

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA:

PROCEDENTE:

Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. (creditore)

Procedura n. 252/2018 del R.G.E.

CONTRO:

Sig.ri XXXXXXXX e YYYYYYYY

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio

- Geom. Daniele Rimoldi -



ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA:

Contro

Sig.ri XXXXXXX e YYYYYYY

PROCEDURA n. 252/2018 del R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Geom. Daniele Rimoldi con studio in Perfugas via A. Sciesa n. 1, in data 06/10/2021 ho prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione mi ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICOQUESITO UNO

verificai, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., riporto quanto segue:



- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

[redacted] e consegnato a mezzo raccomandata, a [redacted], [redacted]

[redacted] presso la conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, a favore dell [redacted] con sede sociale in Genova, assistita dall [redacted]

Vicenza, gravante sui seguenti beni:

1. Terreni ubicati nel comune di Arzachena, località Litarru Ruju, distinti in catasto alla tavola censuaria del comune di Arzachena al foglio 46 mappale 1119 e 1155, di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor XXXXXXXX in forza di atto pubblico (compravendita) notaio [redacted]

[redacted] trascritto presso la [redacted] di Tempio Pausania in data [redacted]

2. Terreni ubicati nel comune di Arzachena, località Monticanaglia, distinti in catasto alla tavola censuaria del comune di Arzachena al foglio 49 mappale 752, 760, 903 e 904, di piena proprietà per la quota di 33/100 di YYYYYYY e di piena proprietà per la quota di 67/100 del signor XXXXXXXX in forza di atto pubblico (compravendita) notaio [redacted]

[redacted] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data [redacted]

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio (Allegato "1").

■ **IPOTECHE:**

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

località Monticanaglia.

▪ **PIGNORAMENTI:**

- Verbale di Pignoramento di immobili trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania in data [REDACTED]

[REDACTED] sede in Bolzano contro signor XXXXXXX per la qu

relativamente ai terreni censiti al [REDACTED]

terreni censiti [REDACTED]

Monticanaglia.

QUESITO DUE

descriva, 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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;

PREMESSO CHE:

- Il giorno 10/01/2022 alle ore 11,00 a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R n. 14959558955 e n. 14959558956 del 21/012/2021, ho dato inizio alle operazioni peritali presso il mio studio in Perfugas (**Allegato "2"**);

il giorno 21/02/2022 mi sono recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Arzachena al fine di acquisire la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico;

- il giorno 22/02/2022 alle ore 13.00, a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R n. 15328102827-5 e n. 15328102829-8 del 20/01/2022, mi sono recato in loco per effettuare i rilievi planimetrici e fotografici di rito; (**Allegato "3"**);

TUTTO CIO' PREMESSO,

effettuati i sopralluoghi, i rilievi e le consultazioni di rito, alla luce degli elementi acquisiti e confrontati con gli atti di causa in mio possesso, espongo quanto segue:

- **Gli immobili** ubicati nel comune di Arzachena, località Litarru Ruju, distinti in catasto alla tavola censuaria del comune di Arzachena al foglio 46 mappale 1119 e 1155 sono già stati oggetto di mia valutazione nella procedura esecutiva n. 148/2019 Tribunale di Tempio Pausania; pertanto, confermando quanto riportato nella perizia sopra citata, **verranno esclusi dalla presente relazione peritale.**
- Gli immobili ubicati nel Comune di Arzachena in località Monticanaglia, attualmente sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:
 - Immobile n. 1: Terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 49 mappale 752 - incolto produttivo - classe 1 - Superficie: 3.860 mq. - Reddito Domenicale: €. 0,40 - Reddito Agrario: €. 0,20;
 - Immobile n. 2: Terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 49 mappale 760 - pascolo - classe 4 - Superficie: 2.005 mq. - Reddito Domenicale: €. 1,04 - Reddito Agrario: €. 0,52;
 - Immobile n. 3: Terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 49 mappale 904 - incolto produttivo - classe 1 - Superficie: 467 mq. - Reddito Domenicale: €. 0,05 - Reddito Agrario: €. 0,02;

- Immobile n. 4: Terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 49 mappale 988 (ex mappale 903) – incolto produttivo – classe 1 – Superficie: 3.748 mq. – Reddito Domenicale: €. 0,39 – Reddito Agrario: €. 0,19 – con sovrastante fabbricato censito in catasto al foglio 49 mappale 989;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

- Terreno agricolo, attualmente censito al foglio 49 mappali 752, 760, 904 e 988 (ex mappale 903) comune di Arzachena, costituente un unico corpo della superficie catastale complessiva di mq. 9.932, attraversato catastalmente da una stradina vicinale dismessa, ubicato in località Monticanaglia a circa 10 km. dal centro abitato di Arzachena dove sono presenti i principali servizi (negozi, farmacie, centri commerciali, poste e banche).

