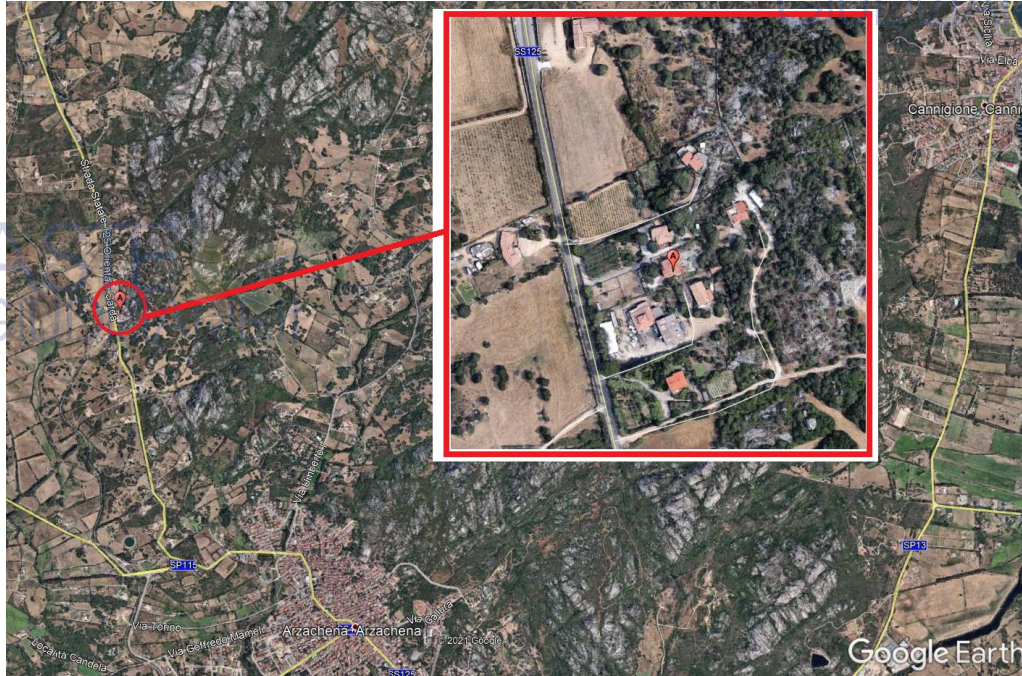


TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



RELAZIONE DI STIMA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA N. 310/2017

---, li 27/03/2023

Il Consulente incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

DATI GENERALI	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
QUESITO UNO - "Identificazione dei beni"	3
QUESITO DUE - "Descrizione del bene"	4
Identificazione:	4
Individuazione:	5
Descrizione del bene:	6
Caratteristiche costruttive:	7
Posizione rispetto ai servizi della zona:	8
QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"	8
QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"	8
QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/ di piano"	8
QUESITO SEI - "Conformità alla normativa - sanabilità"	9
DETRAZIONI	11
QUESITO SETTE - "Stato del bene (libero o gravato da pesi)"	11
QUESITO OTTO - "Spese"	11
QUESITO NOVE - "Divisione in lotti"	11
QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"	11
QUESITO UNDICI - "Stato del bene"	12
QUESITO DODICI - "Occupazione"	12
QUESITO TREDICI - "Regime vincolistico"	12
QUESITO QUATTORDICI - "Determinazione del valore"	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

DATI GENERALI



Giudice dell'esecuzione: Dott. Pastorino Sergio F.

PROCEDURA N. 310/2017 di R.G.E.

promossa da:

Creditore Intervvenuto: -----

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

Il sottoscritto -----, -----libero professionista, in data **13.01.2020** ha prestato giuramento in qualità di esperto per la stima dei beni inerenti la procedura a margine.

Il Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione dei beni"

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 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 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;

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- visure storiche catastali;
- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- originale della nota di trascrizione del pignoramento (per l'intero bene);
- procure e scritture private autenticate comprovante il titolo ad agire;

Quanto sopra è stato integrato con l'acquisizione, attraverso il sistema telematico, dell'estratto attuale di mappa, le visure storiche degli immobili e le planimetrie, indispensabili per la corretta identificazione del bene.

L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli allegato agli atti di causa viene integrato con le consultazioni all'attualità, precisando che non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli da segnalare oltre a quanto elencato al 12.12.2017 (data di trascrizione del verbale di pignoramento).

Elenco Iscrizioni/Trascrizioni:



- TRASCRIZIONE: Verbale di pignoramento immobili del 12/12/2017 R.G. n.10804 R.P. n.7743 (sui beni in comune di Arzachena al f.27 mapp. 349 e mapp. 292);
- ISCRIZIONE: Ipoteca giudiziale del 29/09/2017 R.G. n. 8148 R.P. n. 1208 (sui beni in Comune di Arzachena al f.27 mapp.349 e mapp.292);
- ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria del 30/04/2008 R.G. n. 4923 R.P. n. 848 (sui beni in Comune di Arzachena al f.27 mapp.349 e mapp.292).

