in località "Taddei":

- Appartamento, posto ai piani S1-T, categoria A/3, di 9 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 25 mappale 397, (vedasi planimetria allegata);
Confina: entro stante il terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489;
Correttamente intestato in visura catastale

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, planimetria ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risulta edificato su aree site nel Comune di Telti, sezione Tempio, distinta all'N.C.T. foglio 25 mappale 397 Ente Urbano di ha 00.01.82.

Il mappale 397 Ente Urbano di ha 00.01.82., deriva dal mappale 297 di ha 01.37.30., ex mappale 162 di ha 03.67.75., ex mappale 162 di ha 03.98.60., ex mappale 162 di ha 04.12.50.

CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO

Accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento si evidenzia che i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato, come da planimetria catastale allegata.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Attuale proprietario: XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto signor XXXX XXXX, libero di stato, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del fabbricato sito nel Comune di Telti, in località "Taddei", snc e precisamente, casa di civile abitazione da cielo a terra composta da 9 vani catastali dislocati ai piani seminterrato e terra, confinante con terreno di cui alla seconda vendita per più lati, salvo altri, distinto all'N.C.E.U. foglio 25 mappale 397, categoria A/3, di 9 vani, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 21.12.2007, con numero di repertorio 208682, rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18.01.2008 ai nn. 752/428, dalla signora XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX. Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisati quanto segue:

- Prezzo: euro 340.000,00, regolato come segue:
 - Euro 80.000,00 già pagate;
 - Euro 64.000,00 verranno versate alla Intesa Sanpaolo Spa, ai fini della chiusura del procedimento di cui in seguito;
 - Quanto a euro 49.167,33, già pagate;
 - Quanto a euro 146.832,67 salvo conguaglio in più o in meno, la parte acquirente si accolla e fa proprio il mutuo di originali 150.000,00;
 - In relazione all'accollo di cui sora la parte acquirente dichiara di subentrare per la quota di mutuo accollatasi, in ogni obbligazione assunta dal suo dante causa nei confronti dell'istituto mutuante, obbligandosi a notificare allo stesso copia del presente atto;
 - Regolato in tal modo il prezzo di vendita la parte venditrice rilascia quietanza a saldo e rinuncia all'ipoteca legale;
 - Concessioni: edificato con concessione edilizia n.17/89 rilasciata dal Comune di Telti in data 14.04.1989 e successiva variante n. 42/95 del 18.06.1996;
 - CDU: allegato, rilasciato dal Comune di Telti in data 11.09.2007;
 - Pregiudizievoli:
 - Pignoramento trascritto il 26.06.2007 ai nn. 8108/4958 a favore del "Sanpaolo Imi S.p.a." e contro le signore [REDACTED];
 - Ipoteca giudiziale di euro 65.000,00, iscritta in data 12.07.2006 ai nn. 9572/1521 a favore del "Sanpaolo Imi S.p.a." e contro le signore XXXX XXXX e XXXX XXXX;
 - Ipoteca volontaria di euro 240.000,00, iscritta in data 26.01.2006 ai nn. 135/938 a favore del "Bhw Bausparkasse S.p.a." e contro le signore XXXX XXXX e XXXX XXXX a garanzia del mutuo sopra citato;
 - la parte acquirente prende atto delle citate pregiudizievoli dichiarando di provvedere a sua totale cura e spese alla estinzione e cancellazione delle stesse;
 - che il presente atto è in adempimento al preliminare registrato a Olbia il 12.07.2007 al numero 1902 e integrato con preliminare registrato in data 08.11.2007 al numero 2817;

Osservazioni:

- la citata concessione 42/95 del 18.06.1996 è relativa ad immobili non interessati dalla presente procedura in quanto localizzati sul bene distinto al N.C.T. foglio 25 mappale 489.
- lo stesso atto di compravendita riguarda anche il terreno agricolo riportato nel N.C.T. al foglio 25, mappale 489 della superficie di are 23.70 (are centiare settanta) confinante con strada provinciale, immobile di cui alla prima vendita (distinto all'N.C.E.U. foglio 25 mappale 397), altra proprietà [REDACTED], salvo altri.

Tra i confini del terreno non risulta esservi nessuna strada provinciale. Infatti, i confini corretti risultano essere: a nord il mappale 199, a est e sud il mappale 490 e ad ovest il mappale 367 tutti riportati nel N.C.T. al foglio 25.

La signora XXXX XXXX, nubile, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del fabbricato sito nel Comune di Telti, in località "Taddei", snc e precisamente, casa di civile da cielo a terra composta al piano seminterrato da lavanderia, locali ad uso cantina, disimpegno, ripostigli e locale di sgombero, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, andito, disimpegno, due servizi e veranda antistante il piano terra, confinante con parte venditrice per due lati e con strada provinciale, terreno di cui alla seconda vendita per più lati, salvo altri, distinto all'N.C.E.U. foglio 25 mappale 397, piano S1-T, categoria A/3, di 9 vani, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 23.01.2006, con numero di repertorio 38500, rogante Notaio Maria Bilardi (Alghero), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 26.01.2006 ai nn. 939/680, dalle signore XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX e, nata a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Si precisa che nella nota di trascrizione per errore nella descrizione dell'immobile è stato indicato il solo piano S1.

Nel soprascritto titolo viene precisati quanto segue:

- Concessioni: edificato con concessione edilizia n.17/89 rilasciata dal Comune di Telti in data 14.04.1989;
- Prezzo: euro 150.000,00 quietanzato;

Osservazioni:

- si precisa che nel soprascritto atto non è richiamato l'atto di mutuo fatto lo stesso giorno prima della compravendita sul fabbricato a favore della Bhw Bausparkasse S.p.a.
- si precisa che nel presente atto non è richiamata la concessione in variante del 18.06.1996 n. 42/95 richiamata nell'atto del Notaio Giuliani sopra indicato.

Le signore XXXX XXXX e XXXX XXXX, nubili, divennero comproprietarie, per ragioni pari a ½ ciascuna di proprietà, del tratto di terreno sito nel Comune di Telti, località "Taddei", con entro stante fabbricato tutt'ora allo stato rustico, per il quale sono stati edificati i muri perimetrali. Il solaio di copertura e parte dei tramezzi, della superficie complessiva di mq 01.40.35., compresa l'area di sedime del fabbricato, così come trovasi interamente recintato con muretto in pietra per due lati, con muretto in blocchetti per un lato e con rete metallica sul restante lato, nell'insieme confinante con proprietà [redacted] con residua proprietà dei venditori e con proprietà [redacted], salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 25 mappale 297 di ha 01.37.30., in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 25.03.1999, con numero di repertorio 99500, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.04.1999 ai nn. 2724/1925, dai signori XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nella vendita è compreso anche un altro immobile non oggetto di relazione.

