



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

"AGGIORNAMENTO" RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/2010 R.G.Es.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nelle udienze del 18.07.2017 e del 05.12.2017, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. Alessandro Di Giacomo, conferiva al sottoscritto:

Dott. Arch. Diego E. Franchi, nato a Tempio Pausania (SS) il 30.10.1952 e ivi residente in via Stazione Vecchia n. 18, con studio professionale a Tempio Pausania, in C.so Matteotti n. 57, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n. 54 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, l'incarico di aggiornare il valore della stima dei beni della procedura esecutiva in oggetto

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

I quesiti posti al C.T.U. rimangono invariati e sono i seguenti:

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato **prò quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene";

QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO QUATTRO - " Accatamento "

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- ✓ qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- ✓ quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica di piano "

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO SEI - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

QUESITO SETTE " Certificazioni dell'immobile"

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

- ✓ *Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19.02.2007 come modificato dal decreto 26.10.2007 e coordinato con il decreto 07.04.2008.*
- ✓ *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

QUESITO OTTO - " Divisione in lotti"

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

QUESITO NOVE - "Divisibilità in natura"

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **prò quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla E. 3 giugno 1940, n. 1078;*

QUESITO DIECI - " Stato del bene"

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà o l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica se è libero o occupato, acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla*

procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

QUESITO UNDICI - "Regime vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condom-iniale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico;

QUESITO DODICI - " Determinazione del valore"

Determini il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

3.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

3.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); nel fascicolo, non erano presenti le planimetrie catastali aggiornate e leggibili, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, inoltre mancavano le indicazioni planimetriche di progetto e di concessione edilizia, nonché qualsiasi indicazioni di certificazione urbanistica.

Gli immobili in oggetto risultano pignorati per intero.

Dalle visure storiche per immobile, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e Catasto di Sassari, relativamente ai seguenti immobili siti in Comune di Olbia, facenti parte di

un edificio residenziale, composto da un unico corpo di fabbrica destinato ad abitazione, con area condominiale annessa, e più precisamente:

Foglio 30 e più precisamente:

- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 939,95;
- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita €. 99,16;
- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita €. 123,95;

Il Terreno distinto in catasto al foglio 30, mappale 4452, su cui sono stati edificati i beni oggetto di relazione, è pervenuto con diritto di piena proprietà a

in forza di "Compravendita" da

, per Atto autentico a rogito Dott. Gianfranco Giuliani, Notaio in Olbia, in data 20.02.2003, rep. n. 187856, trascritto il 12.03.2003 ai nn. 3218/2338;

risulta inoltre che, a tutto il giorno 18.12.2017, il bene sopra indicato risulta gravato dalle seguenti formalità:

A - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: emesso in data 17 dicembre 2010 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (Sez. Staccata di Olbia), repertorio n. 1344/2010, trascritto il 22 aprile 2011, registro generale n. 4129, registro particolare n. 2484, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma, Via V. Veneto n. 119 e contro

B - ISCRIZIONI IPOTECARIE:

IPOTECA VOLONTARIA: iscritta per €. 480.000,00, a garanzia della somma di €. 240.000,00, concessa in forza del contratto di mutuo fondiario, a rogito dr. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia, del 22 maggio 2006, repertorio n. 79813, trascritto in data 06.06.2006 ai nn. 7474/1216 della Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma, Via V. Veneto n. 119 e contro

IPOTECA GIUDIZIALE: di €. 250.000,00, a garanzia di un decreto ingiuntivo della somma di €. 166.774,08, atto giudiziario emesso il 26 ottobre 2010 dal Tribunale di Tempio Pausania (Sezione Staccata di Olbia), rep. n. 531/2010, iscritto in data 01 aprile 2011 ai nn. 3253/602, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma, Via V. Veneto n. 119 e contro

3.02 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

3.02.1 - Ubicazione e dati catastali.

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono in un appartamento con terrazze al terzo e quarto piano, oltre a due garage al piano seminterrato, di un edificio residenziale, a cinque piani fuori terra, ubicato al n. 20 della via Vincenzo Piro, composto da un unico corpo di fabbrica, per 4 appartamenti, oltre ad aree condominiali e garage;

L'appartamento in parola, è composto da 6.5 vani, oltre a due garage per complessivi mq 36 al piano seminterrato, ha l'accesso ufficiale dal lato sud, da via Vincenzo Piro n. 20, con un atrio d'ingresso e corpo scala condominiale, utilizzato anche dalle altre unità residenziali, il tutto meglio evidenziato negli allegati cartografici allegati.