Raggiungibile dal centro di Arzachena percorrendo la strada statale SS 125 in direzione Olbia per circa 4 Km e successivamente percorrendo la strada provinciale SP59 per altri 6 Km circa.

Il fondo confinante con strada provinciale SP59, con proprietà ----- e proprietà -----, risulta interamente delimitato in parte da rete metallica e pali in ferro e in parte da muri di pietrame a secco, ha una conformazione pressoché regolare con giacitura è in leggera pendenza.

Sul terreno sono presenti un pozzo d'acqua e una cisterna di accumulo utilizzati prevalentemente quale approvvigionamento idrico per la casa di civile abitazione.

Non sono presenti culture fatta eccezione di qualche albero di ulivo.

- Casa civile abitazione distinta al C.F. comune di Arzachena al foglio 49 mappale 989 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - Rendita catastale Euro 724,33 - piano terra;

SCHEDA DESCRITTIVA FABBRICATO

Ubicazione	Comune di Arzachena Loc. Monticanaglia, scn Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Arzachena Foglio 49 mappale 989 – Piano Terra

	Categoria: A/2 – Classe 2, Vani 5,5 – R.C.: € 724,33
Confini	L'immobile confina per quattro lati con il terreno agricolo censito al foglio 49 mappale 988.
Consistenza	L'unità immobiliare, con accesso dal terreno agricolo, è costituita da un piano terra composto da un soggiorno-cucina da due camere da letto, disimpegno, tre bagni, una veranda e da un piccolo locale adibito a centrale termica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di cls forati
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In legno con vetro camera e portelloni in legno.
Infissi Interni	Porte in legno tamburato di qualità commerciale.
Pavimenti e Rivestimenti	Pavimenti in laminato e rivestimenti in gres porcellanato o similari.
Impianto Termico	Senza impianto di riscaldamento centralizzato, i climatizzatori visibili nelle stanze nella realtà non sono funzionanti a causa della mancanza della macchina esterna.
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti, funzionante ma privo di certificazione a norma di Legge.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi e boiler elettrico. Il tutto funzionante ma privo di certificazione a norma di Legge.

L'immobile nel complesso si trova in un discreto stato manutentivo, tuttavia sono presenti segni di umidità di risalita e di alcune lesioni sulle murature perimetrali dovute principalmente ad assestamenti del fabbricato.

La qualità dei materiali e delle finiture sono nella norma.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	$120,40 \text{ m}^2 \times 1,00 =$	$120,40 \text{ m}^2$
Veranda	$26,00 \text{ m}^2 \times 0,30 =$	$7,60 \text{ m}^2$
Centrale Termica	$1,50 \text{ m}^2 \times 0,25 =$	$0,38 \text{ m}^2$
	Tot. Sup. Commerciale:	128,38 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, la veranda al 30% e la centrale termica al 25%.

La superficie utile calpestabile escluso veranda e centrale termica è pari a 100 m² circa.

QUESITO TRE

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;*
- c) 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;*

I dati riportati nell'atto di pignoramento, seppur identificano in modo univoco quanto pignorato; tuttavia, non corrispondono con lo stato attuale, in quanto, in data 08/07/2022 a seguito di autorizzazione da parte del creditore procedente e dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione ho provveduto alla redazione della pratica di accatastamento del fabbricato edificato sul terreno ex mappale 903 del foglio 46 comune di Arzachena. **(vedi visura allegato "4").**

QUESITO QUATTRO

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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate,

Eseguito il sopralluogo, effettuati tutti i rilievi piano volumetrici, è emerso che sul terreno censito in catasto al foglio 49 mappale 903 insiste un fabbricato privo di regolare accatastamento, pertanto, previa autorizzazione da parte del creditore procedente e del Ill.mo Giudice dell'esecuzione, ho provveduto a redigere e presentare la relativa denuncia di accatastamento. (Allegato "5").

