

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Rapporto di Valutazione/Perizia Estimativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Elena Loi,
nell'Esecuzione Immobiliare n. 80/2019 del R.G.E.

promossa da

Bancater Credito cooperativo FVG società cooperativa (P.IVA: 02529020220)

Via Verzgnis n. 1- Udine

rappresentata e difesa dell'Avv. Alberto Freschi del Foro di Udine - Vicolo Brovedan n. 7 – Udine

alberto.freschi@avvocatiudine.it - albertofreschi@libero.it

domiciliato presso l'Avv. Paola Serra del Foro di Sassari - Via Roma n. 15 – Sassari

avv.paolaserra@pec.giuffre.it

Contro

Giudice incaricato **Dr.ssa Giuseppina Sanna**

Consulente Tecnico **Ing. Elena Loi**

Custode **Istituto Vendite Giudiziarie**

giustizia.ivgsassari@pec.it

ivg.sassari@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

DEFINIZIONE DELL'INCARICO	3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
LOTTO Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Normativa Urbanistica	5
Vincoli od oneri condominiali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Confini.....	9
Descrizione, Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Consistenza	11
VALUTAZIONE DEI BENI.....	12
Utilizzo della valutazione	12
Procedimento di stima applicato	12
Criterio di stima per la definizione del valore	13
Fasi, accertamento e indagini	13
Misurazioni degli immobili.....	13
Due diligence.....	13
Analisi del mercato	14
Analisi del segmento di mercato	14
Comparabili.....	15
STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	16
Applicazione del metodo del confronto	16
PROPOSTE DI VENDITA	17
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
LOTTO 1.....	18

DEFINIZIONE DELL'INCARICO

Nell'udienza del 14.09.2020, il sottoscritto Ing. Loi Elena, libero professionista, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Sassari al n. 1363, PEC elena.loi@ingpec.eu, Tel. 349 1834 521, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08.10.2020 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito mediante invio telematico.

l'Ill.mo G.E. ha disposto che il CTU invii la copia dell'elaborato peritale alle parti, almeno 30 giorni prima dell'udienza, assegnando un termine non superiore a 15 giorni per far pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato; inoltre ha disposto che l'elaborato e le eventuali risposte alle osservazioni siano depositate telematicamente almeno 10 giorni prima dell'udienza.

L'elaborato è stato inviato alle parti in data 29/04/2021 assegnando 10 giorni per far pervenire eventuali osservazioni. In data 07/05/2021, il proprietario dell'immobile ha inviato delle precisazioni di carattere informativo che si allegano alla presente. **La presente relazione, rispetto a quella inviata alle parti, è stata integrata con alcune precisazioni in merito al passaggio di ingress all'immobile.**

Il sopralluogo è stato effettuato, congiuntamente con l'istituto Vendite Giudiziarie, in data 09.02.2021 alle ore 10.30. È stato visionato l'immobile ed eseguito il rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di causa. In tale occasione erano presenti, oltre a dell'istituto vendite giudiziarie, anche il geometra

Pietro Canu, delegato dagli esecutari.

Il consulente, inoltre, ha fatto richiesta della documentazione ritenuta importante per il corretto svolgimento dell'incarico negli Uffici del Comune di Alghero e negli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (*All1 - Documentazione Catastale; All2 - Documentazione Ipotecaria; All3 - Documentazione Tecnico-Urbanistico*)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'atto di Pignoramento del 10/05/2019, rep. 1297/2019, trascritto in data 05/06/2019, reg. gen. 7615, reg. part. 5648 a favore di Bancater Credito cooperativo FVG società cooperativa (P.IVA: 00251640306), per la quota di 1/1, contro

, riguarda i seguenti beni:

1. **Fabbricato** nel Comune di Alghero identificato al NCEU al foglio 16, particella 193 cat. A/2;
2. **Terreno** nel Comune di Alghero distinto al NCT al foglio 16, particella 379.



Stralcio estratto di mappa catastale

I beni oggetto di perizia si trovano in Comune di Alghero, Località Arenosu, Strada Vicinale Gutierrez al civico 19. Il compendio è costituito da un terreno con annessa struttura residenziale divisa in due unità con ingresso separato e una piscina (All4 – Documentazione fotografica).



Vista dei beni oggetto di perizia

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici sul posto e su base planimetrica, verifiche urbanistico-edilizie, catastali e ipotecarie.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

LOTTO UNICO

Si ritiene di dover considerare un unico lotto costituito dai beni pignorati:

Terreno nel Comune di Alghero distinto al NCT al foglio 16, particella 379 con annessa **Abitazione** al NCEU al foglio 16, particella 193.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il fascicolo contiene la relazione Notarile ventennale, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano – Corleone.

