

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 53/2018

----- contro -----



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE

Giudice: -----

C.T.U.: -----



Conferimento Incarico Professionale

Nell'udienza del giorno 12 Maggio 2023 la Dott.ssa Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania -----, oggi sostituita dalla Dott.ssa Giudice -----, ha conferito incarico professionale, previo giuramento di rito in via telematica visto il Decreto Legge n.18 del 17 Marzo 2020 in data 24/01/2020 , allo scrivente Geom. Luca Nocco iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n°3442 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS) in Traversa Pasquale Demuro snc, di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n°53/2018**, promossa da ----- (con gli Avv.ti Carlo -----) e ----- (in sostituzione di ----- con gli l'Avv.to -----) contro ----- -----.

Nella predetta udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti meglio evidenziati di seguito, per un numero pari a quattordici.

Premessa

In relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto al recupero della documentazione catastale e urbanistico-edilizia, relativa a:

- **unità di civile abitazione** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica snc – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Mappale 1070, sub.8, Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale 199 m² escluse aree scoperte 192 m², Rendita €.461,20 e intestata così come di seguito:
- -----;
- **unità destinata a magazzino** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica snc – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44, Mappale 1070, sub.55, Piano T-1-2, categoria C/2, classe 1, consistenza 196 m², totale 190 m², Rendita €.587,11 e intestata così come di seguito:
- -----;
- -----.

Inoltre, ho provveduto a comunicare ai soggetti eseguiti debitori i Signori ----- con raccomandata A/R e al creditore procedente ----- via pec, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

In particolare, la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:



Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per il **14.07.2023** presso il luogo per cui è causa, in Comune di Calangianus Via Corsica snc, alle ore 10.00 e di questo è stato dato avviso in data **03.07.2023** (**Allegato 5 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali"**) a:

- Parte debitrice -----, come da notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;
- Parte procedente, -----, in persona con gli Avv.ti -----, a mezzo di pec (posta elettronica certificata);
- Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n°17 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo comunicazione telefonica con il Sig ----- (sostituito poi dal Sig-----), autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato.

In data 07/07/2023 alle ore 11.19 vengo contattato telefonicamente -----, il quale presentandosi come difensore della parte esecutata, mi comunica che nella data fissata per il sopralluogo l'immobile non potrà essere accessibile, in quanto i ----- occupanti dell'immobile non saranno presenti per motivi di intervento chirurgico, per tanto, dopo aver contattato telefonicamente ed informato anche l'IVG -----, ho fissato un'altra data per l'accesso dell'immobile.

La data successiva viene programmata per il 26/09/2023, quando il sottoscritto dopo aver rimandato le varie comunicazioni di avviso, congiuntamente al Sig. ----- ivi convenuto per l'Istituto Vendite giudiziarie, si sono recati presso l'abitazione oggetto di causa; Via Corsica n.2/A e n°4, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 44 Mappale 1070 Sub. 8 e 55, per effettuare l'accesso, ma vista la segnalazione da parte ----- difensore degli esecutati (-----), che richiedeva il rinvio dell'accesso per motivi di salute del Sig. -----, hanno provveduto tramite conversazione telefonica con ----- a concordare una nuova data di accesso per il giorno **09/11/2023** alle ore **10,00** come specificato nel Verbale d'accesso emesso dal Sig. -----.

In data 03/11/2023, congiuntamente all'ufficio Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, hanno ricevuto pec da parte ----- difensore degli esecutati (-----) richiedendo ulteriore rinvio delle disposte attività giudiziarie dopo aver loro stessi confermato la data di accesso per il giorno 09/11/2023.

In data 09/11/2023 congiuntamente al Sig. ----- dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, hanno eseguito l'accesso presso l'abitazione oggetto di causa, Via Corsica n°2/a e n°4, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 44 Mappale 1070 Sub. 8 e 55 rilevando misure e fotografie.



QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

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 nelle continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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;

In seguito alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civile presente nel fascicolo pur risultando completa, lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica tramite portale dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio della Provincia di Sassari. **(Allegato 2 "Ispezioni ipotecarie")**

STORIA VENTENNALE

Dalle VISURE IPOTECARIE è stato accertato che:

- TRASCRIZIONE del 17/12/1997 - Registro particolare 5536 Registro Generale 7809 pubblico ufficiale Castelli Eugenio Repert. 93534 del 04/12/1997 – atto tra vivi – Compravendita;
- ISCRIZIONE del 27/05/1998 - Registro particolare 436 Registro Generale 3687 pubblico ufficiale Giuliani Gianfranco Repert.164522 del 14/05/1998 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- TRASCRIZIONE del 24/07/2003 - Registro particolare 6550 Registro Generale 9117 pubblico ufficiale Tardiola Paolo Repert.15112 del 24/09/1990 – atto per causa di morte- accettazione tacita di eredità;
- ISCRIZIONE del 15/09/2006 - Registro particolare 1961 Registro Generale 12160 pubblico ufficiale Sardegna Riscossione s.p.a. Repert. 51924/2006 del 14/09/2006 Ipoteca legale derivante da titolo per iscrizione ipotecaria art.77 d.p.r. 602/73 integrato e modificato d.lgs. 193/2001;
- ANNOTAZIONE del 29/07/2009 – Registro particolare 1305 Registro generale 8504 pubblico ufficiale Equitalia Sardegna s.p.a. Repertorio 1489/2009 del 29/05/2009 -registrazione di beni;
- TRASCRIZIONE del 16/07/2012 – Registro particolare 4468 Registro generale 6186 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repert. 318/2012 del 28/06/2012 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- ISCRIZIONE del 02/11/2015 – Registro particolare 1174 Registro generale 7323 pubblico ufficiale Tribunale – repert. 575/2014 del 05/08/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- ISCRIZIONE del 02/11/2015 – Registro particolare 1174 Registro generale 7324 pubblico ufficiale Tribunale – repert. 575/2014 del 05/08/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- ISCRIZIONE del 02/11/2015 – Registro particolare 1174 Registro generale 7325 pubblico ufficiale Tribunale – repert. 575/2014 del 05/08/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;



- TRASCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro particolare 1532 Registro Generale 2156 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repert.265 del 09/02/2018 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- ISCRIZIONE del 20/03/2018 – Registro particolare 322 Registro generale 2343 pubblico ufficiale Giuliani Gianfranco – repert. 164522/1998 del 14/05/1998 – ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (rif. Iscrizione n.436 del 1998);
- ISCRIZIONE del 05/11/2019– Registro particolare 1385 Registro generale 10228 pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate riscossione – repert. 3135/10219 del 04/11/2019 – ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/08/2023 – Registro particolare 7057 Registro generale 9677 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repert. 265 del 09/02/2018 – atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (riferim. Trascrizione n. 1532 del 2018).

Dalle VISURE CATASTALI STORICHE (**Allegato 1 “documentazione catastale”**) è stato accertato che:

Immobile:

Unità di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica n°2A, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8, Piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 199 m², totale escluse aree scoperte 192 m² Rendita €.461,20.

- dalla data del **14/01/1989** alla data del **16/02/1988** l’unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:
 - ----- da variazione del 14/01/1989 in atti dal 30/11/1998 frazionamento fusione ampliamento sopraelevazione dem. Parziale diversa distrib. Spazi interni;
- dalla data del **16/02/1988** alla data del **24/09/1990** l’unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:
 - ----- proprietà per 30/90 da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1988 registrata in data 01/08/1988 – voltura n.6475,3/1989 in atti dal 18/05/1999;
 - ----- proprietà per 10/90 da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1988 registrata in data 01/08/1988 – voltura n.6475,3/1989 in atti dal 18/05/1999;
 - ----- proprietà per 10/90 da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1988 registrata in data 01/08/1988 – voltura n.6475,3/1989 in atti dal 18/05/1999;
 - ----- proprietà per 10/90 da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1988 registrata in data 01/08/1988 – voltura n.6475,3/1989 in atti dal 18/05/1999;
 - ----- proprietà per 10/90 da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1988 registrata in data 01/08/1988 – voltura n.6475,3/1989 in atti dal 18/05/1999;