Nel soprascritto titolo viene precisati quanto segue:

- Concessioni: edificato con concessione edilizia n.17/89 rilasciata dal Comune di Telti in data 14.04.1989 e successiva variante n. 42/95 del 18.06.1996;

- CDU: allegato, rilasciato dal Comune di Telti in data 03.12.1998;
 - Prezzo: euro lire 10.000.000, quietanzate;
- Osservazioni: la citata concessione 42/95 del 18.06.1996 è relativa ad immobili non interessati dalla presente procedura in quanto localizzati sul bene distinto al N.C.T. foglio 25 mappale 489.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 18.01.1985 a tutto il 09.11.2023, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca legale, emessa in data 14.05.2008, con numero di repertorio 1458, dal Equitalia Sardegna S.p.a. (Sassari), per capitale euro 67.350,83, totale euro 134.071,66, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.05.2008 ai nn. 5797/1034, a favore di "EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.", con sede in Sassari, codice fiscale 01667270928, contro il signor XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Telti, fabbricato distinto all'N.C.E.U. foglio 25 mappale 397 e terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 mappale 489.
- Domanda giudiziale – risoluzione di contratto, emessa in data 22.11.2008, dal Tribunale di Tempio Pausania Sezione Distaccata di Olbia, con numero di repertorio 3122, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.05.2009 ai nn. 4912/3369, a favore delle signore XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, contro il signor XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Telti, fabbricato distinto all'N.C.E.U. foglio 25 mappale 397 e terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 mappale 489. Osservazioni: nel quadro D della nota non si fa riferimento a quale sia il contratto per cui si chiede la risoluzione. Supponendo che la domanda sia riferita alla risoluzione della compravendita, a favore del [REDACTED], la stessa andava anche annotata alla compravendita.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 27.06.2015, con numero di repertorio 811, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 20.07.2015 ai nn. 4837/3454, a favore della "Bhw Bausparkasse A.G.", con sede in Bolzano, codice fiscale 01666200215, contro il signor XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà sull'immobile sito in Comune di Telti, distinto all'N.C.E.U. foglio 25 mappale 397. Si precisa che il presente pignoramento è stato notificato anche alla signora XXXX XXXX in quanto a seguito dell'atto di compravendita del 21.12.2007 repertorio 208682, [REDACTED] ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento dichiarando di subentrare ed accollarsi il mutuo facente capo alla signora XXXX XXXX senza che la "Bhw Bausparkasse A.G." presentasse preventivo e formale assenso al citato accolto.
- Ipoteca volontaria, costituzione di ipoteca volontaria, avvenuta in data 23.01.2006, con numero di repertorio 38499, rogante Notaio Maria Bilardi (Alghero), per capitale euro 150.000,00 totale euro 240.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 26.01.2006 ai nn. 938/135, a favore della "Bhw Bausparkasse A.G. S.p.A.", con sede in Germania, codice fiscale 01666200215, contro le signore XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ ciascuna di proprietà, e come debitrice non datrice di ipoteca la signora XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, sull'immobile sito in Comune di Telti, distinto all'N.C.E.U. foglio 25 mappale 397.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il P.U.C. è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con la Delibere n. 40 del 10.10.2003 e le norme di attuazione del P.U.C. sono state approvate dalla R.A.S. determinazione n. 753 del 02/12/2003 del Direttore Generale dell'Assessorato degli EE.LL. Finanze e Urbanistiche.

Con la delibera di Consiglio Comunale n° 62 del 29/12/2011 è stata adottata la Variante al Piano Urbanistico Comunale e con presa d'atto dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 9 del 21.02.2013 dell'avviso di approvazione definitiva Variante al P.U.C. di cui all'art. 20 della L.R. n. 45/89.

La destinazione urbanistica dell'area individuata al N.C.T. al Foglio 25 Numero 489 Sezione: C risulta prevede che la stessa ricada:

- interamente in zona E1 - Zona agricola - sottozona caratterizzata da vigneti tipici, serre, orti in pieno campo, vivai e boschi, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C.;
- interamente in zona Vincolo idrogeologico ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;
- interamente in zona Hg0 - Area studiata per la quale non è stata individuato pericolo franoso in atto o potenziale;
- interamente in zona Rg0 - Area studiata per la quale non è stata individuato rischio franoso in atto o potenziale.

Le Norme Tecniche di attuazione allegate al P.U.C. vigente prescrivono:

Art. 24 - Zona agricola "E"

24.1 - *Detta zona è costituita dalle parti del territorio destinate alla agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'orticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.*

Le finalità che si intende perseguire sono conformi a quelle del D.P.G.R. 3.8. 1994 n. 228 e cioè:

- valorizzare le vocazioni produttive;
- incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente.

24.2 - *Criteria per l'edificazione.*

1 - *Sono ammesse le seguenti costruzioni:*

- a - *Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;*
- b - *Fabbricati per agriturismo o punti di ristoro (compresi campi da golf e piscine), così come normati nel seguito;*
- c - *Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
- d - *Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.*

2 - *Le residenze sono ammesse se al servizio di un'azienda agricola esistente o se legate ad un progetto di miglioramento fondiario che preveda la presenza sul posto del proprietario e/o del conduttore del fondo.*

Il Piano Aziendale da allegare alla richiesta di Concessione Edilizia deve certificare il fabbisogno di manodopera prevista per la gestione annuale del fondo secondo quanto stabilito nelle tabelle orarie predisposte dall'Assessorato Regionale per l'Agricoltura; in base a questo si deve calcolare la cubatura potenziale per residente.

La cubatura residenziale sviluppata in eccedenza rispetto a tali conteggi, non essendo strettamente necessaria alla gestione aziendale, non può essere considerata cubatura agricola e quindi è soggetta a oneri di Bucalossi doppi.

3 - *L'azienda può essere costituita da più corpi aziendali, purché funzionali alla gestione. In tale caso il centro aziendale va localizzato nell'appezzamento principale. Nelle sottozone E3 è previsto l'accorpamento di cubatura ma solo tra zone omogenee.*

4 - *Distacchi dai confini: Metri 4,00 dai confini, metri 6,00 dalle strade secondarie.*

A tali distacchi possono fare eccezione gli ampliamenti di fabbricati preesistenti o le nuove costruzioni qualora il rispetto di tali norme pregiudichi l'attività agricola permanente. Gli

ampliamenti di edifici esistenti, se necessari, vanno realizzati in allineamento ma nel rispetto delle norme del Codice civile e del Codice Stradale.

5 - L'altezza massima del fronte di un'abitazione deve essere contenuta in 6,00 metri in gronda; non sono posti limiti di altezza per strutture tecniche.

6 - Per le aziende aventi una superficie uguale o poco maggiore di 3 Ha è obbligatoria la realizzazione di un unico corpo edilizio.

Eventuali depositi agricoli e/o prime lavorazioni devono essere realizzati, senza macroscopici movimenti di materia, in interrato o semi-interrato.

Per aziende superiori a 3 Ha gli edifici infrastrutturali (depositi, stalle, etc.) devono essere realizzati sottovento all'abitazione e distarne almeno 20 ml.

7 - La tipologia delle abitazioni deve essere obbligatoriamente quella tipica dello "stazzo gallurese", con l'utilizzo di materiali e di particolari accorgimenti costruttivi riconducibili allo stazzo stesso quali uso del granito a vista per architravi, spigoli, zoccolature, mensoline, poggioni, cornicioni leggeri. Non sono ammesse logge al primo piano e le verande coperte devono essere proporzionate al fabbricato.

Le recinzioni, nelle vicinanze delle costruzioni, devono essere realizzate con muretti a secco, tipo tradizionale, eventualmente rinforzati con malta di cemento non a vista. Se necessari per adeguare la funzionalità al vivere civile, saranno ammessi, in deroga, ampliamenti degli "stazzi" attuali, nel rispetto del Codice civile.

Negli stazzi preesistenti al 1950 devono essere realizzati interventi che salvaguardino tassativamente la tipologia edilizia preesistente.

8 - Per qualsiasi trasformazione di terreno sottoposto a vincolo idrogeologico (vedi tav. 3.1.1 e tav. 3.1.2) è necessaria preventiva autorizzazione del Corpo Forestale e di V.A. in base alla determinazione n°60/2005 con riferimento al R.D. 3267/23 e 1126/26.

.....

24.3 - Restauro ed ampliamento.