Il consulente ha prodotto le visure catastali storiche aggiornate, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (All1 – Documentazione Catastale), e l'elenco delle formalità ipotecarie (All2 – Documentazione Ipotecaria).

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

(C.F.) per la quota di 1/2
(C.F.) per la quota di 1/2

I beni sono oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero compendio è in uso ai comproprietari come casa di villeggiatura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Agli atti è allegata la relazione Notarile ventennale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano – Corleone. Il consulente ha inoltre provveduto ad effettuare la visura ipotecaria aggiornata degli immobili producendo l'elenco delle formalità per ciascun mappale (*All2 – Documentazione Ipotecaria*).

Dai documenti sopracitati si rilevano i seguenti atti di provenienza:

- **Atto di Compravendita del 08/04/2004, Notaio Carlo Bolognini in Sassari, rep. 17501/5365, trascritto in data 04/05/2004 ai nn. 7775/5576** - Gli immobili sono pervenuti agli esecutati

, in regime di separazione dei beni, da
;

- **Atto di Compravendita del 09/01/2003, Notaio Carlo Bolognini in Sassari, rep. 13047, trascritto in data 15/01/2003 ai nn. 933/762** - Gli immobili sono pervenuti

);

- **Successione registrata presso l'ufficio del registro di Sassari, den.a n. 32 vol 1040 del 18/03/1993, non trascritta e devoluta per testamento olografico pubblicato con verbale del 15/02/1993, Notaio Luigi Enrico De Rosa, rep. 115072, registrato a Sassari il 17/02/1993 al n. 275** - Gli immobili sono pervenuti a

;

- A, gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con **Atto di assegnazione e vendita di terreni espropriati** in applicazione delle leggi di riforma fondiaria del 08/04/1964, con atto di riservato dominio, autenticato nelle firme del notaio Arnaldo Manca di Alghero, rep. 86645/13700, trascritto in data 28/04/1964, ai nn. 3027/2454, da potere di Etfas con sede in Cagliari e successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/12/1971, notaio Mario Demartini di Sassari, rep. 115075/18914, con il quale l'Etfas - Ente di Sviluppo in Sardegna con sede in Cagliari, ha concesso il riscatto anticipato e rinunciato al riservato dominio, in favore di

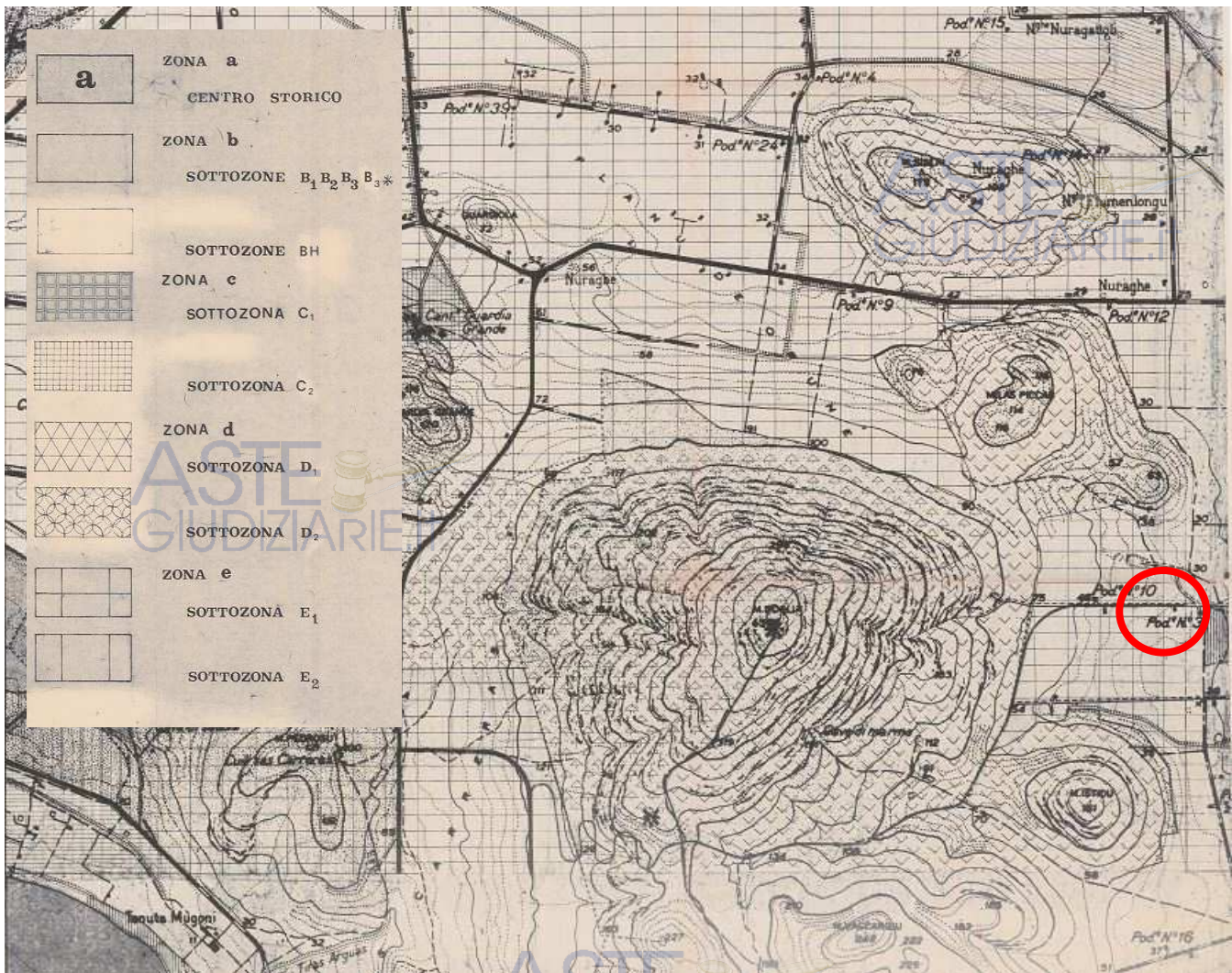
Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato si trova in **Zona E** del Piano Regolatore del Comune di Alghero. Le zone "E" comprendono le zone agricole, e interessano le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti, per le quali si attuano le disposizioni del Capitolo V delle Norme Tenciche di Attuazione del PRG.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni pignorati ricadono in area costiera sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica (DM 04/07/1966).