All'attualità non vi sono ulteriori trascrizioni.

Gli immobili riportati nell'atto di pignorato, sono individuati nel comune di Arzachena al Foglio 27, mappale 349 (Abitazione di tipo civile) e mappale 292 (terreno), Località Tiana, snc;

Operazioni peritali:

L'avvio delle operazioni peritali fu' fissato per il giorno 12/02/2020, ore 10,00 in Arzachena Località "Tiana", presso il bene oggetto di esecuzione, dandone preventiva comunicazione alle parti così come segue:

Raccomandata A.R. n. 15097173341-9 a:

- Spett.le Sig.ra -----
----- 07021 ARZACHENA
- Spett.le -----
----- 07020 PALAU

- NON RITIRATA

- In tale data, vista la mancata comparizione delle parti per l'apertura del cancello di delimitazione del fondo, non è stato possibile effettuare l'accesso (verbale n.1).
- In data 21/12/2021 alle ore 11,00 è stato possibile effettuare l'accesso presso il bene oggetto di esecuzione; Sono presenti oltre al sottoscritto CTU -----

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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva 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;

Identificazione:

L'immobile oggetto del pignoramento, facente parte di una palazzina costituita da n°1 piano fuori terra ed un piano seminterrato, identificabile come segue:

- Comune: Arzachena
- Località: Località Tiana, snc;
- Foglio 27, mappale 349
- Foglio 27, mappale 292
- Piano: Terra e seminterrato;
- Confini:
 - a Nord con stradina insistente nel foglio 27 mappale n.296, di uso comune, e con il mappale n.129, intestate catastalmente ad altra ditta. Parte della particella 296, è la

strada di accesso anche l'immobile oggetto di stima. Non si hanno informazioni sulla disponibilità pubblica dell'attuale strada che ricade in parte anche sui beni oggetto del pignoramento;

- ad Est con particella n.331 (altra ditta);
- a Sud con particella n.131 (altra ditta)
- ad Ovest con pertinenza strada statale n. 125

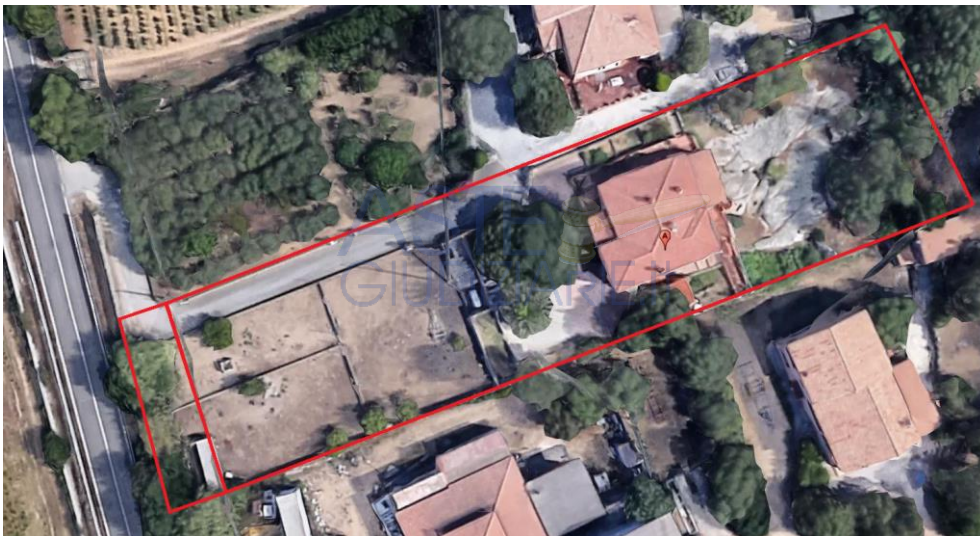


Individuazione:

Trattasi di fabbricato con circostante terreno, catastalmente unito, identificabile al foglio 27 con i numeri di particella 349 e 292; il lotto è delimitato su tutti i lati principalmente con paletti e rete metallica, con accesso carrabile esclusivo.