1 - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalla presente normativa nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2 - La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, deve essere compatibile con il capoverso 24.2.

3 - L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

.....

24.6.1 - E 1.: Serre, orti in pieno campo, vivai, vigneti, boschi.

Sono permesse edificazioni soltanto in funzione dell'attività principale. Sono ammessi laboratori per le lavorazioni delle materie prime.

L'edificazione residenziale deve essere dimensionata in funzione della effettiva attività che si intende svolgere in azienda.

La superficie minima per l'edificazione di servizi necessari all'attività aziendale e per la residenza 3,00 Ha

Indice fondiario onnicomprensivo 0,0175 mc/mq

.....

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Telti (Allegati

C1) si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione del seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n. 17/89 del 14.04.1989(Allegati C1);

L'immobile è dotato di Certificato di agibilità (Allegato C2) rilasciato dal Comune di Telti il 16.09.2008 ed è dotata di:

- Relazione di Collaudo Statico;
- Certificato di conformità degli impianti alla regola d'arte degli impianti idrico, elettrico rilasciato dalla ditta "FIAMMA BLU" di Punzo Antonio;
- Autorizzazione allo scarico fuori dalla pubblica fognatura, rilasciata dalla Provincia Olbia - Tempio settore Ambiente e Valorizzazione Territorio, in data 05/09/2008 n° 86/06;

Rispetto ai titoli rilasciati l'immobile in parola ha le seguenti difformità:

- al piano seminterrato:
 - un aumento della superficie calpestabile nel locale denominato "magazzino";
 - la realizzazione della lavanderia in luogo della cantina;
 - la realizzazione della cantina;
 - tutti seguendo la linea dei pilastri del piano terra;
 - l'ampliamento della superficie del locale box auto
- al piano terra:
 - un aumento della superficie calpestabile e della volumetria realizzata nel bagno a servizio delle camere da letto nella zona notte;
 - una diversa organizzazione degli spazi interni.

Pertanto:

1. La difformità di opere interne al piano terra e le maggiori superfici al piano seminterrato sono sanabili con una comunicazione di avvenuta esecuzione di opere interne e si stimano costi vivi della procedura in € 500,00, oltre a parcelle professionali ammontanti presumibilmente ad € 2.000,00.
2. Per quanto attiene la dichiarazione dei volumi aggiuntivi entro le soglie permesse dalla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, comporteranno una spesa per parcelle professionali contestuali a quanto evidenziato al punto 1.

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 26.07.2024 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A4).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Telti, località Taddei snc.

Dalla strada vicinale Taddei si accede tramite uno stradello realizzato sul mappale identificato nel N.C.T. 696 del foglio 25 e, quindi passando per un tratto sul mappale del N.C.T.490 del foglio 25 si entra nel mappale del N.C.T.489 del foglio 25 che circonda per intero la costruzione oggetto della presente Relazione.

Il bene risulta essere costituito da:

- un piano seminterrato, con un'altezza di 2,55 m, con i seguenti ambienti: andito, locale di sgombero, ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, un ulteriore disimpegno, W.C., cantina, lavanderia, cantina, scale di accesso piano terra;
- un piano terra, con un'altezza di 2,75 m, con i seguenti ambienti: veranda, ingresso, soggiorno, cucina, scale di accesso piano seminterrato, disimpegno, tre camere, due bagni.

delle dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:

Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano seminterrato	Andito	7,10	50%	3,55	72,97
	Locale di sgombero	31,15	50%	15,58	

	Ripostiglio	10,05	50%	5,03	
	Disimpegno	4,30	50%	2,15	
	Ripostiglio	7,38	50%	3,69	
	Disimpegno	3,05	50%	1,53	
	W.C.	7,75	50%	3,88	
	Cantina	46,60	50%	23,30	
	Lavanderia	12,20	50%	6,10	
	Cantina	10,15	50%	5,08	
	Scale di accesso piano terra	6,20	50%	3,10	
	Totale Piano seminterrato	145,93			
Piano terra	Veranda	36,60	60%	21,96	130,56
	Ingresso	8,50	100%	8,50	
	Soggiorno	31,30	100%	31,30	
	Cucina	15,00	100%	15,00	
	Scale di accesso piano seminterrato	5,20	100%	5,20	
	Disimpegno	5,05	100%	5,05	
	Camera	10,80	100%	10,80	
	Camera	8,80	100%	8,80	
	Camera	12,35	100%	12,35	
	Bagno	4,50	100%	4,50	
	Bagno	7,10	100%	7,10	
	Totale Piano terra	145,20			
Totale superfici		291,13			203,53

e su quella indicante le superfici lorde del bene in esame:

Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano seminterrato	Andito	174,00	50%	87,00	87,00
	Locale di sgombero				
	Ripostiglio				
	Disimpegno				
	Ripostiglio				
	Disimpegno				
	W.C.				
	Cantina				
	Lavanderia				
	Cantina				
	Scale di accesso piano terra				
	Totale Piano seminterrato				

Piano terra	Veranda	36,60	60%	21,96	162,86
	Ingresso	140,90	100%	140,90	
	Soggiorno		100%		
	Cucina		100%		

Scale di accesso piano seminterrato		100%	
Disimpegno		100%	
Camera		100%	
Camera		100%	
Camera		100%	
Bagno		100%	
Bagno		100%	
Totale Piano terra	177,50		162,86
Totale superfici	351,50		249,86

Le planimetrie di seguito inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato e sono, altresì, allegate alla presente con l'indicazione "Allegato D - Planimetrie del rilievo".

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Superficie lorda piano seminterrato	174,00	50%	87,00
Superficie veranda	36,6	60%	21,96
Superficie lorda Piano terra	162,86	100%	140,90
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			249,86

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 35 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

L'immobile è completato e risulta strutturalmente costituito da una struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento, risulta in gran parte completato da murature portanti da 30 cm; esternamente tinteggiati.

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 cm intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica e cotto;
- serramenti esterni in PVC;
- serramenti interni in legno tamburato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 2,50 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- al piano terra sono presenti due climatizzatori indipendenti, uno in soggiorno e uno nel corridoio della zona notte;
- impianto elettrico sottotraccia suddiviso in due sottoquadri: uno per il seminterrato, dotato di interruttore magneto-termico differenziale a vista e uno per il primo piano, costituito da un interruttore generale magneto-termico differenziale con in serie 2 interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti (luce + prese);
- impianto idrico indipendente con adduzione idrica proveniente da una cisterna alimentata dal pozzo privato;
- scarico fognario nella rete nell'impianto di depurazione autonomo.

Il punto di presa della rete del gas, il pozzo di alimentazione idrica e lo scarico fognario sono localizzati nel mappale del N.C.T.489 del foglio 25.