L'intero complesso costituisce un unico condominio non soggetto a divisione, in una zona residenziale di Olbia, con affacci privilegiati sulla città, nelle vicinanze di uffici pubblici importanti, scuole, attività commerciali e non lontano della viabilità principali. L'appartamento e i due posti auto coperti, oggetto della Causa sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 30 e più precisamente:

- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 939,95;
- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita €. 99,16;
- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita €. 123,95;

Dati derivanti da: Classamento del 06.04.2006 n. 4347.1/2006 in atti dal 06.04.2006 (prot. n. SS0059731) – Variazione di Classamento.

3.02.2 - Titolo e provenienza della proprietà.

Il Terreno distinto in catasto al foglio 30, mappale 4452, su cui sono stati edificati i beni oggetto di relazione, è pervenuto con diritto di piena proprietà a

[REDACTED], in forza di "Compravendita" da

[REDACTED] per

Atto autentico a rogito Dott. Gianfranco Giuliani, Notaio in Olbia, in data 20.02.2003, rep. n. 187856, trascritto il 12.03.2003 ai nn. 3218/2338;

Dalla visura dell'Ufficio del Territorio, Certificato storico per immobile, allegata agli atti, risulta che la situazione degli intestati sopradescritti (F. 30, particella 9580, sub. 5-6-16, categoria C/6 e A/2, risalgono alla loro costituzione del 30.01.2006, n. 228.1/2006, prot. n. SS0013628.

3.02.3 – Origine Concessione Edilizia e Agibilità.

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia e stato possibile verificare la legittimità delle costruzioni in quanto il complesso è stato realizzato con

concessione edilizia n. 71 del 30.01.2004, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] e successive varianti C.E. n. 537 del 17.10.2005 e n. C.E. n. 446 del 11.07.2006.

In data 23.08.2006 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 9217.

3.02.4 - Consistenza.

I beni oggetto del presente pignoramento immobiliare consistono in un appartamento al piano terzo e quarto, oltre a due garage al piano seminterrato, di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra, ubicato al n. 20 della via Vincenzo Piro, composto da un unico corpo di fabbrica, per 4 appartamenti, oltre ad aree condominiali e garage;

L'appartamento in parola composto da 6.5 vani, è ubicato al piano terzo e quarto, oltre a due garage nell'interrato, ha l'accesso ufficiale dal lato sud, dalla via Vincenzo Piro, il tutto meglio evidenziato negli allegati cartografici allegati; ha una superficie coperta (comprese verande e terrazze, escluso corpo scala condominiale) di mq. 126.72 per una volumetria complessiva pari a mc. 510.46; le dimensioni esterne sono di circa ml. 12.80 di larghezza massima, ml. 13.15 di lunghezza massima, con altezza utile interna di ml. 2.70 (garage h= 2.40), forma regolare, con tipologia tipica di edificio residenziale:

Poiché come sarà meglio chiarito al successivo punto 3.06, in risposta al Quesito 6 (Conformità alla normativa-sanabilità), occorre identificare e distinguere la consistenza delle superfici degli immobili pignorati sia come Stato Attuale, sia come Stato Autorizzato, pertanto si ottiene quanto segue:

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Appartamento": (mq 100.07+52.07) ... mq.	152.14
Superf. Calpestabile complessiva "Appartamento": (mq 82.95+42.90) mq.	125.85
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta":	mq. 13.91
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta":	mq. 12.15
Superficie Lorda complessiva "Terrazza Scoperta":	mq. 74.40
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Scoperta":	mq. 66.80
Superficie Lorda complessiva "Garage":	mq. 36.00

SUPERFICI STATO AUTORIZZATO

Superficie Lorda complessiva "Appartamento": (mq 86.77+0.00)	mq. 86.77
Superf. Calpestabile complessiva "Appartamento": (mq 72.45+0.00) ..	mq. 72.45
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta":	mq. 74.01
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta":	mq. 64.60
Superficie Lorda complessiva "Terrazza Scoperta":	mq. 74.40
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Scoperta":	mq. 68.45
Superficie Lorda complessiva "Garage":	mq. 36.00

3.02.5 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha struttura portante in elevazione con travi e pilastri in c.a. con tamponatura in laterizio a cassa vuota dello spessore medio di 30 cm, per la parte esterna, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali piane o inclinate in latero-cemento; copertura

dell'edificio in parte a terrazza con sottostante coibentazione e impermeabilizzazione e in parte con struttura lignea (travi, correnti, tavolato in legno) con manto di tegole rosse (coppi), il tutto in ottimo stato.