- ----- proprietà per 10/90 da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1988 registrata in data 01/08/1988 – voltura n.6475,3/1989 in atti dal 18/05/1999;
- ----- proprietà per 10/90 da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/02/1988 registrata in data 01/08/1988 – voltura n.6475,3/1989 in atti dal 18/05/1999;
- dalla data del **24/09/1990** alla data del **24/09/1990** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:
- ----- proprietà per 1/1 da divisione pubblico ufficiale ----- sede Dolianova repert. n. 15112 voltura n.633,1/1992 – pratica n.106455 in atti dal 11/03/2003;
- dalla data del **24/09/1990** alla data del **05/10/1990** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:
- ----- proprietà per 1/1 da atto pubblico repert. 15112 – PU registrazione in data 05/10/1990 – vendita divisione voltura n. 634,1/1992 in atti dal 08/11/2011;
- dalla data del **24/09/1990** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:
- ----- proprietà per 1/1 da rettifica di intestazione all'attualità del 24/09/1990 – ist.29621/11 rett.volt. 634/92 voltura n.2456,1/2012 – prat. n. SS0040686 in atti dal 01/03/2012;

Immobile:

Unità adibita a magazzino sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.55, Piano terra, primo e secondo, categoria C/2, classe 1, consistenza 196 m², superficie catastale totale 190 m², Rendita €.587,11.

- dalla data del **01/06/2011** alla data del **07/07/2011** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:
- ----- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ----- da atto del 30/11/2009 pubblico ufficiale ----- sede Tempio Pausania (SS) repert. n. 71465 – compravendita reparto PI in atti dal 09/12/2009;
- ----- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ----- da atto del 30/11/2009 pubblico ufficiale ----- sede Tempio Pausania (SS) repert. n. 71465 – compravendita reparto PI in atti dal 09/12/2009.
- dalla data del **07/07/2011** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:
- ----- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ----- da atto del 07/07/2011 pubblico ufficiale ----- sede Tempio Pausania (SS) repert. n. 74654 – compravendita reparto PI in atti dal 01/08/2011;
- ----- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ----- da atto del 07/07/2011 pubblico ufficiale ----- sede Tempio Pausania (SS) repert. n. 74654 – compravendita reparto PI in atti dal 01/08/2011.



il C.T.U., eseguita una ricerca approfondita e recuperati i vari atti (**Allegato 3 “atti”**) relativi all’immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8 ha potuto appurare che risulta non eseguita la voltura di registrazione relativa all’atto di compravendita del 04/12/1997 del rogante ----- dove i Sig.ri -----
-----in regime di comunione dei beni acquistavano dal -----.

Per questo il sottoscritto ha subito provveduto alla registrazione e successivamente alla istanza per variazione dell’intestazione relativa all’immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8. (**Allegato 1A “documenti catastali”**)

Inoltre il C.T.U. eseguito accuratamente il rilievo metrico, visivo e fotografico ha successivamente eseguito le opportune variazioni catastali così da riportare correttamente quelle che oggi sono le planimetrie catastali dei vari locali (**Allegato 1A “documenti catastali”**)

Come prima variazione è stato eseguito il frazionamento del locale ad uso magazzino identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.55, in tre nuove unità sotto descritte:

1) Immobile:

Unità adibita a casa di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.56, Piano terra categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 m², Rendita €.242,73;

2) Immobile:

Unità adibita a casa di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.57, Piano primo categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 61 m², Rendita €.121,37;

3) Immobile:

Unità adibita a garage sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.58, Piano S1 categoria C/6, classe 1, consistenza 140 m²i, superficie catastale totale 150 m², Rendita €.368,75.

La seconda e ultima variazione è stato quella di eseguire la fusione con diversa distribuzione degli spazi interni delle unità abitative identificate rispettivamente al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8 e al Foglio 44 Mappale 1070, sub.57 in una nuova unità sotto descritta :

1) Immobile:

Unità adibita a casa di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.59, Piano terra, primo e secondo categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 278 m², Rendita €.582,56.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento immobiliare 2012

- Trascrizione del 16/07/2012 Registro generale n.6186 – Registro Particolare n. 4468 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania repertorio 318/2012, atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili.