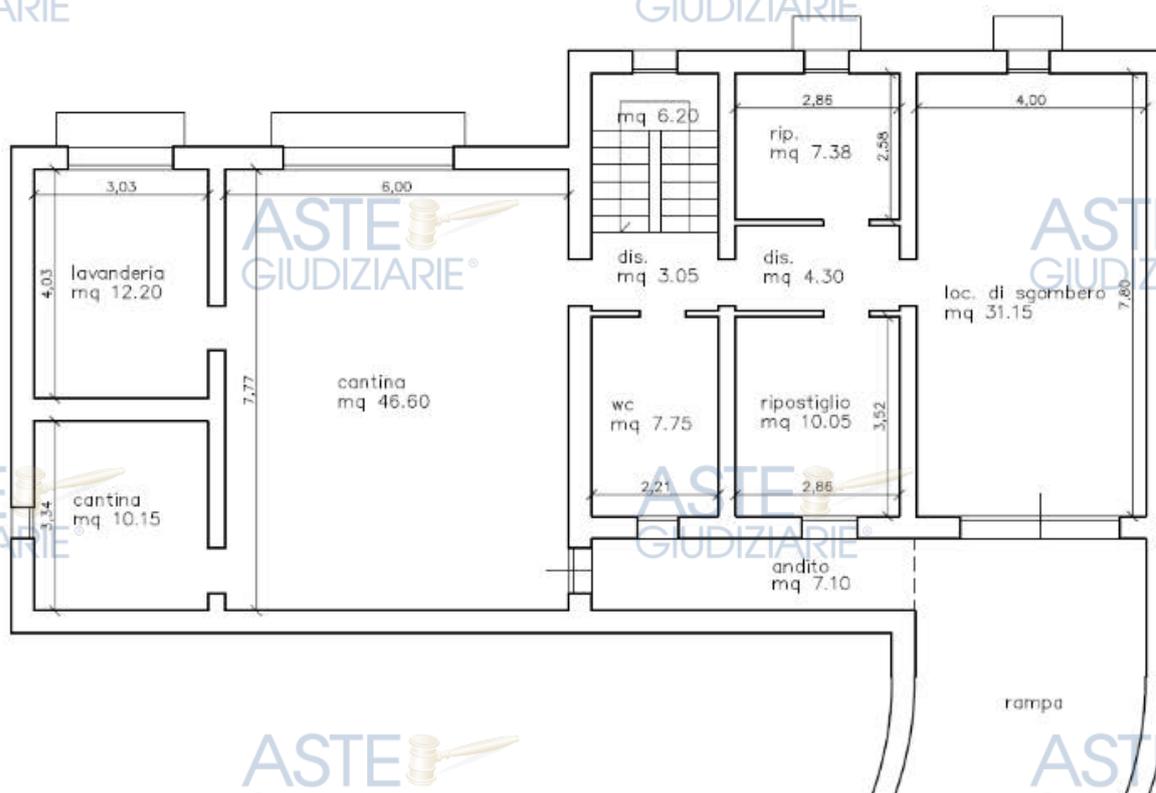
Il punto di presa dell'energia elettrica è localizzato al confine dei terreni distinti nell'N.C.T. con il mappale 490 ed il mappale 696 del foglio 25.

Le murature del piano terra sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità mentre nel piano seminterrato è presente dell'umidità in diverse zone. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

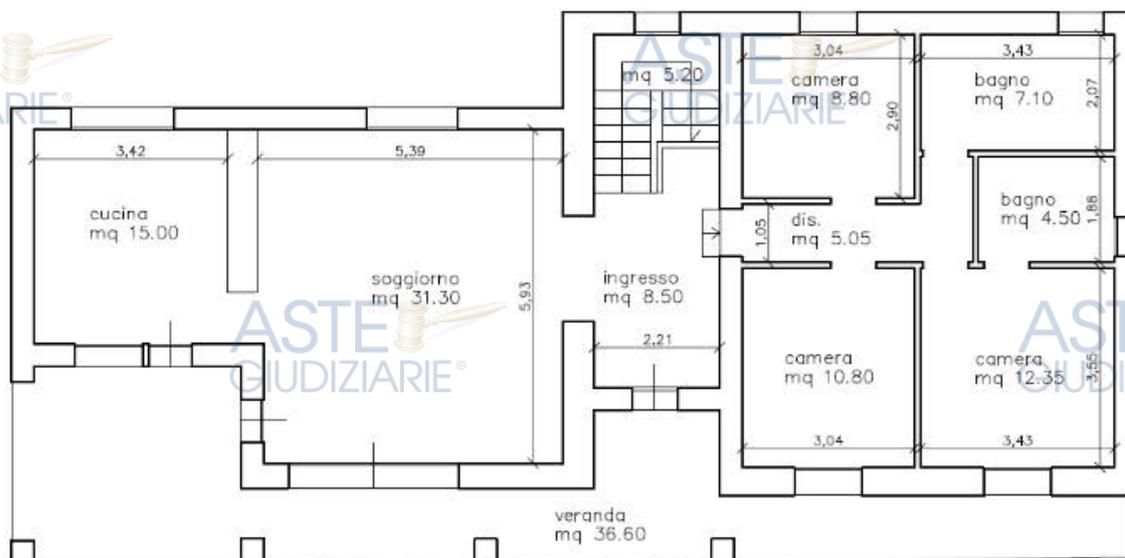
Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.

Per l'immobile in parola è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità rilasciato il 16.09.2008 (Allegato C2) mentre non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PLANIMETRIE



Piano seminterrato



Piano terra

PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è risultato libero.

ESISTENZA DI VINCOLI

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici che necessitino di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



**PARTE QUINTA - NECESSITÀ DI COSTITUZIONE DI VINCOLI SU BENI DIVERSI
COSTITUZIONE DI VINCOLI SERVITÙ DI PASSAGGIO PER PERMETTERE L'ACCESSO
PEDONALE E VEICOLARE AL BENE PIGNORATO.**

Si ricorda che il bene in parola è di fatto un fondo caratterizzato da una "interclusione assoluta", in quanto non ha alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica se non attraversando i fondi che lo circondano e quelli che lo separano da questa. Infatti, il bene oggetto della presente procedura, come visto in precedenza, risulta intercluso all'interno del terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489.

Nell'individuazione del percorso, oggetto del diritto reale di servitù, occorre tenere presente il disposto del II° Comma dell'Articolo 1051, che pone l'accento sulla tutela degli interessi del proprietario dei fondi serventi. Infatti, la via d'accesso alla via pubblica dovrà essere quella più breve e che comporti il minor danno possibile ai fondi serventi.

Nel caso in esame, la via più breve che comporti il minor danno possibile al fondo servente appare quella che dalla strada vicinale Taddei conduce al fondo in questione attraversando le Particelle 696, 490 e 489 del Foglio 25 del N.C.T.

In particolare dall'estratto di mappa relativo (Allegato F1 - Estratto di mappa N.C.T. Foglio 25) si evince che dalla strada vicinale Taddei si accede già oggi tramite uno stradello realizzato sul mappale identificato nel N.C.T. 696 del foglio 25 ("Allegato E" si veda l'immagine "Vista dall'alto del bene interessato" e foto n. 1 e 2) e, quindi, passando per un tratto sul mappale del N.C.T.490 del foglio 25 ("Allegato E" si veda l'immagine "Vista dall'alto del bene interessato" e foto n. 3 e 4) si entra nel mappale del N.C.T.489 del foglio 25 ("Allegato E" si veda l'immagine "Vista dall'alto del bene interessato" e foto n. 3 e 5) che circonda per intero la costruzione oggetto della presente Relazione.