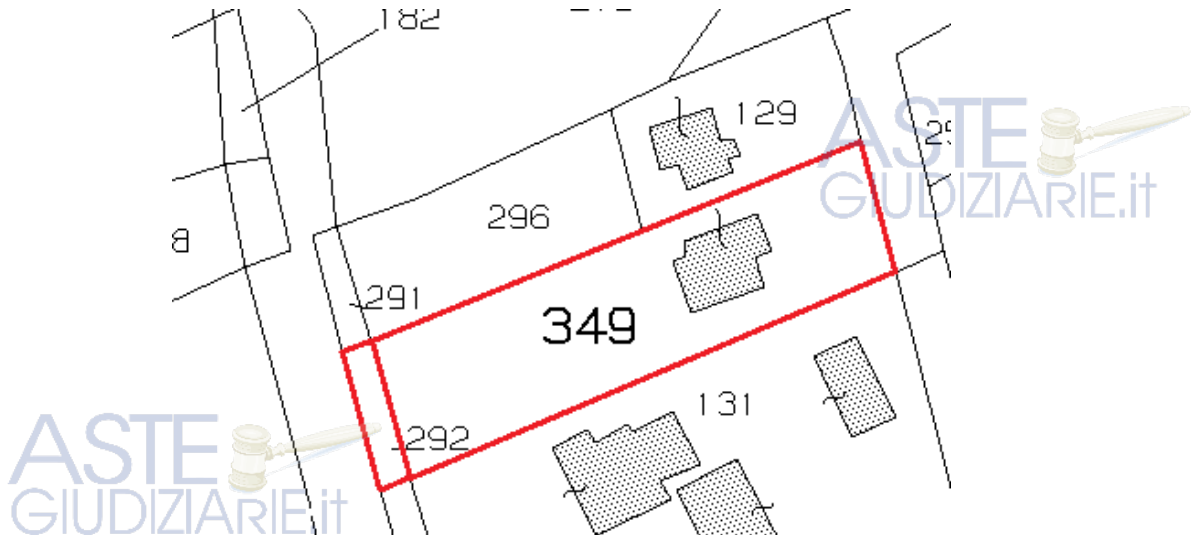
Il lotto è gravato da servitù di accesso comune alla proprietà confinante, la quale a sua volta ha compensato tale onere con uguale servitù imposta sul proprio fondo, che consente ad entrambi il collegamento carrabile con la confinante strada statale n. 125.

Non sono presenti particolari colture. L'area retrostante il fabbricato è occupata prevalentemente da formazione rocciose.



(vista aerea)





(stralcio mappa catastale)

Descrizione del bene:

Il pignoramento comprende l'intero compendio costituito da unità immobiliare al piano terra e pertinenze al piano seminterrato oltre area di pertinenza annessa -mappale 349- e mappale 292, tutti nel foglio n.27 del comune censuario di Arzachena.

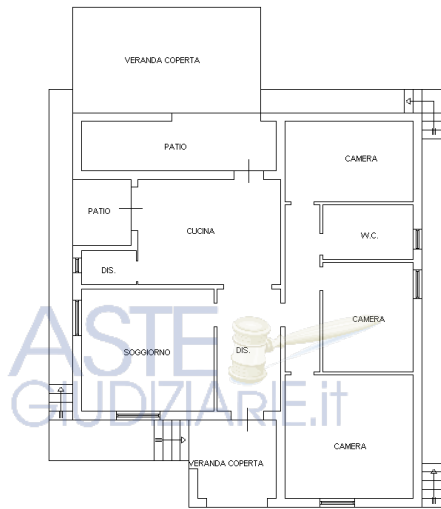
Il fabbricato è così composto:

- a) appartamento al piano terra: ingresso-soggiorno di circa 30 mq, zona pranzo di circa 18 mq, disimpegno di circa 2mq, ambiente cucina di circa 11 mq, corridoio zona notte di circa 7 mq, camere rispettivamente di circa 19 e 12 mq, bagno di circa 6 mq e terza camera di quasi 12 mq; esternamente ha una veranda coperta ed un patio, entrambi comunicanti con l'interno; ha anche cortile di pertinenza su tutti i lati.
- b) locale al piano seminterrato, composto da più ambienti aventi di fatto destinazione **NON PERTINENTE** con quella in atti catastali ed urbanistici.

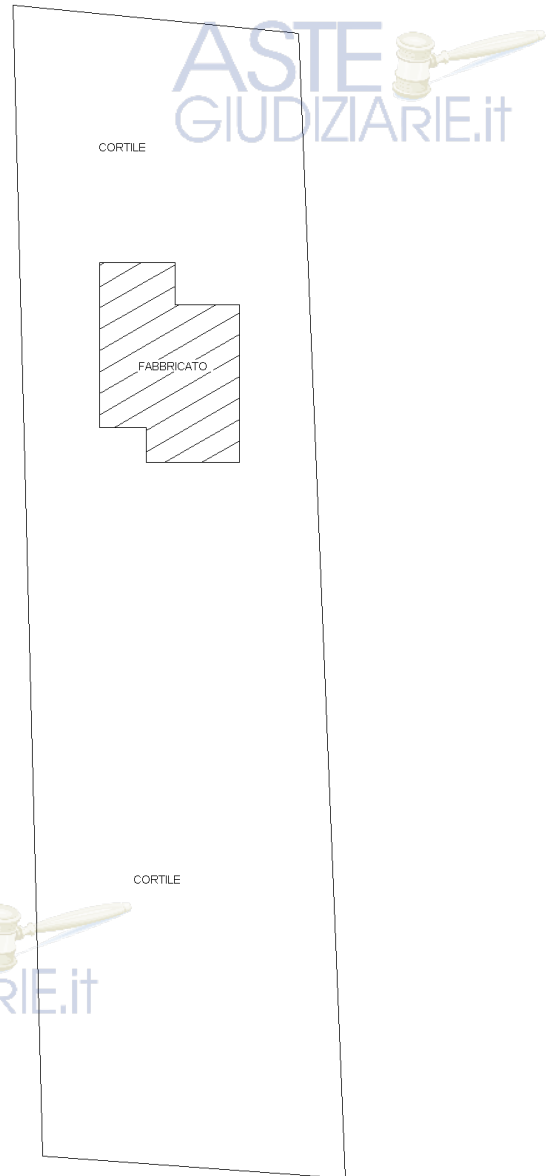
Le immagini seguenti rappresentano lo stato catastale, **NON COERENTE** con lo stato dei luoghi.