A seguito di espletamento della pratica di accatastamento gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti:

- 1) TERRENO AGRICOLO: Foglio 49 mappale 752 - qualità incolto produttivo - classe 1 - superficie 3.860 mq. Reddito Domenicale €. 0,40 - Reddito Agrario €. 0,20.
- 2) TERRENO AGRICOLO: Foglio 49 mappale 760 - qualità Pascolo - classe 4 - superficie 2.005 mq. Reddito Domenicale €. 1,04 - Reddito Agrario €. 0,52.
- 3) TERRENO AGRICOLO: Foglio 49 mappale 904 - qualità incolto produttivo - classe 1 - superficie 467 mq. Reddito Domenicale €. 0,05 - Reddito Agrario €. 0,02.
- 4) TERRENO AGRICOLO: Foglio 49 mappale 988 (ex 903) - qualità incolto produttivo - classe 1 superficie 3.600 mq. - Reddito Domenicale €. 0,37 - Reddito Agrario €. 0,19.
- 5) CASA CIVILE ABITAZIONE: Foglio 49 mappale 989 categoria A/2 classe 2[^] - vani 5,5 - Rendita catastale €. 724,33.

QUESITO CINQUE

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I terreni oggetto della presente perizia, nel programma di fabbricazione vigente nel comune di Arzachena, ricadono completamente in zona E1 - Zona Agricola normale disciplinate dall'articolo 59 delle norme tecniche di attuazione del P.D.F. (Allegato "6") e nello specifico:

Il terreno Foglio 49 mappale 752 ricade in:

- Parte Zona Strahler_2 - Area di rispetto di 25 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia;
- Parte zona Hi4 - Area di pericolosità idraulica molto elevata;
- Parte zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;
- Parte zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
- Parte zona Rg0 - Area a rischio geologico basso;
- Parte zona Rg1 - Area a rischio geologico moderato;
- Parte zona Ri1 - Area a rischio idraulico moderato;
- Interamente zona Aree vincolate di rispetto di 100 m. sui Beni Paesaggistici;
- Interamente zona Parco Geominerario ambientale e storico.

Il terreno Foglio 49 mappale 760 ricade in:

- Parte Zona Strahler_2 - Area di rispetto di 25 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia;
- Parte zona Hi4 - Area di pericolosità idraulica molto elevata;
- Parte zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;
- Parte zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
- Parte zona Rg0 - Area a rischio geologico basso;
- Parte zona Rg1 - Area a rischio geologico moderato;
- Parte zona Ri1 - Area a rischio idraulico moderato;
- Parte zona Ri3 - Area a rischio idraulico elevato;
- Interamente zona Aree vincolate di rispetto di 100 m. sui Beni Paesaggistici;
- Interamente zona Parco Geominerario ambientale e storico.

Il terreno Foglio 49 mappale 988 (ex mappale 903) ricade in:

- Parte zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;
- Parte zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
- Parte zona Rg0 - Area a rischio geologico basso;
- Parte zona Rg1 - Area a rischio geologico moderato;

- Interamente zona Aree vincolate di rispetto di 100 m. sui Beni Paesaggistici;
- Interamente zona Parco Geominerario ambientale e storico.
- **Il terreno Foglio 49 mappale 904 ricade in:**
 - Interamente zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
 - Interamente zona Rg1 - Area a rischio geologico moderato;
 - Interamente zona Aree vincolate di rispetto di 100 m. sui Beni Paesaggistici;
 - Interamente zona Parco Geominerario ambientale e storico.

QUESITO SEI

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Arzachena e da quella reperita presso l'ufficio dell'Agenzia del territorio di Sassari, confrontata con lo stato reale dei luoghi, è emerso che il fabbricato (civile abitazione) è conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 224/2006 del 24/05/2006 e successivamente variato con concessione edilizia n. 207/2007 del 11/12/2007. (Allegato "7")

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto non è stata rilasciata dichiarazione di agibilità.

QUESITO SETTE

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dall'esame della documentazione in atti e da quella reperita tramite la procedura di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Arzachena, non risultano servitù, censo, livelli e usi civici gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO OTTO

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano spese di manutenzione e/o condominiali.

QUESITO NOVE

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;

Dall'esame della documentazione acquisita, confrontata con lo stato reale dei luoghi, è emerso che i beni pignorati (terreni e fabbricato) devono essere venduti come unico lotto.

QUESITO DIECI

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, o ve 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati pignorati per la quota di proprietà pari a 67/100 a XXXXXXXX e per la quota di proprietà pari a 33/100 a YYYYYYYY.

QUESITO UNDICI

accerti se l'immobile 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; qualora risultino contratti di locazione apponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania emerge che non sono oggetto di contratti di locazione.

QUESITO DODICI

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

In base alle informazioni assunte non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano presenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o usi civici.

