



**Tribunale civile e penale di
Tempio Pausania**
(Provincia di Sassari)

PERIZIA - C.T.U.

Proc. 201/19

**Valutazione villetta con cortile
annesso e posto auto,
COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In ossequio all'incarico ricevuto si è provveduto in via preliminare ad esaminare con attenzione la documentazione contenuta nel fascicolo.

In data 16/11/2020 il Giudice Dott. Costanza Teti nominava , il sottoscritto [REDACTED] invitandolo ad inviare per via telematica l'accettazione dell'incarico.

In data 30/11/2020 il sottoscritto Dott. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inviava per via telematica l'accettazione dell'incarico con relativo giuramento.

Accettato l'incarico il sottoscritto procedeva ad inviare al Comune di Loiri Porto San Paolo una richiesta di accesso agli atti relativi al Progetto di cui all' incarico ricevuto.

In data 10/09/2021 il sottoscritto si recava presso il Comune di Loiri Porto San Paolo – Accesso Atti Edilizia Privata per verificare la conformità edilizia dei fabbricati.

In data 03/03/2021 l'Ufficio Vendite Giudiziarie si rendeva disponibile al sopralluogo, in pari data alle ore 12,00 congiuntamente al [REDACTED] incaricato dell ' I.V.G. il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di perizia.

In tale sopralluogo non si e' potuto accedere all'interno in quanto non in possesso delle chiavi delle porte di accesso agli appartamenti,ci si e' dovuti accontentare della visita all'esterno.

In data 26/05/2023 l'Ufficio Vendite Giudiziarie si rendeva disponibile al sopralluogo,, in pari data alle ore 15,00 congiuntamente al [REDACTED] incaricato dell ' I.V.G. il sottoscritto si recava presso l'immobile per espletare le operazioni peritali.

– RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO UNO - "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 agli immobili sequestrati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento);

I beni pignorati in questione sono degli immobili siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo , in Via Barbagia Snc:

Proc. 201/19 [REDACTED]



A - appartamento, posto al piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 18

Confini: sub 14,13,15

B – posto auto, posto al piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, distinto all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 19

Confini: sub 15, sub 18,

C – diritto quota proporzionale di comproprietà, beni comuni no censibili, strada di accesso mappale 2067 sub 13 e area bombolone gas mappale 2067 sub 14.

Gli immobili(A_B) risultano pignorati per la quota pari all'intera proprietà'.

Dall'esame della documentazione in Atti lo scrivente ha verificato la completezza della stessa (nota di trascrizione del pignoramento, estratto del catasto certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); si riporta qui di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico della provenienza nel ventennio.

ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

██████████, coniugato in regime di separazione dei beni, gli immobili sono pervenuti con atto del 30/05/2011, Notaio Paolo Talice di Treviso, rep. 76477, trascritto il 06/06/2011 ai nn. 5903/3702 da potere di ██████████

██████████.
Alla società' venditrice ██████████ il terreno su cui insistono gli immobili 1874-1875-1876-1879-1880, p.lle1900-1901 pervenuto per acquisto fattone con atto del Notaio Pistilli di Olbia, rep. 57212 trascritto il 19/05/2004 ai nn. 5599/3748 da potere di ██████████

██████████
██████████ il terreno nella configurazione originaria (p.lle 1874 -1875 -1876 ex p.la 228 e p.lle 1878 -1879 -1880 ex p.la 51) era pervenuto: - quanto alla p.la 228 per acquisto fattone con atto del 29/09/1993 trascritto il 13/10/1993 ai nn. 6441/4812, Notaio Eugenio Castelli di Olbia, rep. 70906 da potere ██████████;

██
██████████

Proc. 201/19 Debitore ██████████



- quanto alla p.lla 51 per acquisto fattone con atto del 18/02/1992, Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania, rep. 6624 trascritto il 18/03/1992 ai nn. 2546/1951 da potere [REDACTED]

[REDACTED] 3E.