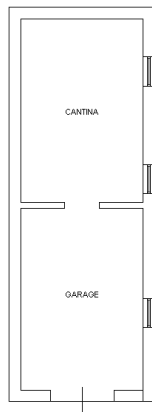
PIANO PRIMO h. 2,70



PIANO TERRA - CORTILE



PIANTA INTERRATO 2.40



Caratteristiche costruttive:

L'immobile è stato costruito con struttura portante mista, costituita da muratura ed elementi di irrigidimento in c.a. e solai di interpiano, apparentemente in latero cemento.

Le divisioni interne degli ambienti, oltre a tratti di muri portanti (vedasi planimetrie catastali e di progetto) sono state realizzate con mattoni forati di laterizio, intonacate al civile e tinteggiate.

Per la finitura dei pavimenti sono state utilizzate piastrelle di ceramica e gres; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio/pvc, dotati di vetrocamera.

L'unità immobiliare residenziale (piano terra) è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e caloriferi in ghisa oltre a caminetto a legna. Al piano cantina è presente ampio caminetto a legna oltre a split da scambiatore aria-aria (pompa di calore) e caloriferi in ghisa.

L'impianto elettrico è corredato di quadro di comando con interruttore generale magnetotermico e differenziali; i punti luce per ambiente sono sufficienti per la minima funzionalità richiesta.

Posizione rispetto ai servizi della zona:

Il fabbricato è ubicato in loc. Tiana, zona periferica rispetto al centro dell'abitato di Arzachena dal quale dista circa 3km percorrendo la strada statale in direzione di Palau.

E' facile raggiungere i principali servizi (supermercati, farmacie ecc.) presenti in zona come aeroporto e porto di Olbia entro circa 30 minuti (25km) di percorrenza. I servizi balneari e turistici sono ugualmente raggiungibili con tempistica accettabile.

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; 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;

L'immobile oggetto di stima è individuabile catastalmente nel comune di Arzachena al foglio 27 mapp. 349 e mapp. 292, in località Tiana.

Pertanto, **all'attualità**, i dati riportati nel pignoramento **corrispondono** con quelli presenti in banca dati, e il bene è facilmente individuabile.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

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, inserendo dell'elaborato peritale la planimetria catastale;

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati e la planimetria dell'unità immobiliare è stata acquisita attraverso il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate. Dal sopralluogo effettuato e dalle misure verificate, è emersa la difformità tra lo stato dichiarato e quello attuale.

Si riscontrano difformità nella distribuzione interna del piano terra con aumento dei vani e della superficie utile- La disposizione del piano seminterrato NON È conforme con quanto in atti: si riscontra maggiore superficie utile e diversa distribuzione interna, aumento dei vani accessori e cambio di destinazione d'uso.