Le facciate esterne, intonacate al civile, con malta premiscelata a base di cemento, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in ottime condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, prive di decorazioni e colorazioni, in ottime condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento e di segni di umidità.

I pavimenti interni sono in grès porcellanato cm 30x30, posati in diagonale con colori tenui, in ottime condizioni, in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni i quali sono stati realizzati con ceramica monocottura da cm 30x30, mentre le verande coperte e le terrazze sono in Klinker, tutti in perfette condizioni.

Il piazzale interno, la rampa e i garage, dove sono ubicati i posti auto, sono in battuto di cemento.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura che dei bagni, di tipo medio, sono di buona marca, decorosi e in ottime condizioni.

I gradini della scala condominiale (alzate) sono in granito locale lucido, mentre le pedate, pianerottoli e battiscopa sono in ceramica monocottura; le scale sono munite di parapetti in muratura con corrimano in ferro.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, munito di quadro di appartamento con salvavita, ubicato all'ingresso, pare eseguito a norma, con ottima dotazione di prese (Serie Living – Ticino).

Gli infissi esterni in PVC finto legno, muniti di persiane ad alette orientabili dello stesso materiale, con vetrocamera, ad ante a battente e scorrevoli (vetrate), di buona fattura, con perfette ferramenta, sono tutti in ottime condizioni; Tutti gli appartamenti sono muniti di porta d'ingresso del tipo "Blindato" con rivestimento in legno.

In ottime condizioni di conservazione, oltre che di buona fattura, sono i serramenti interni, in legno massello;

Caratteristiche Impianti:

Antenna collett.:	Segnale televisivo privato, compreso satellitare;
Antifurto:	Nessuno – Porta esterna blindata;
Citofonico:	Videocitofono - tensione di rete: 12 V - funzionante;
Elettrico:	Sottotraccia - tensione di rete: 220 V - funzionante;
Gas:	Sottotraccia - rete di distribuzione condominiale;
Idrico:	Sottotraccia - rete di distribuzione: tubi in rame - funzionante - apparecchi alimentati: scaldabagno, servizi igienici, cucina;
Telefonico:	Sottotraccia;
Termico:	Pannelli radianti a pavimento - funzionante con pompa di calore;
Ascensore:	Interno a norma;

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Documentazione Fotografica.

4.02.6 - Utilizzazione.

L'immobile in oggetto, ancora perfettamente arredato e in ottimo stato, è attualmente abitato dalla famiglia de [REDACTED] ed è utilizzato esclusivamente come abitazione principale.

4.02.7- Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in ottimo stato, sia all'interno, compresi gli arredi, sia all'esterno, compresa quello strutturale, comprese le parti condominiali, oltre i giardini privati al piano terra, con piante e siepi ben curate e floride. L'edificio è talmente di recente fattura che, anche nell'esecuzione di un eventuale progetto di modifica, anche a stralci, l'incidenza dei costi sarebbe minima, rispetto l'utilità economica immediatamente ricavabile.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio non occorre operare alcun lavoro, in quanto sia il tetto, le facciate e gli intonaci interni, gli infissi esterni ed interni, i pavimenti e rivestimenti, nonché gli impianti generali: idrico, fognario, elettrico, ecc. sono tutti in perfette condizioni

4.02.8- Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni e ottima fruibilità degli spazi condominiali esterni circostanti, con arredi più che sufficienti e idonei, anche per ottime possibilità di sfruttamento in affitto per i mesi estivi.

3.03 – QUESITO n. 3 - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione del bene.

3.04 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

Per quanto detto al paragrafo precedente i beni oggetto del presente pignoramento immobiliare risultano regolarmente accatastati per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

3.05 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il PdiF del Comune di Olbia attualmente in vigore, approvato definitivamente con Del. C.C. n. 60 del 08.05.2004, individua l'area in zona B3 (Zone Residenziali Esistenti e di Completamento, Rade), con gli indici, i parametri urbanistici e le procedure indicate e stabilite nell'art. 18.2 delle NTA allegate al Piano.

