www.blooqx.it

Tribunale civile e penale di Tempio Pausania

(Provincia di Sassari)

PERIZIA - C.T.U.

Valutazione di due appartamenti
COMUNE DI VIDDALBA

Debitore

Creditore procedente

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Pintus

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.blooqx.it

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 4/07/2023 il Giudice Dott. Federica Lunari nominava, il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus invitandolo ad inviare per via telematica l'accettazione dell'incarico.

In data 10/07/2023 il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus inviava per via telematica l'accettazione dell'incarico con relativo giuramento.

Accettato l'incarico il sottoscritto procedeva ad inviare al Comune di Viddalba una richiesta di accesso agli atti relativi alla verifica alla presenza o meno della documentazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di pignoramento.

In data 23/07/2023 il sottoscritto si recava presso del Comune di Viddalba per verificare la documentazione reperita presso l'ufficio accesso agli atti.

In data 10/08/2023 l'Ufficio Vendite Giudiziarie si rendeva disponibile al sopralluogo, in pari data alle ore 12,00 il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di perizia, per espletare le operazioni peritali e impossibilitato ad accedere all'immobile sito al piano terra al foglio 73 mappale 1208 sub 5, rinviava l'accesso a data da definirsi.

In data 29/10/2024, il sottoscritto si recava nuovamente presso i luoghi oggetto di perizia, per espletare le operazioni peritali.

– RISPOSTE AI QUESITI –

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

I beni pignorati in questione sono due appartamenti (**A-B**) posti rispettivamente al piano terra e al piano primo di un complesso residenziale, sito nel Comune di Viddalba, in Via del Colle e più precisamente:

A - APPARTAMENTO, posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5

Confini: sub 4, 6,35;

B - APPARTAMENTO, posto al piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17

Confini: sub 16, 18;

Gli immobili risultano pignorati per la quota pari all' intera proprieta'.

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.

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

La società , detiene la piena proprietà del terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di certificazione, terreno all'epoca distinto al Catasto Terreni al Foglio 73 mappale 893, con atto di acquisto , trascritto a

, dal signor , titolare della piena proprietà.

In calce a detta formalità risulta annotamento a trascrizione di rettifica a Notaio presentata a SASSARI - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Al signor , sopra generalizzato, la piena proprietà del terreno, all'epoca distinto al Catasto Terreni al Foglio 73 mappale 81, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio , trascritto a SASSARI Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA all'articolo , dai signori , titolari della piena proprietà.

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 11.11.2024, risultano presenti le seguenti formalità:

- ✓ **Relativamente all'appartamento A,** posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5

Frazionamento in quota del 22 , in forza di atto a rogito cosi suddivisa:

- Foglio 73 mappale 1208 subalterno 5: e quota ipoteca di Euro

Pignoramento immobiliare

a favore:

contro

Codice Fiscale: .

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Sequestro preventivo del

Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del

Sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

- ✓ **Relativamente all'appartamento B**, posto al piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17

Frazionamento in quota

cosi suddivisa:

Foglio 73 mappale 1208 subalterno 17. quota capitale di Euro 55.000,00 e quota ipoteca di Euro 110.000,00

Pignoramento immobiliare

a favore:

contro:

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Sentenza dichiarativa di fallimento

QUESITO DUE – "Descrizione del bene"

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono come precedentemente detto, in due appartamenti **(A-B)** posti rispettivamente al piano terra e al piano primo, di un complesso residenziale sito in Via del Colle snc, nel Comune di Viddalba.

La cittadina di Viddalba si trova a pochi chilometri dal comune termale di Santa Maria Coghinas, e dall' ampia spiaggia di Baia delle mimose e di Valledoria, quest'ultimo centro turistico dotato di tutti i servizi.

E' facilmente raggiungibile prendendo la SP 81 direzione Santa Maria Coghinas, proseguendo sulla SP 33.

Le due unità immobiliari **(A-B)** sono collocate in una zona tranquilla e residenziale, all'interno del Residence "Via Del Colle", con piscina condominiale.