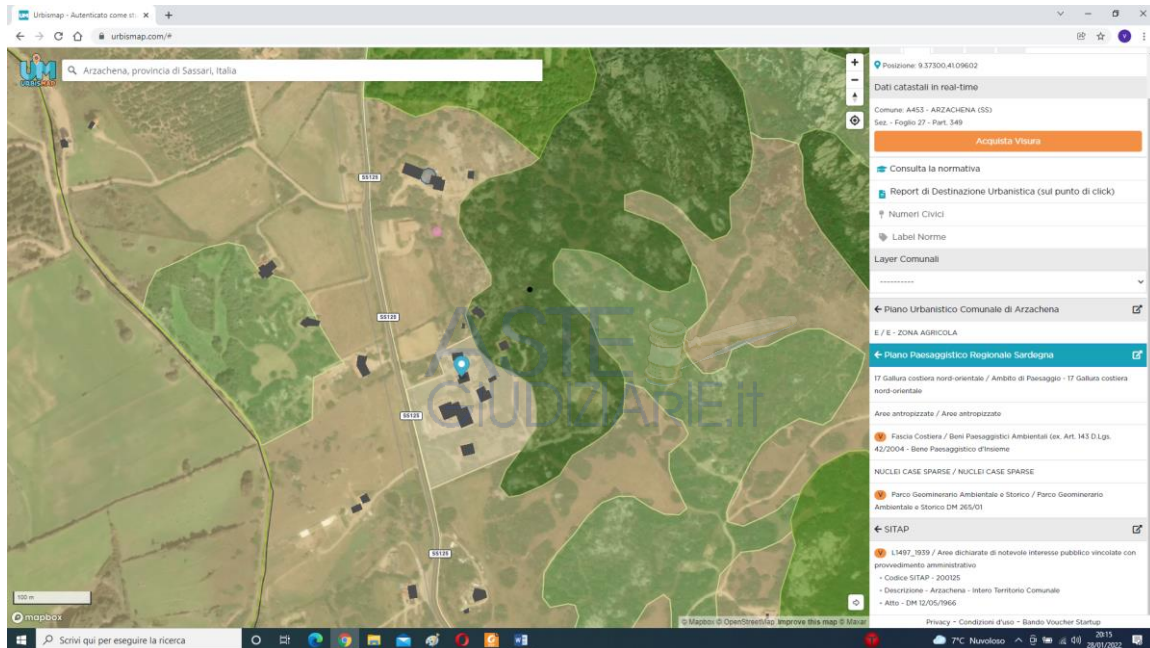
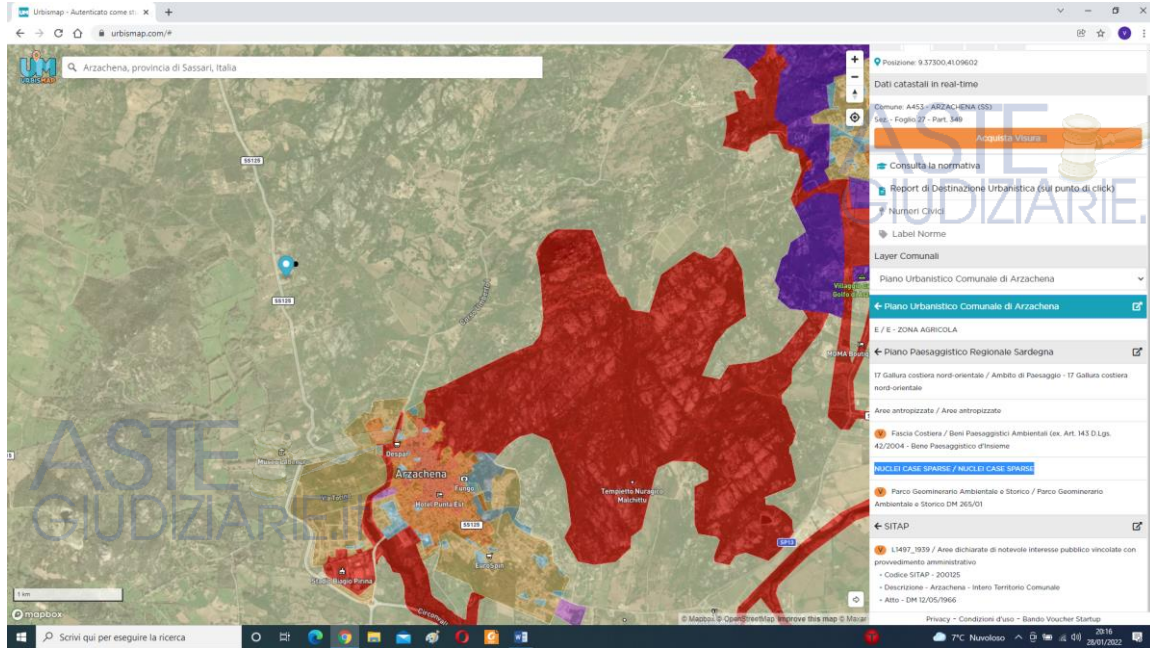
QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Arzachena prevedono per il lotto su cui insiste l'immobile pignorato (mappale 349) la seguente destinazione urbanistica:

zona E: Zona agricola - *soggetta ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che classifica l'area in “Zona 17 Gallura costiera nord-orientale/ Ambito di Paesaggio - 17 Gallura costiera nord-orientale”*





Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01

In base alle autorizzazioni rilasciate, l'immobile ha legittimo utilizzo residenziale per il solo piano terra (appartamento attuale) ma non per il locale seminterrato, concessionato con destinazione in parte "garage" ed in parte "cantina"

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 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 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 o costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni 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. 46, 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;

Dalla consultazione delle pratiche edilizie a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n. 119 del 29/07/1975. Non sono stati mostrati e/o visionati ulteriori documenti per cui si ritiene che non siano state rilasciate ulteriori autorizzazioni; non sono state acquisite informazioni in merito all'agibilità dell'immobile in quanto nessuna documentazione risultava presente all'interno della P.E.

A seguito delle misure a campione, sia interne che esterne, effettuate durante il sopralluogo, il fabbricato di interesse **non è conforme** alle autorizzazioni concesse.

Le difformità riscontrate sono principalmente le seguenti:

a) mappale 292: non sono presenti manufatti di interesse edilizio;

b) mappale 349-area esterna di pertinenza:

è stata suddivisa sia a seguito della costruzione della strada di accesso sulla quale grava la servitù di fatto a favore del lotto confinante, mappale n. 129, sia per la costruzione di **un muro ortogonale al lato più lungo del lotto** che di fatto divide in due parti il mappale 349, creando **un terrazzamento a quota più alta, a livello del piano seminterrato**, ed un'area incolta alla quota più bassa alla quale si accede da cancello in ferro a due ante, di tipo carrabile.