Secondo il P.P.R. i terreni individuati e oggetto della presente, risultano all'esterno della fascia costiera, quale entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso

riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme", nell'Ambito n. 18 – Golfo di Olbia - Tavola 444.IV. La distanza in linea d'aria più vicina dal mare (Via San Josemaria Escrivà) è pari a circa mt. 1050.00.

L'area in oggetto, è così classificata:

- BENE PAESAGGISTICO E COMPONENTI DI PAESAGGIO: Edificato Urbano;
- CATEGORIE: Espansioni recenti;
- ELEMENTI COSTITUTIVI: Espansioni residenziali recenti avvenute dopo il 1950;
- RIFERIMENTI NORMATIVI PPR: Artt. 63-64-65-70-71-72;
- VOCE LEGENDA PPR: Espansioni recenti;
- SIMBOLO LEGENDA PPR: Zona colorata in "giallo ocra";

3.06 – QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Dai documenti acquisiti e dalle ricerche e verifiche effettuate dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, è stato possibile verificare la legittimità delle costruzioni in quanto il complesso è stato realizzato in conformità alle concessione edilizie già citate e successivo rilascio del certificato di agibilità (V. precedente punto 4.02.3), pertanto dal punto di vista edilizio-amministrativo, la pratica di cui in oggetto risulta regolare; questo dato, almeno fino alla data del mese di aprile 2008 è confortato anche dall'esame delle foto aeree.

Successivamente a questa data, forse nel 2010, la proprietà avrebbe realizzato opere senza alcun titolo abilitativo. Tali opere abusive sono evidenziate sia nell'allegata documentazione fotografica (All. 1), che negli allegati cartografici (V. All. 10°/b e 11°/b).

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo riguardano il piano 3° e 4° dell'appartamento di cui in oggetto e più precisamente:

- **Piano 3°**: le difformità consistono nell'eliminazione della cucina e chiusura con infissi scorrevoli e a battente della veranda (lato ovest e nord), per la realizzazione dei locali: studio, tinello e lavanderia (Foto n. 2-7-8).
- **Piano 4°**: le difformità consistono nell'eliminazione della cucina e chiusura con infissi scorrevoli e a battente della veranda coperta (lato nord, est e ovest), per la realizzazione dei locali: cucina e soggiorno e realizzazione nel pianerottolo del vano scala (ormai esclusivo) di un bagno e di un ripostiglio (Foto n. 2-17-18-19-20-21-22).

Tali lavori non autorizzati, realizzati in date successive al rilascio del certificato di agibilità, non possono essere sanati, per gli stessi sarebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con i relativi costi necessari per l'intervento.

In questa sede si analizzano le due situazioni (S. Attuale e Autorizzato), ma si prende in esame solamente la valutazione effettuata relativa al progetto approvato e ai lavori autorizzati.

3.07 – QUESITO n. 7 - " Certificazioni dell'immobile"

A partire dal 01.07.2009, la normativa vigente (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e Regolamento d'attuazione D.P.R. n. 59/2009) prevedeva l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica per le singole unità immobiliari, anche sotto i 1000 mq, vendute o affittate (sia esistenti che di nuova costruzione), da esibire al

futuro acquirente, prima dell'effettuazione della compravendita immobiliare, o della stipula del contratto di locazione.

Con l'entrata in vigore del D.L. n. 63/2013 (Legge n. 90/2013) viene soppresso l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) e introdotto, in suo luogo, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), rispondente ai criteri indicati nella direttiva 2013/31/UE.

Con la pubblicazione della nuova normativa tecnica di riferimento (UNI TS 11300 parti 1 e 2 - ottobre 2014) si è resa necessaria la predisposizione di un nuovo strumento di calcolo che fosse in linea con le suddette norme tecniche, con i Decreti di Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici (DM sviluppo economico 26.06.2015) e con le nuove Linee Guida per la Certificazione Energetica in vigore dal 1 ottobre 2015 che all'articolo 4 comma 1 lettera c) richiamano le procedure e i metodi di calcolo della prestazione energetica degli edifici.

Dalle ricerche effettuate non risulta agli atti la presenza per gli immobili oggetto della presente alcun attestato di prestazione energetica.