Inoltre, da relazione Notarile allegata agli atti, si segnalano:

- Atto di costituzione di vincolo di inedificabilità del 21/09/1988, notaio Luigi Enrico de Rosa di Alghero, rep. 96.416, trascritto in data 04/10/1988 ai nn. 11381/7516, a favore del Comune di Alghero, codice fiscale 00249350901, contro ;
- Decreto ministeriale del 16/12/1988, Ministero dei beni culturali e ambientali, trascritto in data 03/07/1989 ai nn. 7331/4685, a favore del ministero dei beni culturali e ambientali ed a carico di ;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di costituzione di vincolo del 21/11/1991, notaio Vincenzo Lojacono di Sassari, rep. 71240, trascritta in data 22/01/1992 ai nn. 1187/884, a favore del Comune di Alghero, codice fiscale 00249350901, contro ;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di costituzione di vincolo del 15/01/1998, notaio Vincenzo Lojacono di Sassari, rep. 103805, trascritta in data 13/02/1998 ai nn. 1582/1302, a favore del Comune di Alghero, codice fiscale 00249350901, contro .

Si segnala inoltre che l'accesso all'immobile avviene dalla strada vicinale Gutierrez al civico 19 attraversando un piccolo tratto all'interno del terreno distinto al foglio 16 mapp. 178 di altra proprietà. A riguardo, si precisa, che nell'atto di acquisto dell'immobile da parte del signor - Atto di Compravendita del 08/04/2004, Notaio Carlo Bognini in Sassari, rep. 17501/5365, trascritto in data 04/05/2004 ai nn. 7775/5576 - che si allega (All. 2 - Documentazione ipotecaria), è precisato che l'immobile ha accesso da una stradina già esistente sul mappale 178.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione Notarile allegata agli atti, a far data dal ventennio precedente all'atto di pignoramento immobiliare e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Atto pubblico, Ipoteca volontaria del 17/11/2014 - rep. 40972/12467**
iscritta il 19/11/2014 - nn. 12893/1455
Notaio: Vincenzo Cirotta di Udine
A favore: Banca di Credito Cooperativo di Manzano (Udine), C.F. 00251640306
Contro:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario, Verbale di Pignoramento immobiliare del 10/05/2019 - rep. 1297/2019**
trascritto il 05/06/2019 - n. 7615/5648
A favore: Banca di Credito Cooperativo di Manzano (Udine), C.F. 00251640306
Contro:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito cronistoria catastale dettagliata dei beni oggetto di pignoramento:

Terreno nel Comune di Alghero distinto al NCT al foglio 16, particella 379		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/2004		Catasto Terreni - Fg. 16 - Part.IIa 379 Qualità' PASCOLO, Classe 2 Superficie are 00.34.42
Dal 09/01/2003		Catasto Terreni - Fg. 16 - Part.IIa 192 Qualità' PASCOLO, Classe 2 Superficie are 00.48.75
Dal 30/09/1997		Catasto Terreni - Fg. 16 - Part.IIa 177 Qualità' PASCOLO, Classe 2 Superficie are 00.50.15 FRAZIONAMENTO del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 488.1/1997)
Dal 03/08/1991		Catasto Terreni - Fg. 16 - Part.IIa 64 Qualità' PASCOLO, Classe 2 Superficie are 26.40.60 FRAZIONAMENTO in atti dal 27/05/1991 (n. 748177)
Impianto meccanografico del 06/11/1985		Catasto Terreni - Fg. 16 - Part.IIa 8 Qualità' PASCOLO, Classe 2 Superficie are 55.70.69

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE

domenica	domenicale
Ha are ca 00 34 42	Euro 4,44

portati nell'atto di pignoramento
 indicato risulta inserito in mappa
 ma non risulta indicata in mappa

La piscina non risulta indicata in mappa e neanche all'interno della planimetria catastale dell'immobile.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale del fabbricato ad eccezione di lievi difformità; ma poichè lo stato di fatto non corrisponde a quanto concessionato con i titoli autorizzativi rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Alghero, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale una volta ripristinata la situazione in conformità ai titoli edilizi approvati.

Per aggiornare la situazione catastale mediante pratica Docfa si stima un costo di circa € 1.500,00.

CONFINI

Il fabbricato confina su tutti i lati con il terreno di proprietà, mentre il terreno confina per tutti i lati con altre proprietà.

DESCRIZIONE, STATO CONSERVATIVO

Il compendio è costituito da un terreno con annessa struttura residenziale divisa in due unità con ingresso separato e una piscina.

L'immobile è costituito da due corpi ad uso residenziale; il corpo principale è formato da soggiorno, cucina, una camera, un bagno e una veranda al piano terra, due camere e un bagno nel primo piano (sottotetto) collegato da scale interne; quello accessorio comprende una taverna con bagno e una camera a piano terra, una camera con bagno al piano primo (sottotetto) collegato da scale interne. Sulla copertura è presente un'impianto fotovoltaico. Lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Immobile indipendente.

Si segnala che l'accesso all'immobile avviene dalla strada vicinale Gutierrez al civico 19 attraversando un piccolo tratto all'interno del terreno distinto al foglio 16 mapp. 178 di altra proprietà. A riguardo, si precisa, che nell'atto di acquisto dell'immobile è precisato che l'immobile ha accesso da una stradina già esistente sul mappale 178.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura e materiali: La struttura è in muratura portante; i solai in laterocemento; la copertura inclinata con coppi.

Infissi: Gli infissi esterni sono dotati di portelloni in legno e vetrocamera.

Rivestimenti: I pavimenti sono in cotto e i rivestimenti in piastrelle di ceramica;

Impianti: è presente l'impianto elettrico, idrico, fognario (fossa settica), pozzo, impianto fotovoltaico, climatizzazione con split.

Stato di manutenzione e conservazione: Lo stato di conservazione è buono.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il CTU si è recato più volte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero per visionare la documentazione relativa ai beni e verificare la conformità urbanistica (*Allegato 3 - Documentazione Tecnico-Urbanistica*).

Relativamente all'immobile risulta la seguente documentazione concessionata:

- ✓ **Concessione edilizia a sanatoria n. 7 del 02/02/1998, P.E. n. 239**, delle opere localizzate in agro di Alghero Reg. Arenosu, podere 10 , NCT F 16 Mapp. 8/64 - Rilasciata alla signora _____, a seguito di domanda presentata in data 01/04/1986 dal sig. _____ ;
- ✓ **Concessione edilizia a sanatoria n. 282 del 05/10/2001, P.E. n. 96/0284 per accertamento di conformità** relativo alla realizzazione di due verante e locale stenditoio in agro di Alghero Reg. Arenosu - Rilasciata alla signora _____ ;

- ✓ **Autorizzazione n. 457/07 del 07/10/2007 P.E. 2007/0578 per i lavori di realizzazione di una piscina** in località Arenosu su area distinta al NCT al F. 16 mapp. 379/193 - Rilasciata a ;
- ✓ **Autorizzazione n. 262/12 del 28/11/2012 P.E. 2012/0416 all'istallazione di impianto fotovoltaico del 28/11/2012** in località Arenosu Reg. Gutierrez 19 su area distinta al NCT al F. 16 mapp. 193 - Rilasciata a ;