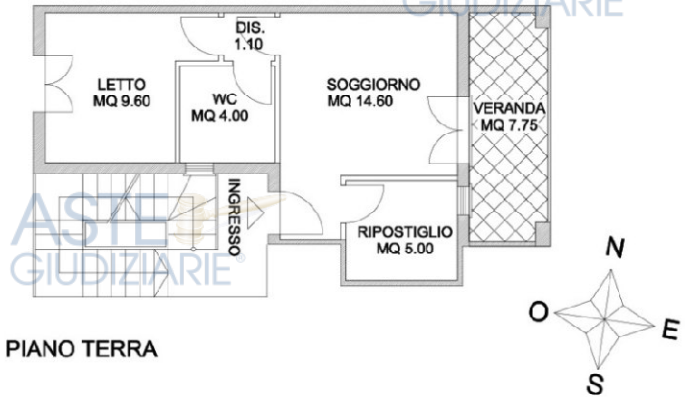
Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

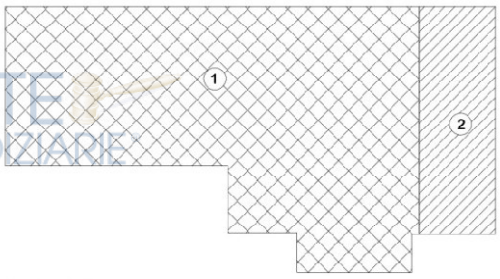
L'immobile (A), situato al piano terra, ha l'accesso indipendente dal lato Ovest ed è composto da un soggiorno di 14,60 mq con veranda annessa di 7,75 mq , un ripostiglio di 5,00 mq, un disimpegno di 1,10 mq, un bagno di 4,00 mq, e una camera di 9,60 mq.

STATO ATTUALE IMMOBILE A - foglio 73 mappale 1208 sub 5

Super	**Superficie Lorda appartamento**	**mq.**	**41,00**
Super	**Superficie Calpestabile appartamento**	**mq.**	**34,30**
Super	**Superficie Lorda veranda**	**mq.**	**8,60**
Super	**Superficie Calpestabile veranda**	**mq.**	**7,75**



PIANO TERRA



PIANO TERRA

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO MQ 41,00

SUPERFICIE LORDA VERANDA MQ 8,60

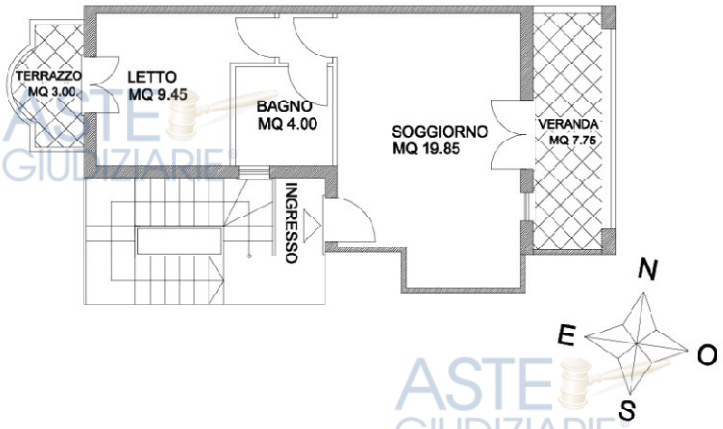
Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

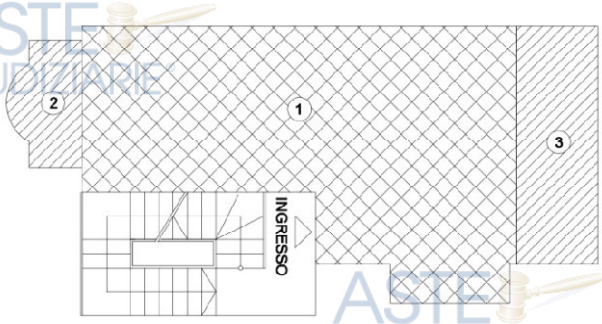
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile (B), situato a piano primo, ha l'accesso dal lato Ovest ed è composto da un soggiorno di 19.85 mq con veranda annessa di 7,75 mq , un disimpegno di 1,10 mq, un bagno di 4,00 mq e una camera di 9,45 mq con terrazzo annesso di 3,00 mq.