Al fine di eliminare l'interclusione del bene occorre costituire dei vincoli di servitù di passaggio che permettano l'accesso pedonale e veicolare al bene pignorato, in particolare:

- a. sul bene contraddistinto nel N.C.T. al foglio 25 mappale 696, "Allegato F4 - Visura storica Foglio 25 mappale 696", attualmente intestato nel N.C.T. ai sigg.ri:
 1. XXXX XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a XXXX (SS) il XX.XX.XXXX - Proprietà ½ in regime di separazione dei beni;
 2. XXXX XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a XXXX (SS) il XX.XX.XXXX Proprietà ½;una servitù che a partire dalla strada vicinale Taddei, lungo il confine con il terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 367, per una larghezza di metri 4,00 e arrivi sino al terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 490 per una lunghezza di metri 51,00 e per una superficie di 204 mq;
- b. sul bene contraddistinto nel N.C.T. al foglio 25 mappale 490, "Allegato F3 - Visura storica Foglio 25 mappale 490", attualmente intestato alle sigg.re:
 1. XXXX XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a XXXX (SS) il XX.XX.XXXX - Proprietà ½;
 2. XXXX XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a XXXX (SS) il XX.XX.XXXX - Proprietà ½;

una servitù che a partire dal terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 25 mappale 696, per una larghezza media di metri 4,00 arrivi sino al terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489 per una superficie di circa 95 mq;

c. sul bene contraddistinto nel N.C.T. al foglio 25 mappale 489, "Allegato F2 - Visura storica Foglio 25 mappale 489", attualmente intestato al sig. XXXX XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a XXXX (SS) il XX.XX.XXXX Proprietà 1/1;

una servitù che a partire dal terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 25 mappale 490, consenta l'accesso pedonale al piano terra ed al piano seminterrato e l'accesso carrabile al piano seminterrato per una superficie di circa 247 mq.

il tutto come descritto nell'"Allegato G6 - Planimetria delle servitù".

Per quanto attiene i costi di costituzione e mantenimento della servitù occorre evidenziare che non è necessario realizzare nuove opere per il suo esercizio in quanto la servitù è, di fatto, come detto, già in essere come risulta anche visibile dal repertorio fotografico ("Allegato E" si veda l'immagine "Vista dall'alto del bene interessato" e foto n. 1, 2, 3, 4 e 5).

Inoltre, la servitù di cui alla lettera "a." risulta a servizio non solo del bene in parola ma anche del bene contraddistinto nel N.C.T. al foglio 25 mappale 490.

D'altro canto, la servitù di cui alle lettere "b." e "c." sono da istituire su un'area pavimentata con tozzi di granito che prevedono l'utilizzazione dell'area solo come superficie pedonale e carrabile.

Quindi si assume per il passaggio già esistente:

$$I = V + \Delta \text{ Spese}$$

dove:

I = Valore della servitù

V = Valore effettivo area occupata dalla servitù comprese aree di rispetto

Δ Spese = Eventuali costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù

Da un esame del mercato (circa 15 annunci) si è rilevato che il valore medio di terreni non edificabili (quali quelli presi in esame) è pari a 4,50 €/mq, per cui per le motivazioni su esposte si ritiene congruo un riconoscimento complessivo a favore dei fondi serventi di:

- €/mq 4,50 x 204 mq = 918,00 € per quanto attiene il valore effettivo area occupata dalla servitù comprese aree di rispetto e si stimano in 561,00 € eventuali costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù per un valore complessivo di 1479,00 € per quanto attiene la servitù di cui alla lettera "a." al fondo servente individuato;
- €/mq 4,50 x 95 mq = 427,50 € per quanto attiene la servitù di cui alla lettera "b." al fondo servente individuato, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù;
- €/mq 4,50 x 247 mq = 1.111,50 € per quanto attiene la servitù di cui alla lettera "c." al fondo servente individuato, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI SERVITÙ DI ATTINGIMENTO E SERVITÙ DI PRESA D'ACQUA E LA COSTITUZIONE DELLE SERVITÙ DI ACQUA, LUCE E GAS.

Come visto nei paragrafi precedenti il bene inserito nella presente procedura è entro stante il terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489 e separato dal cancello di accesso a questi dal terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 490 (Allegato F1 - Estratto di mappa NCT

Foglio 25) e repertorio fotografico ("Allegato E" si veda l'immagine "Vista dall'alto del bene interessato" e foto n. 2, 3, 4 e 5).

Per quanto attiene i diversi servizi e le relative servitù da costituire occorre distinguere:

1. presa di corrente elettrica e costituzione delle servitù di energia elettrica;
2. presa d'acqua e costituzione della servitù di acqua potabile;
3. scarico fognario e costituzione della servitù fognaria;
4. presa di gas e costituzione della servitù di servizio per la rete del gas.

Tutte le opere necessarie per l'utilizzazione di questi servizi sono realizzate e, per quanto è stato possibile verificare, funzionanti.

1. Costituzione di vincolo di servitù di presa dell'energia elettrica

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F6 - Planimetria delle servitù) che il misuratore dei consumi è localizzato sul muro di confine tra i terreni distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 490 da quello del mappale 696.

Viene proposta costituzione della servitù di presa dell'energia elettrica sulle aree specificate precedentemente ed individuate all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 490 e con il mappale 489 per la servitù di passaggio e pertanto con questa coincidenti stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

2. Costituzione di vincolo di servitù di acqua potabile

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F6 - Planimetria delle servitù) che il pozzo di alimentazione è localizzato sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489.

Viene proposta costituzione della servitù di acqua potabile su questo bene sulle aree precedentemente individuate per la servitù di passaggio e pertanto con questa coincidenti stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

3. Costituzione di vincolo della servitù fognaria

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F6 - Planimetria delle servitù) che il depuratore è localizzato sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 490.

Viene proposta costituzione della servitù fognaria su questo bene nella misura di 5,00 mq per l'area occupata dal depuratore e per una larghezza di 0,50 m ed una lunghezza di 7,40 m; quindi per una larghezza di 0,50 m ed una lunghezza di 1,00 m sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489 ed in parte sulle aree precedentemente individuate per la servitù di passaggio già individuata su quest'ultimo bene.

Pertanto, si determina un valore di iscrizione di questa servitù pari a €/mq 4,50 x (7,40 x 0,50 + 5) mq = 39,15 € sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 490 e €/mq 4,50 x (1,00

x 0,50) mq = 2,25 € sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

4. Costituzione di vincolo di servitù di servizio per la rete del gas

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F6 - Planimetria delle servitù) che l'impianto per l'adduzione del gas è localizzato sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 25 con il mappale 489.

Viene proposta costituzione della servitù per la rete del gas su questo bene in parte sulle aree precedentemente individuate per la servitù di passaggio ed inoltre su un ulteriore area di mq 2,00 mq per la centralina del gas e di circa 1,00 m per una larghezza di 0,50 m dalla centralina all'area già oggetto della servitù di passaggio.

Pertanto, si determina un valore di iscrizione di questa servitù pari a €/mq 4,50 x (1,00 x 0,50+2,00) mq = 11,25 € stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

Si riassumono pertanto i costi complessivi per la costituzione delle diverse servitù nelle seguenti tabelle:

Servitù di passaggio	mq	Valore €/mq	Valore area	Δ Spese	Totale
N.C.T. al foglio 25 mappale 696	204,00	4,50 €	918,00 €	561,00 €	1.479,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 490	95,00		427,50 €	0,00 €	427,50 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 489	247,00		1.111,50 €	0,00 €	1.111,50 €

Servitù di di presa dell'energia elettrica	mq	Valore €/mq	Valore area	Δ Spese	Totale
N.C.T. al foglio 25 mappale 696	0,00	4,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 490	0,00		0,00 €	0,00 €	0,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 489	0,00		0,00 €	0,00 €	0,00 €

Servitù di acqua potabile	mq	Valore €/mq	Valore area	Δ Spese	Totale
N.C.T. al foglio 25 mappale 696	0,00	4,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 490	0,00		0,00 €	0,00 €	0,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 489	0,00		0,00 €	0,00 €	0,00 €

Servitù della servitù fognaria	mq	Valore €/mq	Valore area	Δ Spese	Totale
N.C.T. al foglio 25 mappale 696	0,00	4,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 490	8,70		39,15 €	0,00 €	39,15 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 489	0,50		2,25 €	0,00 €	2,25 €

Servitù di servizio per la rete del gas	mq	Valore €/mq	Valore area	Δ Spese	Totale
N.C.T. al foglio 25 mappale 696	0,00	4,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 490	0,00		0,00 €	0,00 €	0,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 489	2,50		11,25 €	0,00 €	11,25 €

Per un costo complessivo per la costituzione delle diverse servitù a favore dei beni serventi individuati:

Totale costi servitù	mq	Valore €/mq	Valore area	Δ Spese	Totale	Arrotondato
N.C.T. al foglio 25 mappale 696	204,00	4,50 €	918,00 €	561,00 €	1.479,00 €	1.500,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 490	103,70		466,65 €	0,00 €	466,65 €	500,00 €
N.C.T. al foglio 25 mappale 489	250,00		1.125,00 €	0,00 €	1.125,00 €	1.150,00 €
Totale complessivo			2.509,65 €	561,00 €	3.070,65 €	3.150,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PARTE SESTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI
MANUTENZIONE**

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.