Risultano inoltre presentate le seguenti istanze per le quali non è stato rilasciato titolo concessorio da parte del Comune di Alghero:

- **Istanza di condono edilizio L. 326/2003 - P.E. 1185/2004 prot. n. 65550 del 14/12/2004 e relativi allegati e integrazioni, riguardante la realizzazione di modifiche prospettiche e chiusura portico in Alghero loc. Gutierrez 19.**
In riferimento a tale istanza, risulta agli atti il verbale di istruttoria tecnica L. 326/2003, del 06/06/2019 che illustra gli abusi riscontrati ritenendoli non suscettibile di sanatoria.
- **Istanza di realizzazione di ampliamento di un fabbricato in Alghero loc. Arenosu prot. 41745 del 30/08/2010.**
In riferimento a tale istanza è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 359 del 17/08/2011, non risulta però esser stato rilasciato titolo edilizio dal Comune di Alghero.

Per il fabbricato, agli atti, non risulta il certificato di agibilità, l'autorizzazione allo scarico e le certificazioni degli impianti.

Si stima una spesa di circa 4.000,00 euro per la richiesta del certificato di agibilità, autorizzazione allo scarico e delle certificazioni degli impianti.

Ai sensi dell'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005 il bene deve essere dotato di attestato di prestazione energetica. Il Ctu ha provveduto all'elaborazione dell'Ape per l'immobile (*Allegato 5: Attestato di prestazione energetica*).

Corrispondenza urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto **non rispecchia** quanto rappresentato nel progetto autorizzato con Concessione Edilizia a sanatoria n. 282 del 05/10/2001, P.E. n. 96/0284, mentre rispecchia quanto rappresentato nel progetto, non concesso, allegato alla richiesta di condono edilizio 326/2003 - P.E. 1185/2004 prot. n. 65550 del 14/12/2004.

Rispetto a quanto concesso il fabbricato presenta le seguenti difformità:

Corpo principale:

- Realizzazione di un soppalco nel sottotetto collegato con scale interne, all'interno del quale sono collocati un servizio igienico e due camere e apertura di finestre nelle pareti delle camere, nel corridoio e nella copertura;
- Altezza interna di 2,75 ml contro i 2,80 ml in progetto;
- Altezza interna variabile nello stenditoio/cucina con massima di 3,80 ml contro i 2,80 ml in progetto;
- Modifica di destinazione d'uso dello stenditoio a cucina collegata all'abitazione principale, con passaggio da superficie non residenziale a superficie residenziale;
- Modifica di tramezzature interne e apertura di finestre;

Corpo accessorio (Veranda):

Tale corpo, concesso come veranda aperta su tre lati e con un lato attiguo alla costruzione principale, ad essa collegato, ed avente copertura con inclinazione simmetrica rispetto al corpo principale, nello stato di fatto presenta le seguenti difformità:

- Copertura roteata di 90°;
- Chiusura del collegamento con il corpo principale;

- Chiusura della veranda con muratura, relizzazione di partizioni interne e apertura finestre;
- Creazione di un soppalco nel sottotetto collegato con scale interne, all'interno del quale sono collocati un servizio igienico e una camera e aperte delle finestre nelle pareti;
- Realizzazione di una pergola attigua al corpo accessorio.

Le difformità sopra descritte sono state ritenute **non suscettibili di sanatoria** a seguito di verbale di istruttoria tecnica alla richiesta di condono edilizio L. 326/2003 - P.E. 1185/2004, del 06/06/2019, (*All.3 - Documentazione Tecnico-urbanistica*), perciò, **per poter regolarizzare la situazione è necessario ripristinare la situazione di luoghi come da progetto autorizzato** con Concessione Edilizia a sanatoria n. 282 del 05/10/2001, P.E. n. 96/0284.

Nel citato verbale di istruttoria si evidenzia come, di fatto, venga creato un nuovo corpo, frazionato dal corpo principale, il cui volume deve essere computato in maniera differente, in quanto si passa da falde simmetriche a falde asimmetriche; inoltre i soppalchi realizzati non rispettano quanto prescritto nel Regolamento edilizio Comunale (art. 104) e la cucina realizzata al posto dello stenditoio non rispetta l'altezza interna (art. 105).