La parte di terrazzamento citata, di fatto area di parcheggio delimitata da recinzione di paletti in ferro e rete metallica, risulta quasi del tutto **pavimentata con battuto di calcestruzzo**, vi si accede sia da **cancello pedonale che carrabile elettrificato**, in ferro lavorato, sostenuto da **pilastrini in calcestruzzo a vista**, probabilmente armato.

E' stato realizzato un barbecue in muratura sul lato sud-est del fabbricato, non i adiacenza al fabbricato.

Sono inoltre presenti altri piccoli vani e/o nicchie, alloggiamenti contatori e simili che comunque necessitavano di autorizzazione paesaggistica.

LE OPERE DESCRITTE SONO SANABILI PREVIA PRESENTAZIONE DI PRATICA IN "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ" E DI RICHIESTA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.

c) Unità immobiliare di pertinenza - piano seminterrato:

E' stata variata la destinazione d'uso dei locali con opere di modifica delle divisioni interne ed ampliamento con recupero di quasi tutta la parte tombata.

Gli ambienti sono stati adibiti, di fatto, ad unità abitativa, e non hanno carattere provvisorio. E' stato realizzato un bagno (vedasi planimetria allegata) con aumento di superficie e di volume.

Conseguono modifiche prospettiche per la variazione della dimensione degli infissi (porta di accesso, ex serranda) apertura di una nuova finestra nel prospetto est e costruzione di manufatto per l'alloggiamento del camino e del forno in parete esterna. Nuova finestra sul prospetto ovest per l'aereazione del bagno e nuova finestra sul prospetto nord a servizio del vano ora adibito a camera, inizialmente tombato.

Gli ambienti sono tutti finiti al civile, dotati di impianto elettrico, riscaldamento da radiatori in ghisa collegati ad impianto principale e pompa di calore autonoma.

La zona descritta è collegata al piano superiore attraverso scala in muratura interna. L'altezza interna dei vani è di cm 210.

QUANTO ILLUSTRATO NON È SANABILE AI FINI RESIDENZIALI

PUO' ESSERE SANATA LA DIFFORMITA' PROSPETTICA previa presentazione di pratica di compatibilità paesaggistica e di accertamento di conformità **MA NON LE DESTINAZIONE D'USO ATTUALE, L'AUMENTO DI SUPERFICIE UTILE ED IL MAGGIOR VOLUME DETERMINATOSI.**

La diversa sistemazione del piano seminterrato ha originato, per divisione e ridistribuzione planimetrica, un vano accessibile dall'esterno, avente altezza media di cm



150 circa, suddiviso in tre terrazzamenti, utilizzato come locale di sgombero; l'area dello stesso era compresa nella parte regolarmente concessionata.

d) Unità immobiliare residenziale - piano terra:

L'appartamento esaminato presenta piccole difformità nella divisione interna, in particolare nella zona giorno dove è stato demolito il muro divisorio tra ingresso, zona pranzo e cucina, realizzando una diversa divisione.

L'ambiente cucina è stato modificato, destinandolo alla sola funzione di zona pranzo, ottenendo il vano cucina per chiusura dell'attiguo portico.

Sul retro (prospetto nord-est) è stata realizzata una tettoia in legno di dimensioni quasi pari alla facciata.

PER LE ELENcate VARIAZIONI NON È STATA RINVENUTA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E PAESAGGISTICA

Sono sanabili le modifiche interne e la tettoia esterna previa presentazione di pratica in accertamento di conformità. Non è sanabile l'aumento di volume e di superficie dovuto alla chiusura del patio.

DETRAZIONI

È necessario predisporre e presentare richiesta di accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica per le opere innanzi indicate.

È altresì opportuno predisporre i frazionamenti e gli atti per definire le servitù di passaggio comuni, di accesso a più proprietà, gravanti sul mappale 349.

È inoltre necessario demolire le opere non conformi per riportare gli ambienti del piano seminterato alla loro iniziale destinazione d'uso oltre a quelle che eventualmente non fossero ammesse alla compatibilità paesaggistica.

Si ritiene congruo ipotizzare costi pari ad euro 10.000,00 per frazionamenti, atti e volture ed euro 25.000,00 per le attività progettuali ed oneri comunali e fiscali correlati alle pratiche in sanatoria.

QUESITO SETTE - "Stato del bene (libero o gravato da pesi)"

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;

L'immobile non risulta gravato da alcuno dei titoli indicati nel quesito.

QUESITO OTTO – "Spese"

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;

Trattasi di immobile unifamiliare quindi senza costi di manutenzione soggetti a delibera; nulla si conosce sull'esistenza di tributi diretti non assolti.