PARTE SETTIMA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.





PARTE OTTAVA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1.



PARTE NONA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

L'estimo comunemente si definisce come una metodologia con il compito di formulare dei giudizi di valore per quei beni dove la formazione del prezzo non avviene direttamente sul mercato.

La definizione ha valore quando lo scopo della stima di valore è proprio quella di stabilire il prezzo di un bene economico se questo fosse liberamente scambiato sul mercato.

Per dare una definizione davvero neutrale e non sbilanciata e che tenga conto dei vari studi estimativi occorre ridurre la stessa alla missione fondamentale della materia: determinare il valore e nulla d'altro.

Si può dire che l'estimo è un metodo ancorché scientifico, destinato esclusivamente a formulare la previsione di valore il più oggettivo possibile. Ed è proprio l'oggettività di tale formulazione, vale a dire la sua necessità di essere valida in maniera generale, a conferire al metodo il carattere di previsione.

L'espressione concreta del valore sarà, pertanto, enunciata attraverso il valore di un altro bene che permetta di collocare l'entità da determinare in una scala. La scelta del bene, la cui espressione quantitativa di valore è nota, varierà dunque in ragione dell'utilizzo concreto della previsione di valore, cioè in funzione del suo utilizzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell'economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa.

La percezione è, dunque, propria del singolo, dell'individuo. Tuttavia, esiste anche una percezione comune detta, appunto, senso comune, che s'innesta nella percezione dell'individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l'aderenza per un maggiore numero di individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

D'altro canto, il prezzo è una misurazione, non una percezione. Il prezzo è un dato concreto e oggettivo senza possibilità d'interpretazione del singolo, una volta fissato la sua espressione qualitativa e quantitativa rimane quella.

Affermare che un "bene estimativo" è un "bene unico" significa che l'oggetto di valutazione si presenta come unica versione di sé stesso.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un'entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo innestato nell'esperienza del singolo. In termini generali si può dire che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità.

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal senso collettivo. La misura del valore, come ogni misurazione, aumentando all'infinito i campioni di misurazione tendono a condurre a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Nel caso specifico al caso in esame si ritiene opportuno, in base alla propria esperienza, applicare il metodo della stima del più probabile valore di mercato correggendo il valore immobiliare unitario medio con l'utilizzo della stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.) al fine di tener conto delle condizioni reali in cui il bene si trova.

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un metodo di stima per comparazione che parte dal prezzo unitario medio di un particolare segmento immobiliare, a cui si applicano dei coefficienti correttivi che determinano gli apprezzamenti e le detrazioni per cui l'immobile da stimare si discosta dal segmento di mercato determinando così il prezzo unitario medio dell'immobile specifico.

Il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni è, allo stato attuale, il metodo di stima per comparazione più appropriato per il mercato immobiliare italiano, è uno dei metodi di stima previsto dalla norma UNI 11612:2015.

Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto, ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allineato al valore attuale e corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendiate in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Wolters Kluwer Italia, 2013; International Valuation Standards Committee (2013) – IVSC Londra; Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma IV edizione – Tecnoborsa (2011); Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard (2013); Augenti N. e Chiaia B.M.: Ingegneria forense - capitolo 8 (2011)), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato.

Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo.

La determinazione, che per il metodo utilizzato ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una.

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa anticiclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (tecnici ed operatori economici) dislocati sia nel Comune di Badesi sia nei comuni costieri limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

- gli immobili sono risultati liberi;
- la prossimità ed il collegamento con il centro urbano;
- la distanza da luoghi di svago e ritrovo, dai mercati, dalle scuole, dagli uffici;
- la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato;
- il grado di finitura;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- le caratteristiche estetiche e l'importanza e sviluppo relativo dei servizi e degli impianti tecnologici interni della singola unità immobiliare;
- la destinazione dell'unità immobiliare;
- le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartiene quello da valutare.

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Telti, nella Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 550,00	€ 700,00

Le indagini condotte mediante interviste, circa 20 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili simili nella fascia costiera nonché valori di stima hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 800,00	€ 950,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare							
Tipo di dato		Dato rilevato					
Indirizzo		Comune di Telti					
Zona O.M.I.		Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO					
Destinazione d'uso		Residenziale					
Codice di zona		B1					
Microzona catastale		1					
Tipologia edilizia		Abitazioni di tipo economico					
Tipologia prezzi		Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione		Normale					
Superficie commerciale lorda		249,86					
Prezzo minimo O.M.I.	1° sem. 2024	€ 550,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,4000	€ 875,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 700,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 625,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 800,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 950,00					
Prezzo medio di mercato		€ 875,00					

Il "coefficiente di allineamento" è il rapporto tra i valori medi di mercato del luogo e quello dei valori medi O.M.I. nello stesso periodo.

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato, come detto, un metodo definito stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio.

Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona, indicando con Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con Γ_1 , Γ_2 , e Γ_3 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 ;
3. l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

Per determinare il coefficiente di aggiustamento di ciascun parametro di analisi si moltiplicano tra loro i coefficienti ottenuti nell'effettuare la stessa ottenendo in tal modo il rapporto strumentale di aggiustamento relativo a ciascuno di essi.

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della zona omogenea, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *"un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali"*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'edificio, che in questo caso è in un condominio e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell'unità immobiliare.

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili dai servizi disponibili nel centro urbano di Telti e la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona di Taddei ai servizi disponibili nel centro urbano di Telti.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale i servizi disponibili nel centro urbano di Telti.

Per quanto concerne la "vicinanza", si è rilevata la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona di Taddei ai servizi disponibili nel centro urbano di Telti.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ1 di valore pari a 1,0150:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapp. strumentale
Centro della zona	tra i km 1,01 e km 3,00	1,012
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,003
Totale rapporto strumentale Γ1		1,0150

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona di Taddei rispetto al centro urbano di Telti: è stata presa, dunque, in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Telti. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, sia con impatto positivo sia con impatto negativo.