SI SEGNALE

* Convenzione edilizia del 15/01/2001, Notaio Adele Mingrone di Tempio Pausania, rep. 1958 trascritta il 09/02/2001 ainn. 1245/780 a favore del Comune di Loiri Porto San Paolo codice fiscale 00336160908 relativa alla p.lla 228.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania dal **18.12.1990** a tutto il **31.05.2022**, risultano presenti le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA ISCRIZIONE NN. 5904/1088 del 06/06/2011 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE ISCRIZIONE NN. 3757/548 del 07/05/2018 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRIZIONE NN. 631/345 del 20/01/2020 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proc. 201/19 Debitore [REDACTED]

**QUESITO DUE – “Descrizione del bene”**

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono, in un'abitazione unifamiliare (villetta) con cortile e posto auto annessi, individuati nel piano di Lottizzazione denominato “La Caletta” lotto n° 37 come “Lotto D 18”, Comune di Loiri Porto, in Via Barbagia snc.

Il complesso Edilizio è posizionato nella parte centrale del borgo costiero a circa 3 chilometri dal mare, distante venti chilometri da Olbia, in Gallura, nella parte nord-orientale della Sardegna. Il borgo costiero, dotato di strutture ricettive, servizi e moderno porto turistico, conta d'estate 15 mila presenze.

Per raggiungere il borgo dal Porto e Aeroporto del Comune da Olbia è necessario percorrere la strada SS 125 (Strada Orientale Sarda). Entrati a Loiri Porto San Paolo bisogna proseguire fino all'incrocio con Via Sandro Pertini, proseguire per Via Sarcidano, proseguire per via Nivola, Via Sarrabus fino ad incontrare Via BARBAGIA, dov'è collocata la villa.

L'unità immobiliare in parola, con posto auto annesso, ha l'accesso principale sul lato Nord-Est, dal giardino, confinante con strada privata, è ubicata al piano terra con cantina e bagno al piano interrato;

L'abitazione in parola è composta da 3 vani con veranda coperta, terrazza con vista mare sul soggiorno, soggiorno - pranzo, camera da letto e bagno, mentre al piano interrato è collocata la cantina con il bagno.

Ha una superficie coperta è di mq. 67,50; le dimensioni esterne sono di ml. 9.90 di larghezza massima, ml. 9.60 di lunghezza, con altezza utile interna media di ml. 3.00, forma regolare, con tipologia tipica di villino:

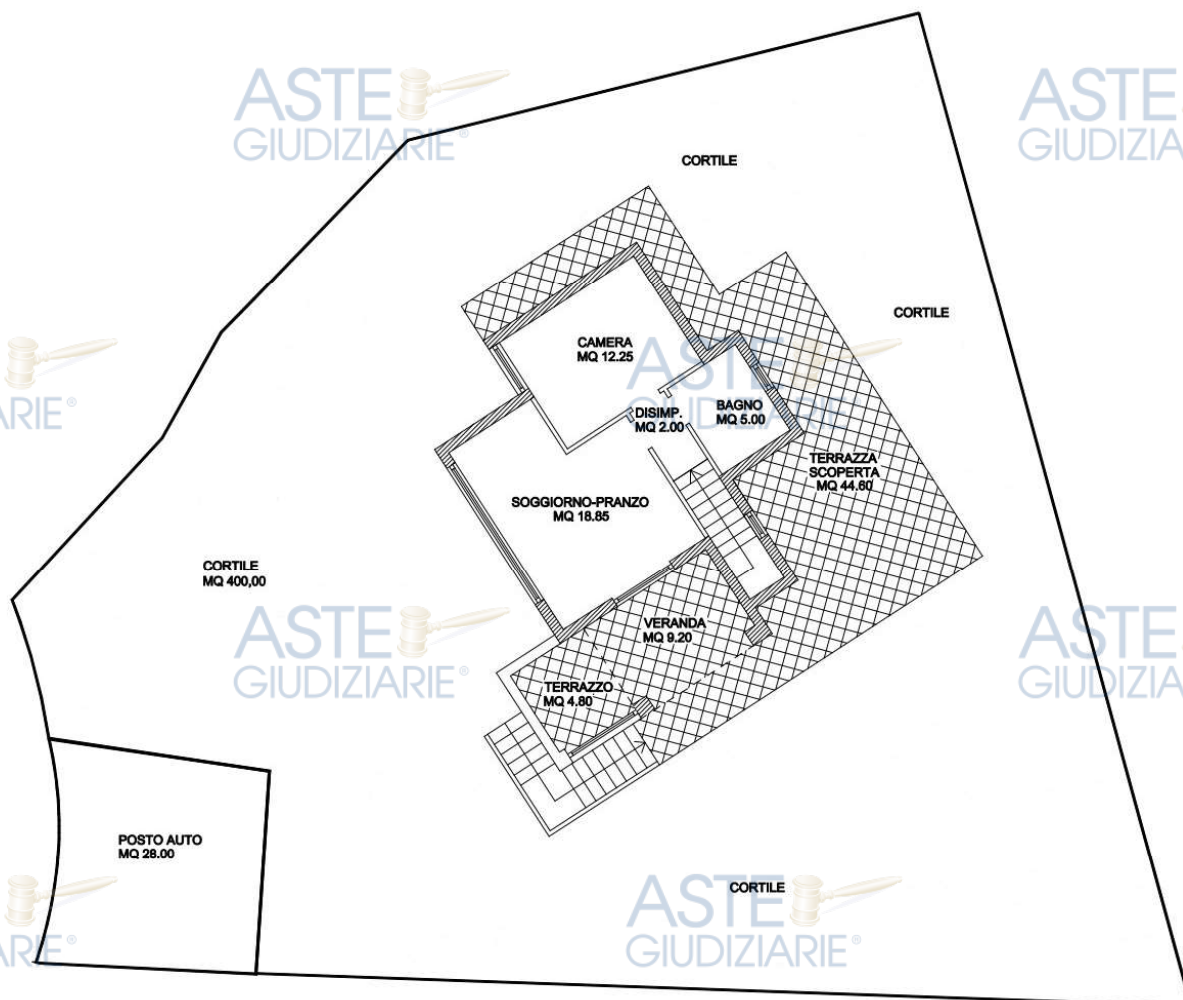


(A) ABITAZIONE SUPERFICI STATO ATTUALE foglio 236 mappale 2067 sub 18

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	51.00
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	50.53
Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano interrato"	mq.	29.20
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	22.25
Superficie Lorda complessiva "Veranda"	mq.	10.10
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda"	mq.	9.20
Superficie Lorda complessiva "Terrazza"	mq.	51.30
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza"	mq.	49.36
Superficie complessiva "Giardino"	mq.	280.00

(B) POSTO AUTO SUPERFICI STATO ATTUALE foglio 236 mappale 2067 sub 19

Superficie complessiva "Posto Auto scoperto"	mq.	28.00
--	-----	-------



PLANIMETRIA GENERALE

Proc. 201/19



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO INTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