Soggetti interessati: -----, **contro** -----.

Immobili:

- Unità di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica n°2A, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8, Piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 199 m², totale escluse aree scoperte 192 m² Rendita €.461,20.

- Unità adibita a magazzino sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica snc, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.55, Piano terra, primo e secondo, categoria C/2, classe 1, consistenza 196 m², superficie catastale totale 190 m², Rendita €.587,11.

Le **mappe** censuarie identificative dei beni vengono allegate alla presente. (**Allegato 1 “documentazione catastale” e Allegato 2 “Ispezioni Ipotecarie”**)

Pignoramento immobiliare 2018

- Trascrizione del 15/03/2018 Registro generale n.2156 – Registro Particolare n. 1532 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania repertorio 265, atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili.

Soggetti interessati: -----, **contro** -----.

Immobili:

- Unità di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica n°2A, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8, Piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 199 m², totale escluse aree scoperte 192 m² Rendita €.461,20.

- Unità adibita a magazzino sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.55, Piano terra, primo e secondo, categoria C/2, classe 1, consistenza 196 m², superficie catastale totale 190 m², Rendita €.587,11.

Le mappe censuarie identificative dei beni vengono allegate alla presente. (**Allegato 1 “documentazione catastale” e Allegato 2 “Ispezioni Ipotecarie”**)



QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabili) 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;

Ubicazione

Provincia di Sassari - Comune di Calangianus – Via Corsica n°2a e n°4.

Gli immobili oggetto di causa allo stato di fatto sono tre, due adibiti a casa di civile abitazione situati rispettivamente uno al piano terra e l'altro al piano terra, primo e secondo e l'ultimo adibito a autorimessa situato al piano seminterrato.

Il fabbricato residenziale è costituito da 3 piani fuori terra e un piano seminterrato con accesso esclusivo dall'esterno. Nello specifico il fabbricato è composto da 7 unità immobiliari di cui 6 unità di tipo residenziale e 1 autorimessa. Sono escluse dalla descrizione i subalterni 1, 3, 4, 7, 51, 53 e 54 che se pur interne al fabbricato non sono oggetto di quesito.

Appresso si riportano quelle oggetto di perizia:

Dati catastali

- **Unità adibita a casa di civile abitazione** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica snc, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.56, Piano terra categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 m², Rendita €.242,73;
- **Unità adibita a casa di civile abitazione** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.59, Piano terra, primo e secondo categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 278 m², Rendita €.582,56.
- **Unità adibita a garage** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.58, Piano S1 categoria C/6, classe 1, consistenza 140 m²i, superficie catastale totale 150 m², Rendita €.368,75;

Proprietà

- -----;
- -----.

Beni comuni non censibili:

Tale bene si identifica con il sub. 6 che risulta inserito all'interno del contesto immobiliare censito come bene comune a tutte le unità facenti parte il fabbricato. Nello specifico trattasi della corte interna.



CONSISTENZA UTILE LORDA Commerciale Piano Seminterrato:

Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.56

Superficie catastale lorda = mq. 92.

CONSISTENZA UTILE NETTA unità abitativa Piano Terra:

Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.56

Piano	Vano	Superficie Utile/calpestabile (MQ)	Altezza (MT.)
Terra	Ripostiglio	2,93	2,80
Terra	sala	25,39	2,80
Terra	Cucina	5,49	2,80
Terra	Ripostiglio	9,00	2,80
Terra	Corridoio	5,32	2,80
Terra	Bagno	5,64	2,80
Terra	Camera	15,84	2,80
Totale Superficie Utile		69,61	

CONSISTENZA UTILE LORDA Commerciale Piano Terra, piano primo e piano secondo:

Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.59

Superficie catastale lorda = mq. 278.