Le opere stimate per riportare la situazione attuale allo stato concessionato sono:

Corpo principale:

- Demolizione scale di collegamento tra il piano terra e il soppalco e ripristino solaio;
- Rimozione infissi e chiusura delle finestre del soppalco;
- Demolizione servizio igienico nel soppalco;
- Spostamento degli impianti della cucina e ripristino dello stenditoio nella veranda esterna;
- Ripristino delle aperture finestrate come da progetto;
- Ripristino solaio orizzontale su stenditoio e veranda;
- Ripristino delle partizioni interne come da progetto;

Si stima un costo, compreso di trasporto e smaltimento a discarica, ripristino intonaci, tinteggiature, pavimentazioni e finiture pari a circa € 30.000,00.

Corpo accessorio (Veranda):

- Demolizione della copertura della veranda e ricostruzione della stessa roteata di 90 °;
- Demolizione scale di collegamento tra il piano terra e il soppalco;
- Demolizione delle partizioni interne e degli impianti;
- Rimozione delle chiusure laterali e ripristino situazione di progetto;
- Apertura collegamento con il corpo principale mediante apertura con porta finestra;

Si stima un costo, compreso di trasporto e smaltimento a discarica, ripristino intonaci, tinteggiature, pavimentazioni e finiture pari a circa € 40.000,00.

CONSISTENZA

Superficie commerciale come da progetto autorizzato con Concessione Edilizia a sanatoria n. 282 del 05/10/2001, P.E. n. 96/0284 **sulla quale sarà calcolato in valore dell'immobile:**

LOTTO	Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq	Altezza m	Piano
1	Appartamento	58,00	1,00	58,00	2,80	T
	Stenditoio	12,16	0,50	6,08	2,80	T
	Veranda Piccola	21,60	0,50	10,80	Var	T
	Veranda Grande	48,96	0,50	24,48	Var	T
	Terreno	3442,00	0,01	34,42		T
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				133,78		

Superficie commerciale come da stato di fatto:

LOTTO	Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq	Altezza m	Piano
1	Appartamento Corpo principale	70,16	1,00	70,16	2,75 nell' appartamento Var in cucina	T
	Soppalco Appartamento principale	36,00	0,30	10,80	Var	1
	Veranda Appartamento principale	21,60	0,50	10,80	Var	T
	Appartamento accessorio	48,96	0,50	24,25	Var	T
	Soppalco Appartamento accessorio	24,00	0,30	7,20	Var	1
	Terreno	3442,00	0,01	34,42		T
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				157,63		



VALUTAZIONE DEI BENI

Il consulente ha ritenuto opportuno procedere alla proposta di vendita di un unico lotto di seguito descritto:

LOTTO 1:

Terreno in località Arenosu, strada vicinale Gutierrez, nel Comune di Alghero, con annesso Fabbricato indipendente e piscina, con abusi non sanabili e situazione di progetto da ripristinare, il tutto individuato al NCT al foglio 16, particella 379 e al NCEU al foglio 16 particella 193.

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO

Lo scopo del presente paragrafo è quello di determinare il valore più probabile che rappresenta la quotazione che viene indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e che rappresenta l'optimum sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene.

Il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite.

Le procedure per la determinazione del più probabile prezzo di mercato sono descritte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) e dalle Linee Guida ABI che hanno recepito le Linee guida Internazionali.

Le metodologie di stima applicabili appartengono sostanzialmente a tre grandi aree:

1. Market Approach – valutazione a confronto;
2. Income Approach – valutazione basata sulla capitalizzazione del reddito;
3. Cost Approach – valutazione basata sulla somma dei valori del suolo edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato.

Il metodo più adatto per la valutazione degli immobili di tipo residenziale è il procedimento **M.C.A.**, acronimo di *Market Comparison Approach*.

Il Market Comparison Approach (MCA) è il procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, offerti in vendita a prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Con il fine di individuare beni comparabili con quelli oggetto della valutazione, sono state esplorate le principali basi di dati di grande diffusione per la compravendita immobiliare presenti su internet quali ad esempio

www.tecnocasa.it, www.idealista.com, www.casa.com, www.immobiliare.com ed altre banche dati normalmente in uso, oltre che interpellando diverse agenzie immobiliari presenti sul territorio.

CRITERIO DI STIMA PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue: *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

FASI, ACCERTAMENTO E INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore:

- In data 09.02.2021 il valutatore si è recato nei luoghi di causa, e ha eseguito accurato sopralluogo per rilevare le caratteristiche dei beni effettuando le misurazioni metriche e fotografiche necessarie per lo svolgimento dell'incarico;
- Successivamente, il valutatore a mezzo di ispezioni telematiche sia catastali che ipotecarie, ha verificato la situazione di privilegi, vincoli e/o ipoteche sui beni oggetto di esecuzione, e la situazione catastale degli stessi.
- Il CTU ha fatto richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Alghero della documentazione tecnico-urbanistica e si è recato più volte presso il citato ufficio per esaminare i documenti ritenuti utili ai fini dell'indagine.
- Il valutatore ha poi effettuato accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
- Infine il valutatore ha provveduto a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- Rilievo metrico-fotografico; · visure catastali dei beni oggetto di esecuzione; · ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione; · accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alghero.