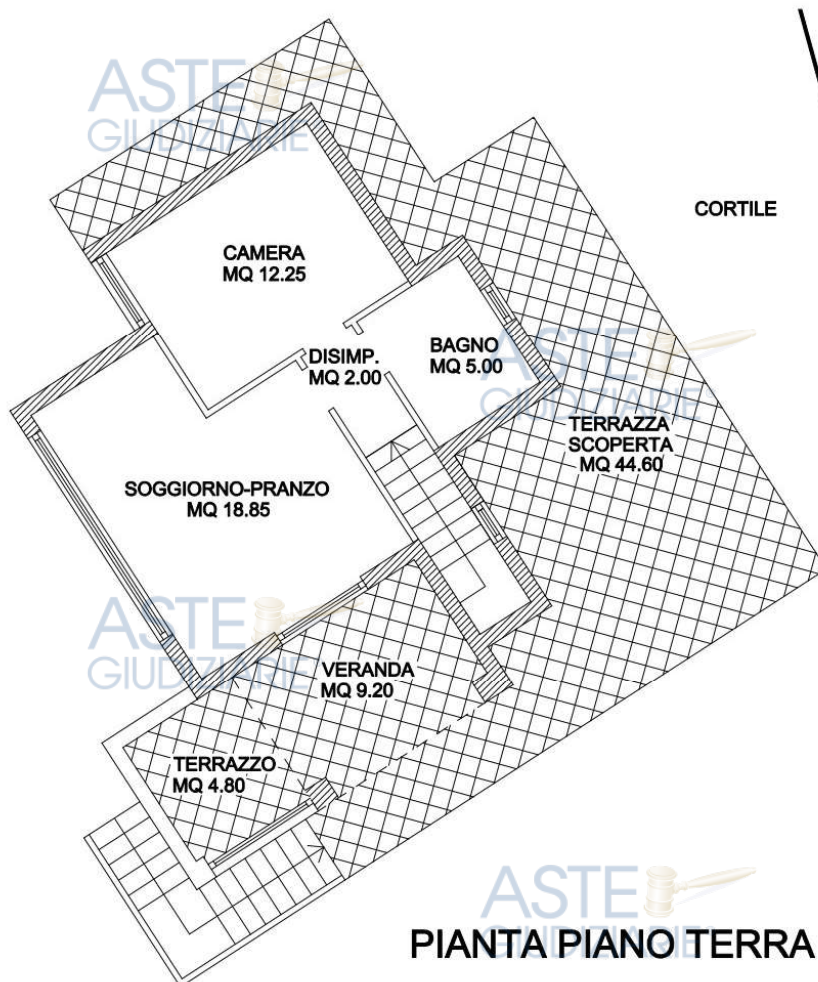
ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. 201/19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PIANTA PIANO TERRA

Caratteristiche degli immobili

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. con muratura dello spessore medio di 30 cm, per la parte esterna, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm. 10; strutture portanti intermedie orizzontali piane in latero-cemento; la copertura con solaio inclinato con coibentazione e impermeabilizzazione e manto di tegole rosse (coppi), il tutto in buono stato. Gli intonaci esterni, sono tinteggiati con pittura al quarzo impermeabile.

Le facciate esterne, intonacate, con malta bastarda, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in discrete condizioni la veranda è rivestita con pietra ad opus incertum.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in buone condizioni, è presente qualche traccia di umidità di risalita.

Proc. 201/19



I pavimenti interni sono in gres porcellanato di colore chiaro, mentre i rivestimenti sia dell'angolo cottura che dei bagni, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e termosifoni. Si precisa che non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto.

L'impianto, elettrico sottotraccia risulta in buone condizioni.

I serramenti esterni in legno sono in discrete condizioni, come le porte interne.

QUESITO TRE – “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 dei due beni.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

Per quanto detto al paragrafo precedente il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare risulta regolarmente accatastato, per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica di piano”

L'area dove è sorto l'immobile – oggetto della presente perizia – è inserita nel PUC vigente del Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO in zona urbanistica “SOTTOZONA C1 DI ESPANSIONE PIANIFICATA”.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l'immobile, è stato realizzato in conformità della Concessione Edilizia n. 70/2004, del 02.12.2004, Concessione Edilizia prima variante n. 86/2006, del 22.09.2006 successiva Variante con Concessione Edilizia



n°17/2007 rilasciata in data 19.01.2007 e ulteriore Variante con Concessione Edilizia n° 47 del 10.07.2009 pratica Suap Protocollo 9/07/2009 n° 8766 non risulta presentata alcuna domanda per il rilascio del Certificato di Abitabilità.

QUESITO SETTE – " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

QUESITO OTTO – " Spese gravanti sul bene"

Per la risposta al seguito del quesito si rimanda all'allegata visura di ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, la quale certifica che dal **18.12.1990** a tutto il **31.05.2022**, non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

A seguito degli accertamenti svolti non risultano alla data odierna oneri condominiali a carico del futuro acquirente.