QUESITO NOVE – "Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (dolo 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;

Per le caratteristiche costruttive dell'immobile non è utile la divisione in lotti che comprometterebbe la piena funzionalità dell'unità immobiliare.

QUESITO DIECI – "Divisibilità in natura"

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, 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è stato pignorato per intero, per la quota di $\frac{3}{4}$ alla sig.ra ----- e per la quota di $\frac{1}{2}$ alla sig.ra ----- e non è divisibile; pertanto, non è necessaria la formazione e relativa stima delle quote.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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 opponibili 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;

L'immobile allo stato attuale è occupato dalla sig.ra -----, ivi residente; al piano seminterrato (ex cantina, ampliata ed arredata in forma residenziale), alloggia sporadicamente il nipote, figlio dell'esecutata -----, così come riferito dal sig. ----- coniuge della sig.ra -----

QUESITO DODICI – “Occupazione”

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

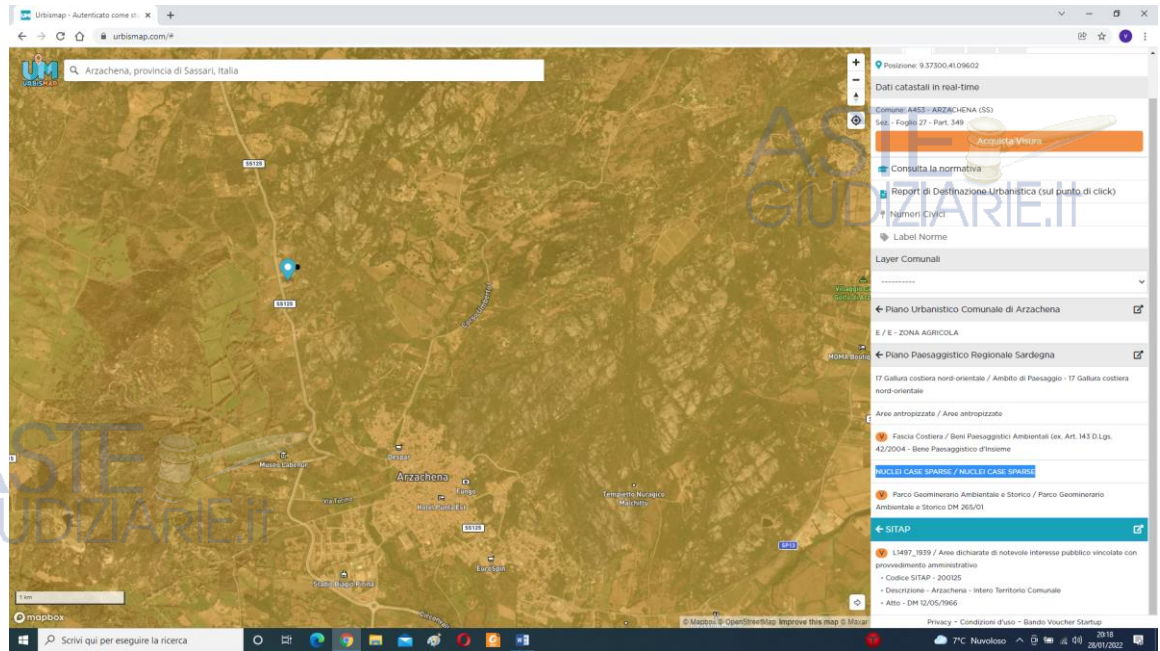
L'immobile allo stato attuale è in piena ed esclusiva disponibilità degli esecutati.

QUESITO TREDICI – “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 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;

Al bene pignorato sono imposti i seguenti vincoli:

- Aree antropizzate / Aree antropizzate
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
- NUCLEI CASE SPARSE / NUCLEI CASE SPARSE
- SITAP (sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni geo riferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi
L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
 - Codice SITAP - 200125
 - Descrizione - Arzachena - Intero Territorio Comunale
 - Atto - DM 12/05/1966Vincoli ex artt. 136 e 157: STATALI



QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando in 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 restite 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. L’esperto dovrà:

- Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno entro trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dei provvedimenti di cui all’art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l’assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell’esecuzione (o al custode dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all’accesso;

Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m²) per indagine di mercato

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all’immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia ed avvisi commerciali della zona. Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto di stima, della sua posizione e funzionalità, della potenzialità volumetrica residua, della quale si tiene conto

nell'attribuzione dei seguenti valori unitari di mercato.

Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattative di mercato relative ad esperienze analoghe con riferimento particolare alla posizione del fabbricato oggetto di stima, ubicato in zona limitrofa a quella urbanizzata, di buona posizione logistica e di buona fruibilità generale.

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro **1.850,00 (milleottocento cinquanta/00 euro al metro quadro)**.

Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m²) per analisi

Espletate le opportune indagini con comparazione dei valori, determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, verificata la corrispondenza degli atti e la congruità edilizia, è possibile ottenere il più probabile valore di mercato.