3.08 – QUESITO n. 8 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un appartamento, di non grandi dimensioni, al piano terzo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, wc, verande coperte e terrazzi (anche al livello superiore) e due garage al piano interrato, facente parte di un complesso residenziale; ma analizzando l'ubicazione e la natura dei singoli immobili oggetto della relazione peritale e della situazione particolare riscontrata e considerando la possibilità di un eventuale razionalizzazione della vendita ha predisposto, oltre il lotto unico, ulteriori tre lotti di vendita in virtù della suddivisione naturale delle tre particelle catastali, e cioè:

LOTTO UNICO:

Quota pari 100% in piena proprietà di:

- un appartamento al piano terzo e quarto del fabbricato residenziale già descritto, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 939,95;
- un posto auto coperto al piano seminterrato del fabbricato residenziale in parola, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita €. 99,16;
- un garage al piano seminterrato del fabbricato residenziale in parola, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita €. 123,95;

LOTTO n. 01:

Quota pari 100% in piena proprietà di:

- un appartamento al piano terzo e quarto del fabbricato residenziale già descritto, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 939,95;

LOTTO n. 02:

Quota pari 100% in piena proprietà di:

- un posto auto coperto al piano seminterrato del fabbricato residenziale in parola, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita €. 99,16;

LOTTO n. 03:

Quota pari 100% in piena proprietà di:

- un garage al piano seminterrato del fabbricato residenziale in parola, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 9580, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita €. 123,95;

3.09 - QUESITO n. 9 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 164/2010, promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA contro [REDACTED] gli immobili in parola (appartamento e garage) **risultano pignorati per intero**, pertanto poiché il debitore è proprietario per intero degli immobili sopra descritti, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessita di divisione.

3.10 - QUESITO n. 10 - " Stato del bene"

L'appartamento oggetto del presente pignoramento, al momento dell'accesso risulta abitato dalla famiglia de [REDACTED] con gli arredi interni in ottimo stato di utilizzo, il tutto ben ordinato e pulito. (V. Doc. Fotografica Alleg. 1). Dagli accertamenti effettuati, non risulta alcuna registrazione di atti privati e/o contratti di locazione.

3.11 – QUESITO n. 11 - "Regime vincolistico"

L'immobile oggetto della presente, non presenta formalità, vincoli o oneri da cancellare o che possano risultare opponibili dal futuro acquirente.

Non esiste sui beni pignorati alcun tipo di vincolo, né artistico, né storico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

L'appartamento compravenduto fa parte di un complesso residenziale, composto da un unico corpo di fabbrica destinati ad abitazione, con l'area annessa destinata a giardini e percorsi comuni e dalle affermazioni dell'amministratore, costituisce un unico condominio e non potrà comunque essere assoggettato a divisione, a salvaguardia della sua funzionalità. La parte acquirente si è obbligata all'osservanza delle norme del condominio, comprese quelle per ripartizione delle spese.

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: Nessuna;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna;
- Altre spese: Nessuna;
- Cause in corso: Nessuna;

Per la risposta al seguito del quesito si rimanda all'allegata visura di ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, effettuata in data 15.03.2012 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, la quale

certifica che dal 18.12.1990 alla data attuale, non risultano trascritti, a carico de

Non si rilevano sui beni oggetto della presente CTU alcuna esistenza di diritti demaniali, sia di superficie, che servitù pubbliche o usi civici, o fondi patrimoniali.

3.12 - QUESITO n. 12 - " Determinazione del valore"

3.11.1 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano gli uffici, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "*valore di trasformazione*", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Poichè si tratta di un appartamento al piano terzo e quarto + n. 2 garage al piano seminterrato, facente parte di un complesso residenziale composto da un unico corpo per pochi appartamenti, sito al centro di Olbia, con affacci privilegiati sulla città, nelle vicinanze di uffici pubblici importanti, attività commerciali e non lontano della viabilità principali, il suo grado di appetibilità da parte del mercato è buono; stante ciò e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

3.11.2 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente viciniori a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (Allegato 13):

- Zona di rilevazione: Città di Olbia (OT);
- Periodo di rilevazione: 1° Semestre 2017;
- Zona: Periferica/S.Lucia-Veronese-Galvani-Zozo-Nanni-Viadotto Palau-S.Lucia; -
- Tipo immobili: Abitazioni Civili – Compravendita;
Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 1.600,00 – Max. €/mq 2.100,00 (S. Lorda);
- Tipo immobili: Box – Compravendita;
Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 800,00 – Max. €/mq 1.000,00 (S. Lorda);

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile per il residenziale, per gli edifici di nuova costruzione, tutti privi di arredi, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, viene determinato assumendo il valore di €/mq 2.100,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri

per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

4.4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

A causa delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, descritte in precedenza e realizzate successivamente di rilascio del certificato di agibilità, si rende necessaria l'elaborazione di due distinte tabelle per la valutazione della superficie commerciale:

Tab. A) – STATO ATTUALE;

Tab. B) – PROGETTO AUTORIZZATO;

Nella tabella **A)** che segue viene valutata la superficie commerciale dello **Stato Attuale**, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 10/a e 10/b.