STATO ATTUALE IMMOBILE B - foglio 73 mappale 1208 sub 17

Super	**Superficie Lorda appartamento**	**mq.**	**41,00**
Super	**Superficie Calpestabile appartamento**	**mq.**	**34,40**
Super	**Superficie Lorda veranda**	**mq.**	**8,60**
Super	**Superficie Calpestabile veranda**	**mq.**	**7,75**
Super	**Superficie Lorda terrazzo**	**mq.**	**3,55**
Super	**Superficie Calpestabile terrazzo**	**mq.**	**3,20**





PIANO PRIMO

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO MQ 41,00

SUPERFICIE LORDA VERANDA MQ 8,60

SUPERFICIE LORDA TERRAZZA MQ 3,55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

Caratteristiche dell'immobile

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 dell'edificio, 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.

IMMOBILE (A)

Gli intonaci interni, di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in buone condizioni. Sia i pavimenti interni che quelli esterni sono in gres porcellanato, in tutti gli ambienti in buone condizioni.

I rivestimenti della cucina e dei bagni, sono in piastrelle 10x10 in buone condizioni, manca il lavabo del bagno;

Gli infissi esterni in alluminio (persiane) mentre le finestre in legno , con vetrocamera, di buona fattura, sono tutti in buone condizioni;

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

Impianto elettrico: non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto elettrico;

Impianto termico pompe di calore, caldaia elettrica;

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'All. 2: Doc. Fotografica.

IMMOBILI (B)

Gli intonaci interni, di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in buone condizioni. Sia i pavimenti interni che quelli esterni sono in gres porcellanato, in tutti gli ambienti in buone condizioni.

I rivestimenti della cucina e dei bagni, sono in piastrelle 10x10 in buone condizioni, manca il lavabo del bagno;

Gli infissi esterni in alluminio (persiane) mentre le finestre in legno , con vetrocamera, di buona fattura, sono tutti in buone condizioni;

Non risultano presenti i serramenti interni e le pompe di calore;

Impianto elettrico: non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto elettrico;

Impianto termico: sono presenti gli allacci mentre sono state rimosse le pompe di calore.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'All. 2: Doc. Fotografica.

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 degli immobili 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 i fabbricati oggetto del presente pignoramento immobiliare risultano regolarmente accatastati, per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

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 Viddalba in zona urbanistica" B2 – Zone Residenziali di Completamento B".

QUESITO SEI – "Conformità alla normativa – sanabilità"

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viddalba è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l'immobile, è stato realizzato in conformità della Concessione inerente alla realizzazione di un edificio residenziale e

.

QUESITO SETTE – " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati né da censo, né da livello né da uso civico.

QUESITO OTTO – " Spese gravanti sul bene"

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 11.11.2024, risultano presenti le seguenti formalità:

- ✓ **Relativamente all'appartamento A,** posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5

Frazionamento in quota

cosi suddivisa:

- Foglio 73 mappale 1208 subalterno 5: quota capitale di Euro 56.500,00 e quota ipoteca di Euro 113.000,00

Pignoramento immobiliare

a favore:

contro:

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Sequestro preventivo

Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

- ✓ **Relativamente all'appartamento B**, posto al piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17

Frazionamento in quota in data in forza di atto a rogito Notaio cosi suddivisa:

Foglio 73 mappale 1208 subalterno 17. quota capitale di

Pignoramento immobiliare

a favore:

contro:

Codice Fiscale:

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Sentenza dichiarativa di fallimento

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

A - APPARTAMENTO, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5, risultano oneri condominiali insoluti pari a euro 4.494,90

B - APPARTAMENTO, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17 risultano oneri condominiali insoluti pari a euro 5.544,20

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 possano individuare due lotti vendibili, trattandosi di due appartamenti:

LOTTO 1:

A - APPARTAMENTO, posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5

Confini: sub 4, 6,32,41;

LOTTO 2:

B - APPARTAMENTO, posto al piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17

Confini: sub 16, 18,32;

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO DIECI – "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva

, le unità immobiliari in parola risulta pignorate per l'intera proprieta'; 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"

Le unità immobiliari **(A-B)**, oggetto del presente pignoramento, visionate in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupate.