MISURAZIONI DEGLI IMMOBILI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile.

DUE DILIGENCE

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene - normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare - oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

Bene	Tipo di verifica della conformità (regolarità)	Analisi della conformità	Esito conformità
F 16 mapp 193	Urbanistica - Edilizia	Non Conforme	Negativo - presenza di abusi non sanabili e necessità di ripristino situazione relativa a titoli autorizzativi
	Catastale	Non Conforme	Negativo - planimetria catastale coincidente con stato di fatto ma non con situazione autorizzativa
	Impiantistica	Non Conforme	Negativo - non presenti certificati di impianti

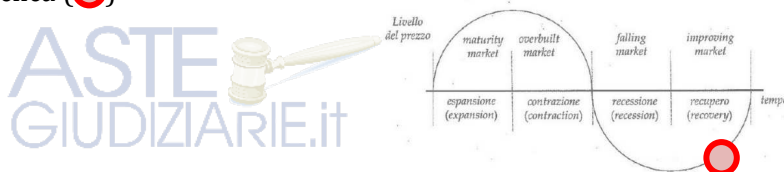
ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione (crescita dei prezzi di mercato), una fase di contrazione (mercato con troppa disponibilità e allungamento della collocazione), una fase di recessione (diminuzione dei prezzi - mercato in caduta) e una fase di recupero (minor invenduto - mercato in ripresa).

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta un grafico nel quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica (●)



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. Il segmento di mercato, all'interno del quale ricade il bene da stimare (subject), è formato da **costruzioni indipendenti con terreno pertinenziale**, siti in Località Arenosu ad Alghero e nella zona limitrofa a quella dei beni in esame.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati degli immobili simili identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dei quali sono noti i prezzi di offerta in vendita.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

TIPOLOGIA DEL PARAMETRO	DEFINIZIONE	ANALISI DEL PARAMETRO DI SEGMENTAZIONE DEL MERCATO
LOCALIZZAZIONE	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Sardegna, Alghero, Fertilia, loc Arenosu
TIPO DI CONTRATTO	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc).	Compravendita
DESTINAZIONE	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.	Residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	costruzioni indipendenti con terreno pertinenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Uno, due piani
DIMENSIONE	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Medie
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	Compravendita fra privati
FORMA DI MERCATO	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica: La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita.
FASE DEL MERCATO		Leggero Recupero

COMPARABILI

All'interno del segmento di mercato come sopra definito, sono stati rilevati i seguenti comparabili indicati con UNITA' A, UNITA' B e UNITA C, aventi caratteristiche comuni al SUBJECT S da valutare:



S - SUBJECT
Immobile da
valutare

A - UNITA' A

B - UNITA' B

C - UNITA' C

	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	S - Subject
Data indagine di mercato	24/04/2021	24/04/2021	24/04/2021	
Localizzazione	Località Arenosu	Via Delle Vigne Alghero	Reg. Figera	
Zona	Zona Agricola	Zona Agricola	Zona Agricola	
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/84592760/?utm_source=affiliation&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=caasa.it	https://www.immobiliare.it/annunci/87019130/?utm_source=affiliation&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=caasa.it	https://keej.it/annuncio/ville-singole-e-a-schiera/alghero-annunci-sassari/villa-con-piscina-a-4-km-da-alghero-87440796.htm	
Tipologia immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione immobile	Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	Abitazione indipendente
Descrizione sintetica	Nella vicina Fertilia, in località Arenosu, proponiamo in vendita villa circondata dal verde posta su un unico livello di 140 mq circa e così composta: ingresso, sala, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, veranda di 20 mq. Circondata da un giardino di circa 2000 mq, soluzione adatta anche per chi volesse avviare una attività di B&B o affitta camere.	Nelle vicinanze del meraviglioso Parco Naturale di Porto Conte e a pochi passi dalla sua Baia, proponiamo, una villa singola con ampio terreno circostante di 4000 mq, composta da sei camere da letto, soggiorno, cucina abitabile, veranda, quattro bagni e balcone. L'immobile è in ottimo stato d'uso.	ad un km da Fertilia e a circa 4 km da Alghero graziosa villa con piscina sita in reg. Figera. La villa è posta su 3 livelli, ha una metratura di circa 250 mq ed è così composta: soggiorno con camino, bagno, una camera (Piano terra)+ una veranda di circa 40 mq che affaccia sul giardino, due camere da letto, una lavanderia, un bagno, un soggiorno (Piano seminterrato), camera e bagno e una terrazza al piano mansarda. La proprietà è circondata da un terreno di un ettaro di cui 2000 mq di giardino con diverse piante ornamentali e prato all'inglese. Presente riscaldamento autonomo con caldaia a gas e pozzo.	L'immobile in località Arenosu al piano terra composto da soggiorno, camera cucina, due verande, piscina e impianto fotovoltaico. Sulla copertura è presente un'impianto fotovoltaico. Terreno di 3442,00 mq
Anno di costruzione/ristrutturazione	anni 90	anni 90	2000-2005	anni 90
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Buono	Buono	Buono	Buono
Classe energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile	G
Livello di piano	T	T-1	T-1	T
Presenza Ascensore	No	No	No	No
Presenza Box auto	No	No	No	No
Superficie Commerciale (mq)	170	235	250	133,78
Canone annuo (Euro)				
Prezzo Richiesto (Euro)	€ 340 000,00	€ 339 000,00	€ 360 000,00	
Prezzo (Euro/mq)	€ 2 000,00	€ 1 443,00	€ 1 440,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