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ2, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,0592:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas		X	0,950
Giardini	X		1,080
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi	X		1,011
Circoli e ritrovi	X		1,006
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			1,0592

È stato considerato il parametro estetico Γ3 basato sulla rassegna delle caratteristiche estetiche della stessa, è di 1,1881:

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante	X		1,033
Panoramicità generale	X		1,061
Elemento artificiale predominante		X	1,001
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,012
Scorci caratteristici ambientali	X		1,068
Strutture artificiali da attraversare		X	1,002
Totale rapporto strumentale Γ3			1,1881

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Γ4, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di Telti ed in particolare della zona di Taddei e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo al comune di Telti, definibile come coefficiente Γ pari a 1,2774:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - posizionali	1,0150
Γ 2 - funzionali	1,0592
Γ 3 - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,2774

2. La zona

In merito alla zona si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un'area agricola densamente abitata e che questa rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali della zona è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: impianto elettrico, impianto idraulico, rete del gas, impianto telefonico, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ 1 è stato assegnato valore 0,9801:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ 1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,000
Idraulico		X	0,985
Gas		X	0,992
Telefonico		X	1,000
Piscina		X	1,000
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino privato	X		1,003
Totale rapporto strumentale Δ1			0,9801

Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica del complesso immobiliare, a decorazioni e ornamenti, all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro Δ 2 un valore pari a 0,9791, derivato dal seguente prospetto:

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ 2				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica della zona	X			0,989

Decorazioni e ornamenti	X				0,995
Estetica spazi pubblici	X				1,000
Composizione architettonica	X				0,995
Totale rapporto strumentale Δ2					0,9791

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Δ3, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di Taddei e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro Δ4 è stato dato 1,0000:

ZONA: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE MEDIA DEGLI EDIFICI Δ4					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento	X				1,000
Idraulico comune	X				1,000
Colonne fognarie	X				1,000
Citofono/videocitofono	X				1,000
Antenna centralizzata	X				1,000
Totale rapporto strumentale Δ4					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo alla zona di Taddei è pari, pertanto, a 0,9596:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
------------------------------	----------------------

Δ1 Funzionale	0,9801
Δ2 Estetico	0,9791
Δ3 Sociale	1,0000
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9596

3. L' unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

Per quanto concerne gli aspetti funzionali si rileva che le caratteristiche dell'unità immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali:

1. illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture;
2. ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti;
3. esposizione al sole, con la verifica irradiazione del soggiorno nell'equinozio di primavera;
4. dimensione degli ambienti;
5. disposizione degli ambienti;
6. assenza zone morte;
7. ambienti di deposito;
8. qualità servizi igienici, con la verifica del numero di sanitari diversi fra loro nei bagni presenti;
9. qualità cucina, verificando gli spazi disponibili nella medesima;
10. classe energetica.

L'analisi dei dati tecnici relativi all'illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture, determina:

VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI

GRADO	VANI	Rai	Numero di vani con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	Rai \geq 1/8	> 0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	Rai \geq 1/8	0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
BUONA	Vani principali	Rai \geq 1/8	0	
	Bagni	Rai \geq 1/16	0	
	Vani complementari	Rai \geq 1/16	0	
OTTIMA	Vani principali	Rai \geq 1/6	0	X
	Bagni	Rai \geq 1/8	0	
	Vani complementari	Rai \geq 1/8	0	

I dati relativi alla ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti, indicano:

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI

GRADO	VANI	Hu	Numero di vani con Hu insufficiente	Valore verificato
-------	------	----	-------------------------------------	-------------------

SCARSA	Vani principali	2,70	> 0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
NORMALE	Vani principali	2,70	0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
BUONA	Vani principali	2,70 ÷ 3,50	0	X
	Bagni	2,40 ÷ 3,50		
	Vani complementari	2,40 ÷ 3,50		
OTTIMA	Vani principali	> 3,50	0	
	Bagni	> 3,50		
	Vani complementari	> 3,50		

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato insufficientemente poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole per meno di sei ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSA	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		6 ÷ 8	
BUONA		8 ÷ ≤ 11	X
OTTIMA		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	9 mq	> 0	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
NORMALE	Camera da letto singola	9 mq	0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
BUONA	Camera da letto singola	9 mq	Su > 0,2 di quanto indicato	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	Su > 0,4 di quanto indicato	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		

I principali rapporti distributivi dei vari vani dell'immobile sono stati valutati relativamente ai seguenti aspetti:

- separazione netta tra zona giorno e zona notte;

- cucina-soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. separazione netta tra zona giorno e zona notte;	X
. cucina-soggiorno posti in maniera contigua;	X
. presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;	X
. ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;	X
. ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;	X
. presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.	X
. presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.	X

Da cui deriva:

VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
PARAMETRO	Numero dei parametri riscontrati nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Parametro presente in maniera inequivocabile	≤ 3	4 ÷ 5	6 ÷ 7	8 ÷ 9
Elementi verificati				X

L'analisi delle qualità distributive si completa con la verifica dell'esistenza di "zone morte" e degli ambienti destinati a deposito; tali elementi sono direttamente connessi ad una buona attenzione del progettista. Si hanno le seguenti tabelle:

ZONE O SPAZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NELL'ALLOGGIO	
PARAMETRO	Numero delle zone morte nell'alloggio oggetto di stima

	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

AMBIENTI DI DEPOSITO NELL'ALLOGGIO				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in camera da letto e soggiorno
Valore verificato			X	

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero elementi sanitari diversi nell'alloggio oggetto di stima;
- qualità della cucina: viene valutata una fascia continua addossata alle pareti, lineare o piegata, con le connessioni con le reti tecnologiche;

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NELL'ALLOGGIO				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + > 3
Valore verificato				X

VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Aree	m/Su	Numero max vani con m o Su insufficiente	Valore verificato
SCARSI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	> 0	
	Area libera con lato m 1,40	≥ 4,00		
NORMALI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	0	
	Area libera con lato m 1,40	≥ 4,00		
BUONI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	0	
	Area libera con lato m 1,40	8 ÷ ≤ 12		
OTTIMI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	0	X
	Area libera con lato m 1,40	> 12		

Infine, è stata analizzata la classificazione energetica dichiarata dell'immobile, per cui non essendo indicata la Classe energetica si assume il grado di valutazione "scarso":

VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI

GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore non dichiarato
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
NORMALE	Classe E e classe D	<90 e < 120 Kwh/mq annuo	
BUONO	Classe C e classe B	<50 e < 70 Kwh/mq annuo	
OTTIMO	Classe A e classe A+	<15 e < 30 Kwh/mq annuo	

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore 1,0194:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	RAPPORTO STRUMENTALE
Illuminazione				X	1,0180
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento			X		1,0100
Dimensione ambienti	X				0,9900
Disposizione ambienti				X	1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito			X		1,0100
Qualità servizi igienici				X	1,0260
Qualità cucina				X	1,0230
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					1,0194

Per l'analisi delle caratteristiche estetiche dell'immobile oggetto di stima sono stati analizzati

i seguenti aspetti:

1. Portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
2. Porte interne, valori estetici in base ai materiali;
3. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
4. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
5. Piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
6. Arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
7. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;

Pertanto, per quanto attiene il portone d'ingresso la tabella, in base alle dimensioni, riporta:

VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLE DIMENSIONI			
GRADO	MISURA LARGHEZZA	MISURA ALTEZZA	
BRUTTO	< 90	< 200	
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	X
BELLO	> 90	> 220	

Relativamente alle porte interne viene determinata:

VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI	
GRADO	CONSISTENZA

BRUTTE	Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio	
NORMALI	Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio	X
BELLE	Porte in massello di legname pregiato e lavorate	

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

VALORI ESTETICI TINTE E DECORI IN BASE AI MATERIALI		
GRADO	CONSISTENZA	VERIFICA
BRUTTE	Tinteggiature scadenti, intonaci a vista	
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta	X
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante ecc.	