Per attualizzare la stima è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogeneizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto più possibile pertinente alla condizione in esame.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE

Vo	:per posizione	1.1
Vve	:per vetustà dell'edificio	0,75
Vf	:per le finiture	0.90
Va	:per accessibilità	0,90
Ves	:esposizione	0.95

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale di nuovo fabbricato (V), pari ad € 2.500,00/m² per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$\text{Valore di stima} = V \times Vve \times Vf \times Va \times Ves$$

V	Vo	Vve	Vf	Va	Ves	
2500,00	1.1	0.75	0.90	0.93	0.95	

Valore di stima dell'unità residenziale:

$$€ 2.500 \text{ €/m}^2 \times 1.1 \times 0.75 \times 0.9 \times 0.93 \times 0.95 = 1681.36 \text{ euro/mq}$$

VALORE UNITARIO DI MERCATO UNITA' RESIDENZIALE

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto, consegue:

Valore unitario per analisi di mercato..... 1.850,00 €/mq

Valore unitario per analisi 1.681,36 €/mq

Valore unitario medio ((1.850,00+1.681,36) /2) = 1.765,68€/mq

Arrotondato ad euro 1.750,00 per mq commerciale di unità residenziale

Per l'area residua di pertinenza si assume valore unitario pari ad euro 10,00 al metro quadro.

Il quadro estimativo che ne consegue è:

DESCRIZIONE	U.M	SUP.	PREZZO	VALORE
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA				
appartamento piano terra		156	1.750,00 €	273.000,00 €
area di pertinenza mappale 349	mq	2308	10,00 €	23.080,00 €
area nnessa mappale 292	mq	142,00 €	5,00 €	710,00 €
VALORE COMPLESSIVO STIMA LOCALI ACCESSORI				296.790,00 €

VALORE UNITARIO DI MERCATO UNITA' ACCESSORIE

Il valore dell'unità immobiliare espresso come sopra deve essere integrato del maggior valore derivante dalla presenza dei locali accessori. Nel caso specifico, al piano seminterrato e direttamente collegati con l'unità principale, sono presenti dei locali accessori a servizio dell'unità e ad essa complementari (ex locale cantina ed autorimessa) oltre al locale accessorio sottostante avente ingresso dall'esterno e locale tecnico esterno in aderenza alla parete est ed altro locale di pertinenza, non in aderenza ma limitrofo ed a servizio dell'unità immobiliare.

Superfici e parametri economici assegnati sono i seguenti

SUPERFICI NETTE	u.m	superficie	sup. totale	prezzo/mq	valutazione
locale di sgombero n. 1	mq	18			
zona tavernetta	mq	32			
area attigua di passaggio	mq	12			
camera da letto	mq	14			
locale di sgombero n. 2	mq	15			
bagno	mq	13			
scale	mq	5,6			
sommano	mq		109,6		
spazio tombato	mq	11,4			
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	mq		156	400,00 €	62.400,00 €
locale tecnico accessorio in adiacenza (forno-camino)	mq	3		100,00 €	300,00 €
tettoia non in aderenza	mq	11,5		300,00 €	3.450,00 €
VALORE COMPLESSIVO STIMA LOCALI ACCESSORI					66.150,00 €

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE (MAPPALE 349 e 292)

APPARTAMENTO E AREA DI PERTINENZA	296.790,00 €
LOCALI ACCESSORI	66.150,00
SOMMANO	363.290,00 €
A DEDURRE ONERI FRAZIONAMENTI ED ATTI SERVITU'	-10.000,00
A DEDURRE ONERI SANATORIA E RIPRISTINI	-25.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (MAPPALE 349 e 292)	328.290,00 €

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano a carico dell'acquirente i seguenti oneri connessi all'immobile:

- oneri ripristino stato urbanistico autorizzato
- oneri condominiali o tributi attuali e pregressi dovuti entro i termini di legge;

- costo per lo smaltimento di oggetto, materiali o altro di qualsiasi tipo, forma, materiale e dimensione presente all'interno del locale, compreso facchinaggi, carico, trasporto e conferimento a discarica;
- rimozione e/o modifica di impianti esistenti non pertinenti all'immobile ma a servizio di altre unità;
- messa a norma impianti tecnici e tecnologici nonché ottenimento delle certificazioni di legge;
- Autorizzazioni ambientali
- sostituzione di serrature e acquisizione di copia chiavi di altri accessi comuni
- voltura dei servizi di allaccio di qualsiasi tipo esistenti.
- Costi per onorari professionali inerenti la presentazione delle pratiche in accertamento di conformità o sanatoria, compatibilità paesaggistica attività urbanistiche e catastali;
- Costi per oneri dovuti alla pubblica amministrazione conseguenti alla presentazione della pratica edilizia.
- Costi per eventuale rettifica di atti pubblici.
- Costo per atti catastali quali frazionamenti, accatastamenti o variazioni;
- Onere ispezione servitù impiantistiche presenti (condotte idrico-fognarie)
- Oneri per ulteriori adempimenti non elencati.

Il C. T. U.