QUESITO NOVE - " 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 riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un immobile della tipologia villino, di dimensioni contenute, al piano terra, composto da soggiorno - cucina, camera, bagno, e cantina con lavanderia-wc al piano interrato, oltre il giardino di pertinenza, e posto auto:

LOTTO UNICO:

A - appartamento, posto al piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, distinto **all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 18**

B – posto auto, posto al piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, distinto **all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 19**

C – diritto quota proporzionale di comproprietà, beni comuni no censibili, strada di

Proc. 201/19



accesso mappale 2067 sub 13 e area bombolone gas mappale 2067 sub 14.

QUESITO DIECI – "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 202/2019, promossa [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari in parola risultano pignorate per l'intera proprietà; pertanto poiché il debitore è proprietario per 1/1 degli immobili sopra descritti, la stima sarà fatta sull'intera proprietà.

QUESITO UNDICI – "Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupata. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Il sottoscritto a seguito di richiesta formale presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate, non ha rilevato la presenza di eventuali contratti di locazione registrati.

QUESITO DODICI – "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO TREDICI – "Regime vincolistico"

A seguito degli accertamenti svolti non risultano alla data odierna oneri condominiali a carico del futuro acquirente.

Risulta presente una Convenzione edilizia del 15/01/2001, Notaio Adele Mingrone di Tempio Pausania, rep. 1958 trascritta il 09/02/2001 nn. 1245/780 [REDACTED]

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

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

Proc. 201/19 [REDACTED]





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 trova l'immobile, dettagliato 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 buoni, che determinano una redditività conseguentemente idonea. Poiché si tratta un villino con giardino annesso, in un centro turistico di prestigio del Nord Sardegna nel Comune di Loiri Porto San Paolo, il suo grado di appetibilità da parte del mercato è ottimo; 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 stima sintetica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

4.12.2 – 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 vicino 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:

- Zona di rilevazione: Loiri Porto San Paolo (SS);
- Tipo immobili: Ville e Villini – Compravendita;
- Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2022;
- Zona: Suburbana/ Zona Costiera Porto San Paolo
- Stato Conservativo: ville e villini Normale Min. €/mq 2.800,00 – Max. €/mq 4.000,00(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, viene determinato assumendo il valore di €/mq 2.900,00.

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 mono familiari 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 scoperte occorre utilizzare 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.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

APPARTAMENTO (A)+(B)

A - appartamento, distinto all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 18

B - posto auto, distinto all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 19

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

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%	51,00	51,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	51,30	12,82	Art. 4.4.2.2 comma a).
A3 Cantine	50,00%	29,20	14,60	
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%	10,10	6,60	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e

Proc. 201/19



				costumi locali.
Superficie giardino.	10,00%	280,00	28,00	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	28,00	5,60	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			118,62	

La superficie commerciale diventa quindi: $51,00 \times 100\% + 51,30 \times 25\% + 29,20 \times 50\% + 10,10 \times 60\% + 280,00 \times 10\% + 28,00 \times 20\% = \text{mq. } 118,62$ (arrotondato 119,00 mq)

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita 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 3.900,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 119,00 x €/mq 2.900,00 = €. 345.100,00
(trecentoquarantacinquemilacento/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA

LOTTO N. 1:

A - appartamento, distinto all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 18

B - posto auto, distinto all'NCEU sezione N al foglio 236 mappale 2067 sub 19

Valore Complessivo per 1/1 di proprietà..... €. 345.100,00

– CONCLUSIONI GENERICHE 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 degli immobili pignorati 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 dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella



stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro 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.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai terreni e ai fabbricati e relative competenze, escludendo quindi le 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'III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Tempio Pausania li, 30 maggio 2023.

Il C.T.U.

[Redacted signature]

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1 Verbale Operazioni Peritali;

Allegato 2 Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 18);

Allegato 3 Visure e Schede Catastali;

Allegato 4 Visura Ispezione Ipotecaria Agenzia del Territorio;

Allegato 5 Concessioni Edilizie;

Allegato 6 Agenzia delle Entrate – contratti di locazione

Allegato 7 Quotazioni Immobiliari

Proc. 201/19 [Redacted]