APPLICAZIONE DEL METODO DEL CONFRONTO

Il Market Comparison Approach, o Metodo del Confronto, è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il concetto base dell'MCA è quello di effettuare degli **aggiustamenti sistematici** al fine di eliminare le differenze tra i comparabili e il bene oggetto di stima (subject).

Calcolo superfici Comparabili					
PREZZO E CARATTERISTICHE	Rapporto mercantile	COMPARABILI			SUBJECT
		UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	S
PREZZO		€ 340 000,00	€ 339 000,00	€ 360 000,00	incognita
SUP. PRINCIPALE (mq)	1,00	140,00*1,00	180,00*1,00	210,00*1,00	58,00*1,00
VERANDA (mq)	0,50	20,00*0,50	0,00	40,00*0,50	70,56*0,50
SUP. ACCESSORIA (mq)	0,50	0,00	30,00*0,50	0,00	12,16*0,50
TERRENO DI PERTINENZA (mq)	0,01	2000,00*0,01	4000,00*0,01	2000,00*0,01	3442,00*0,01
SUP. COMMERCIALI (mq)		170,00	235,00	250,00	133,78

AGGIUSTAMENTI (*)

	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	
Ubicazione	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	
%	-5%	0%	0%	
Appeal Archit. e caratt. generali	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0%	0%	0%	
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0%	0%	0%	
Stato manutentivo	SIMILE	SIMILE	SIMILE	
%	0%	0%	0%	
Livello impiantistico	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	
%	5%	5%	5%	
Dimensioni	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	
%	5%	5%	5%	
Altro (presenza piscina)	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE	
%	5%	5%	0%	
TOTALE AGGIUSTAMENTO	10%	15%	10%	
Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 2 200,00	€ 1 659,41	€ 1 584,00	
Peso comparativi	33%	33%	34%	
Prezzo unitario medio (€/mq)				€ 1 800,00

Dalla tabella degli aggiustamenti si ottiene un valore per il subject di 1.800,00 €/mq e perciò si avrà 133,78 mq X 1.800,00 €/mq pari € 240.804,00.

Dal valore ottenuto bisogna detrarre:

- le spese per l'aggiornamento catastale stimate in € 1.500,00;
- le spese per il certificato di agibilità e certificazione degli stimate in € 4.000,00;
- spese per il ripristino della situazione concessionata stimata in 70.000,00;

Perciò il valore dell'immobile sarà pari a € 165.304,00 (centosessantacinquemilatrecentoquattro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROPOSTE DI VENDITA

Il consulente ha ritenuto opportuno procedere alle seguenti proposte di vendita:

LOTTO 1:

Terreno in località Arenosu, strada vicinale Gutierrez, nel Comune di Alghero, con annesso Fabbricato indipendente e piscina, con abusi non sanabili e situazione di progetto da ripristinare, il tutto individuato al NCT al foglio 16, particella 379 e al NCEU al foglio 16 particella 193.

Per il compendio si stima un valore, al netto degli oneri necessari per il ripristino dei luoghi secondo quanto legittimamente concesso con i titoli autorizzativi edilizi, pari a € **165.304,00** (centosessantacinquemilatrecentoquattro/00)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Sassari, li 11.05.2021

Il Tecnico valutatore incaricato
Ing. Elena Loi