QUESITO TREDICI

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

La stima è stata effettuata con più metodi, utilizzando di fatto per il terreno quello della stima analitico/comparativo per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, mentre per il fabbricato sono stati utilizzati il metodo di confronto diretto, il metodo di valore per costruzione, il valore OMI e il valore medio di mercato con media finale dei valori al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

STIMA DEL TERRENO AGRICOLO:

Per la determinazione del prezzo unitario medio da attribuire ad ettaro per il terreno ho tenuto conto in modo particolare della posizione in cui è ubicato e del locale mercato immobiliare, tutti elementi che mi hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio da attribuire ad ettaro pari a € 30.000,00.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, considerando il terreno come unico corpo della superficie complessiva catastale pari a 9.932 mq., ho attribuito una valutazione complessiva, come in seguito specificato:

Ha. $0,9932 \times € 30.000,00 = € 29.796,00$ arrotondato a **€ 29.800,00 (Euro Ventinovemilaottocento/00).**

STIMA DEL FABBRICATO:

Trattandosi di unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata in agro del comune di Arzachena, ho ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore dei beni assumendo quali elementi di riferimento, i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona, applicati a fabbricati con caratteristiche simili e la superficie lorda commerciale espressa in metri quadrati, così come descritto nel precedente "Quesito Due".

Nell'elaborazione del processo logico di valutazione, oltre a tutte le considerazioni esposte, ho tenuto conto di parametri quali: grado di vetustà legato allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, tipologia di finitura interna ed esterna, materiali usati, opere di urbanizzazione presenti, locale mercato immobiliare: tutti elementi che mi hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio al metro quadrato applicabile alla singola unità immobiliare oggetto della presente relazione.

METODO CONFRONTO DIRETTO**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO**

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Giardino privato	1,10
4	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
5	IMPIANTO DI ANTENNA TV - con parabola satellitare	1,00
6	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
8	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
9	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villetta unifamiliare	1,04
13	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
Coefficiente globale		0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 2.700,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 2.250,00
Valore medio unitario stimato (€/m²)	€ 2.500,00

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1,00
Oltre 45 fino a 70 mq	0,80
Oltre 70 fino a 120 mq	0,50
Oltre 120 fino a 150 mq	0,30
Oltre 150 mq	0,00

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0,00
Terra	0,20
Primo	0,40
Intermedio	0,50
Ultimo	0,80
Attico	1,00

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,30

K2 = 0,20

K = 0,23

C = 1,00

Valore normale unitario OMI = €. 2.007,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,00

Valor corretto OMI = €. 2.007,00

Valore OMI = €. 241.642,80



Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area fabbricabile: € 3,00 al m²

Superficie area complessiva abitazione e relative pertinenze: 148,00 m²

Costo unitario di costruzione: € 2.600,00 al m²

Poiché la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 128,38, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione: € 3,00 x 148,00 m² + € 2.600,00 al m² x 128,38 m² x 0,85
= € 284.163,80

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 241.642,80
Valore Medio di Mercato	= € 2.250,00 x 0,85 x 128,38 m ²	€ 245.526,75
Valore per confronto diretto	= € 2.500,00 x 0,85 x 128,38 m ²	€ 272.807,50
Valore di costruzione	= € 3,00 x 148,00 m ² + € 2.600,00 al m ² x 128,38 m ² x 0,85	€ 284.163,80
Valore di stima finale	(=€ 241.642,80 + € 245.526,75 + € 272.807,50 + € 284.163,80) / 4	€ 261.035,21
Valore di stima finale	(Arrotondato ai 100 euro)	€ 261.000,00

CONCLUSIONI:

VALORE STIMATO DEL TERRENO AGRICOLO: € 29.800,00

VALORE STIMATO DEL FABBRICATO: € 261.000,00

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 290.800,00

(euro Duecentonovantamilaottocento/00)

Nel ribadire e confermare il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, in € **290.800,00 (Euro Duecentonovantamilaottocento/00)**, ritengo in scienza e coscienza di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente perizia.

ALLEGATI:

- 1) visure conservatoria RR.II. (All. "1");
- 2) verbale convocazione delle parti (All. "2");
- 3) verbale di sopralluogo e accesso agli immobili (All. "3");
- 4) visure catastali, estratto di mappa e scheda planimetrica fabbricato (All. "4");
- 5) pratica di accatastamento fabbricato (All. "5");
- 6) certificato di destinazione urbanistica (All. "6");
- 7) concessioni edilizie fabbricato (All. "7");
- 8) documentazione fotografica (All. "8").

Perfugas li 01/08/2022

Il C.T.U.

Geom. Daniele Rimoldi