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	152,14	152,14	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	74,40	18,60	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	24,88	14,93	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie posti auto (due box)	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			185,67	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'appartamento, del 35% dei terrazzi coperti e dal 60% delle verande e androni; la superficie commerciale diventa quindi: $152,14 \times 100\% + 74,40 \times 25\% + 24,88 \times 60\% = \text{mq. } 185,67$ (in cifra tonda **mq. 186.00**).

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.100,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: $\text{mq. } 186,00 \times \text{€/mq } 2.100,00 = \text{€. } 390.600,00$.

Al valore complessivo ottenuto (€. 390.600,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.94 per edificio di circa anni 11, per cui si ottiene un valore pari a €. 367.164,00 (in cifra tonda) **€. 367.200,00 (TRECENTO SESSANTASETTE MILADUECENTO/00)**.

Nella tabella B) viene valutata la superficie commerciale dello Stato Autorizzato, sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 11/a e 11/b.

TAB. "B" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Autorizzato)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	86,77	86,77	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	74,40	18,60	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	46,80	16,38	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	43,47	26,08	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie posti auto (due box)	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			147,83	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta dell'appartamento, del 25% dei terrazzi scoperti, del 35% dei terrazzi coperti e del 60% delle verande e androni; la superficie commerciale diventa quindi: $86,77 \times 100\% + 74,40 \times 25\% + 46,80 \times 35\% + 43,47 \times 60\% = \text{mq. } 147,83$ (in cifra tonda **mq. 148.00**).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.100,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: $\text{mq. } 148,00 \times \text{€/mq } 2.100,00 = \text{€. } 310.800,00$.

Al valore complessivo ottenuto (€. 310.800,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.94 per

edificio di circa anni 11, per cui si ottiene un valore pari a €. 292.152,00 (in cifra tonda) €. **292.150,00 (DUECENTONOVANTADUEmilacentocinquanta/00).**

4.00 – SINTESI VALUTATIVA.

In questa sede si prendono in esame solamente i valori relativi alla Tab. B (Stato Autorizzato), e le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

A) – APPARTAMENTO (Piano terzo e quarto - Foglio 30, Part. 9580, sub. 16):

valore medio unitario per mq 1.950,00 Euro

superficie commerciale = mq 148.00

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = €. 310.800,00

Valore Complessivo (compresi coefficienti correttivi) = €. 292.150,00

B) – POSTO AUTO COPERTO (Piano seminterrato - Foglio 30, Part. 9580, sub. 5):

valore medio unitario per mq 850,00 Euro

superficie effettiva = mq 16.00

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = €. 13.600,00

C) – GARAGE (Piano seminterrato - Foglio 30, Part. 9580, sub. 6):

valore medio unitario per mq 1.000,00 Euro

superficie effettiva = mq 20.00

Valore Complessivo (senza coefficienti correttivi) = €. 20.000,00

VALORE TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE (A+B+C) = €. 325.750,00
(TRECENTOVENTICINQUEmilasettecentocinquanta/00Euro).

5.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Inoltre poiché le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, descritte in precedenza e realizzate successivamente di rilascio del certificato di agibilità (V. Punto 4.02.3), non possono essere sanate, per le stesse sarebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con i relativi costi necessari per l'intervento, in

questa sede si prende in esame solamente la valutazione effettuata relativa al progetto approvato e ai lavori autorizzati:

Pertanto il più probabile valore venale è stato così determinato in:

- ✓ LOTTO UNICO (A + B + C) = €. **325.750,00**
(Trecentoventicinquemilasettecentocinquanta/00)
- ✓ LOTTO (A) = €. **292.150,00**
(Duecentonovantaduemilacentocinquanta/00)
- ✓ LOTTO (B) = €. **13.600,00**
(Tredicimilaseicento/00)
- ✓ LOTTO (C) = €. **20.000,00**
(Ventimila/00)

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, non espressamente menzionati ed è riferito solamente agli immobili (appartamento + posto auto scoperto) e relative competenze, **escludendo quindi eventuali attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.**

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Tempio Pausania li, 18 dicembre 2017.

(arch. Diego E. Franchi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it