I pavimenti e rivestimenti verranno poi evidenziati, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta. Posa imperfetta	
NORMALI	Piastrelle di monocottura, ceramiche o materiali non di pregio. Posa normale	X
BELLE	Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet ecc.. Posa speciale	

L'analisi della rubinetteria presente ha, quindi, considerato:

VALORI ESTETICI RUBINETTERIA		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Rubinetteria fuori moda, 2 ^a scelta, rubinetteria usata da > 5 anni	
NORMALI	Rubinetteria anonima di acciaio, di recente installazione	X
BELLE	Rubinetteria di design o di materiali speciali	

Per gli arredi presenti nei bagni è stata considerata la presenza ovvero la predisposizione impiantistica:

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Arredi fuori moda, 2 ^a scelta, arredi usati da > 5 anni	
NORMALI	Arredi anonimi di ceramica, di recente installazione	X
BELLE	Arredi di design o di materiali speciali	

Gli infissi e le persiane verranno poi evidenziati, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

VALORI ESTETICI INFISSI E SCURI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Legno deteriorato, alluminio a taglio non termico	
NORMALI	Legno d'abete, PVC o alluminio anodizzato a taglio termico	X

BELLE

Legno di pregio, vetri all'inglese, scuri in massello lavorato a mano

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore 1,0000:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Piastrelle pareti cucina		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				1,0000

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,7553 al parametro $\Omega 3$:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	0,7500
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			

AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	VERIFICA
Strada		
Giardino	X	1,0030

Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Ω 3		0,7553

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 127,86 mq, compresa tra i 121,00 e i 150,00 mq si è considerato un coefficiente Ω 4 di valore 0,9950:

TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	
Sotto i mq 40,00	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,0050	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	X
Totale rapporto posizionale Ω 4	0,9850	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la necessità di effettuare le tinteggiature sia al piano seminterrato sia al piano terra. Per cui esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti ma solo la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti per circa 1000 mq. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω 5 di valore pari a 0,9975.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω 5			
TIPO DI DATO	DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	Rapporto strumentale
Quadro degli interventi	Rivestimenti murari	Tinteggiatura per circa 1000 mq	0,9975
	Opere speciali	Nessuna	1,000
	Idrraulico	Nessuna	1,000
	Elettrico	Nessuna	1,000
Totale rapporto strumentale Ω 5			0,9975

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare Ω risulta pertanto pari a:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	1,0194

Ω 2 Estetico	1,0000
Ω 3 Posizionale	0,7553
Ω 4 Dimensionale	0,9850
Ω 5 Conservativo	0,9975
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,7565

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a 0,9273:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0150
Γ2 - FUNZIONALI	1,0592
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	0,9801
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	1,0194
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 - POSIZIONALE	0,7553
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9850
Ω5 - CONSERVATIVO	0,9975
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,9273

ottenuto dal prodotto dei singoli rapporti strumentali relativi ai diversi aspetti esaminati:

$$(\Gamma 1 \times \Gamma 2 \times \Gamma 3) \times (\Delta 1 \times \Delta 2 \times \Delta 3 \times \Delta 4) \times (\Omega 1 \times \Omega 2 \times \Omega 3 \times \Omega 4 \times \Omega 5)$$

Tale analisi ha permesso di valutare l'ambito, la localizzazione, la destinazione dell'immobile e lo stato delle condizioni reali dell'immobile.

Accertate tutte le informazioni relative all'immobile si considera, per le valutazioni espresse in precedenza e tenendo conto sia delle indagini di mercato effettuate sia di quanto contenuto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il caso specifico ne deriva la valutazione alla data odierna di seguito determinata:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{ScI} \times \text{OMI} \times \text{Call} \times \text{RSC}$$

dove:

- ScI = Superficie commerciale lorda
- OMI = Prezzo medio O.M.I. nel periodo di riferimento
- Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo
- RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (1° sem. 2024)} = 249,86 \text{ mq} \times \text{€} 625,00 \text{ €/mq} \times 1,4000 \times 0,9273 = \text{€} 202.731,47$$

Tale valore, a causa del tempo trascorso rispetto ai dati trovati per i valori immobiliari della

zona (1° semestre 2024) sulla base dell'andamento del mercato immobiliare per tali tipologie di immobili nel Comune di Telti viene incrementato nella misura del 2,0% per cui deriva un valore attuale complessivo dell'immobile oggetto di stima pari a:

$$€ 202.731,47 \times 102,00\% = € 206.786,10$$

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Telti e sulla scorta delle misurazioni effettuate l'immobile risulta non conforme ai titoli edilizi rilasciati poiché sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. La difformità di opere interne al piano terra e le maggiori superfici al piano seminterrato sono sanabili con una comunicazione di avvenuta esecuzione di opere interne e si stimano costi vivi della procedura in € 500,00, oltre a parcelle professionali ammontanti presumibilmente ad € 2.000,00.
2. Per quanto attiene la dichiarazione dei volumi aggiuntivi entro le soglie permesse dalla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, comporteranno una spesa per parcelle professionali contestuali a quanto evidenziato al punto 1.

Che determinano una riduzione del valore del bene pari a:

$$€ 206.786,10 - € 2.500,00 = € 204.286,10$$

Vengono poi dedotti i costi da sostenere per l'iscrizione delle servitù:

$$€ 204.286,10 - € 3.150,00 = € 201.136,10$$

Valore che viene arrotondato a € 201.200,00.

PARTE DECIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 201.200,00:

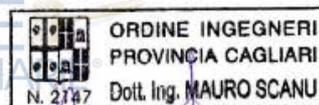
Immobile	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
Comune di Telti, località Taddei snc, e precisamente distinto N.C.E.U. - Comune di Telti - Foglio 25 particella 397, piani S1-T, Categoria A/3, Classe U, vani catastali 9	€ 201.200,00	XXXX XXXX Proprietà 1/1	€ 201.200,00
TOTALE	€ 201.200,00		€ 201.200,00

Da ciò discende che la quota appartenente a XXXX XXXX, proprietario per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 201.200,00 (diconsi Euro Duecentounomiladuecento/00).

Pertanto, avendo così portato a termine l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami e, nel contempo, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia, li 12.12.2024

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

A1 - Comunicazione accesso immobili n_133_2015

A2 - Comunicazione accesso immobili n_133_2015 Messaggio consegnato -
Webmail PEC

A3 - Ricevuta raccomandata AR avvio operazioni peritali 133_2015

A4 - Verbale di accesso 133_2015

A5 - Invio Relazione peritale 133_2015

A6 - Conferma ricezione invio della Relazione peritale 133_2015 Messaggio
consegnato - Webmail PEC

A7 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 133_2015

Allegati B: Agenzie Entrate e Agenzia del territorio - Ispezioni, visure storiche e contratti
di locazione:

B1 - Visure storiche per immobili

B2 - Ispezioni ipotecarie

B3 - Accertamento proprietà

B4 - Mappe catastali

B5 - Planimetrie catastali

Allegati C - Documenti prodotti dal Comune di Tetti

C1 - Concessione edilizia 17_89 del 14_04_1989 ed allegati;

C2 - Certificato di abitabilità del 16_09_2008;

C3 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegati D - Planimetria del bene con indicazione delle destinazioni d'uso, delle
dimensioni complessive e dei singoli ambienti

Allegato D - Planimetrie del rilievo

Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di
stazione fotografica.

Allegato E

Allegati F - Iscrizione servitù di passaggio

F1 - Estratto di mappa N.C.T. Foglio 25

F2 - Visura storica Foglio 25 mappale 489

F3 - Visura storica Foglio 25 mappale 490

F4 - Visura storica Foglio 25 mappale 696

F5 - autorizzazione Provincia n. 86 - 08 [REDACTED]

F6 - Planimetria delle servitù