(V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Il sottoscritto a seguito di richiesta formale presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate, a seguito di numerosi solleciti, alla data odierna non ha ancora potuto rilevare la presenza o meno 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"

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 11.11.2024, risultano presenti le seguenti formalità:

- ✓ **Relativamente all'appartamento A,** posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5

Frazionamento in quota del

cosi suddivisa:

- Foglio 73 mappale 1208 subalterno 5: quota capitale di Euro 56.500,00 e quota ipoteca di Euro 113.000,00

Pignoramento immobiliare del

a favore

contro:

Codice Fiscale:

Grava:

Sequestro preventivo

Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Sentenza dichiarativa di fallimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

- ✓ **Relativamente all'appartamento B**, posto al piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Rendita Euro 170,43, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17

Frazionamento in quota , in forza di atto a rogito Notaio cosi suddivisa:

Foglio 73 mappale 1208 subalterno 17. quota capitale di Euro 55.000,00 e quota ipoteca di Euro 110.000,00

Pignoramento immobiliare

a favore:

contro

Codice Fiscale:

Grava:

Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Sentenza dichiarativa di fallimento

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

A - APPARTAMENTO, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5, risultano oneri condominiali insoluti pari a euro 4.494,90

B - APPARTAMENTO, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17 risultano oneri condominiali insoluti pari a euro 5.544,20

QUESITO QUATTORDICI – "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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

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 di due appartamenti, nel Comune di Viddalba, 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 stima sintetica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

14.1 – 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 e 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.

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 1.400,00 e di €/mq 1.200,00 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

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.

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A - APPARTAMENTO, posto al piano T, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5

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%	41,00	41,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
a3) Cantine	50,00%	-	-	
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%	8,60	5,16	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			**46,16**	

La superficie commerciale diventa quindi: 41,00 x 100% + 8,60 x 60% = mq. 46,16 (arrotondato 46,00 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 1.400,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 46,00 x €/mq 1.400,00 = €. 64.400,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 64.400,00 (sessantaquattromilaquattrocento/00 Euro).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

B - APPARTAMENTO, posto al piano 1, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17

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%	41,00	41,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	3,55	0,88	Art. 4.4.2.2 comma a).
a3) Cantine	50,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
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%	8,60	5,16	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			**47,04**	

La superficie commerciale diventa quindi: 41,00 x 100% + 8,60 x 60% + 3,55 x 25% = mq. 47,04 (arrotondato 47,00 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 1.200,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 47,00 x €/mq 1.200,00 = €. 56.400,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 56.400,00 (cinquantaseimilaquattrocento/00 Euro).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119

SINTESI VALUTATIVA

LOTTO N. 1:

A - APPARTAMENTO, posto al piano T, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 5

Valore Complessivo per 1/1 di proprietà…..... €. 64.400,00

LOTTO N. 2:

B - APPARTAMENTO, posto al piano 1, distinto al foglio 73 mappale 1208 sub 17

Valore Complessivo per 1/1 di proprietà…..... €. 56.400,00

15 - 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 ordinarieta', 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'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Tempio Pausania lì, 5 novembre 2024.

Il C.T.U.

ING PINTUS ALESSANDRO

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1 Verbale Operazioni Peritali;

Allegato 2 Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 14);

Allegato 3 Visure e Schede Catastali;

Allegato 4 Visura Ispezione Ipotecaria Agenzia del Territorio;

Allegato 5 Concessioni Edilizie;

Allegato 6 Quotazioni Immobiliari;

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTUS ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c119