CONSISTENZA UTILE NETTA unità abitativa Piano Terra, piano primo e piano secondo:

Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.59

Piano	Vano	Superficie Utile/calpestabile (MQ)	Altezza (MT.)
Terra	Locale tecnico	1,39	3,00
Primo	Ingresso	9,97	2,90
primo	Sala/pranzo	33,88	2,90
Primo	Studio	9,24	2,90
Primo	Disimpegno	1,08	2,90
Primo	Bagno	4,58	2,90
Primo	Ripostiglio	1,66	2,90
Primo	Veranda chiusa	35,38	2.12 media
Primo	Veranda chiusa	13,45	2.12 media
Primo	Corridoio	12,89	2,90
Primo	Camera	12,43	2,90
Primo	Camera	16,66	2,90
Primo	Bagno	7,15	2,90
Primo	Camera	12,95	2,90



Secondo	Soffitta	15,17	1,34 med.
Secondo	Soffitta	12,50	1,34 med.
Secondo	Disimpegno	30,20	1,46 med.
Secondo	Lavanderia	5,49	1,34 med.
Secondo	Servizio	6,36	1.98
Secondo	Soffitta	16,21	1,46 med.
Secondo	Terrazzo	5,73	
Totale Superficie Utile		264,37	

CONSISTENZA UTILE LORDA Commerciale Piano Seminterrato:

Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.58

Superficie catastale lorda = mq. 150.

CONSISTENZA UTILE NETTA unità abitativa Piano Seminterrato:

Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.58

Piano	Vano	Superficie Utile/calpestabile (MQ)	Altezza (MT.)
Seminterrato	Garage	96,24	2,43
seminterrato	Disimpegno	17,03	2,50
Seminterrato	Locale tecnico	4,24	2,50
Seminterrato	Locale tecnico	2,98	2,50
Totale Superficie Utile		120,49	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

L'immobile si presenta in condizioni buone sotto tutti i punti di vista, (vedasi **Allegato 3 "documentazione fotografica"**) non rilevando nessun tipo di problema nelle due unità immobiliari ma solo ed esclusivamente nell'unità adibita a garage dove nella perimetrale dei muri vi è presenza di umido che per risalita segna evidenti danni all'intonaco.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Muratura portante verticale:

mista in blocchi cementizi e laterizi con spessori variabili per piano;

Muratura Tramezzi:

mattoni forati 8x15x30.

Massetto:

dall'esito peritale non è stato possibile determinare la tipologia del basamento o presenza di vespai

Solai:

a vista si individua un solaio di tipo tradizionale con pignatte e travetti in latero cemento;



Solai Copertura:

Copertura con tegole coppi poggiati su solai inclinati realizzati in cls e tipologia mista

Intonaci Interni:

del tipo civile tinteggiato con diverse tonalità cromatiche.

Intonaci Esterni:

tipo civile a grana media rifinito con pittura fin-quarzo.

Rivestimento E Pavimentazione Bagni:

in piastrelle di ceramica di misura variabile.

Pavimentazioni Interne Ed Esterne:

Eseguiti con ceramica, cotto e parquet.

Infissi Interni:

In legno massello.

Infissi Esterni:

in legno e alluminio colore bianco

Caratteristiche Della Zona

La zona in cui sorge il Fabbricato, in via Corsica n°2a e n°4 del Comune di Calangianus (ora con toponomastica aggiornata) è situato nella parte centro orientale della provincia di Sassari e sorge in un altopiano che dal Monte Limbara degrada verso il bacino del Liscia. Il paese è attraversato dalla Strada Statale 127 settentrionale sarda, ed il suo territorio, circondato da boschi di sughere e comprensivo dell'area speciale lago di liscia, il bacino artificiale diviso tra più comuni, ha un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate, dato che si raggiungono i 1336 metri di quota.

La distanza tra l'aereo-porto di Olbia è di circa 37 Km con un tempo di percorrenza previsto per il viaggio di circa 29 minuti.

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;

i dati riportati negli atti di pignoramento sono risultati rispondenti alla documentazione catastale in atti alla procedura che risultavano interessare i subalterni 8 e 55 (**prima della loro variazione catastale**).

Nel merito e come sopradetto i detti subalterni sono stati variati al fine di aggiornare le planimetrie catastali che hanno comportato la soppressione dei sub.8 e 55 per contestuale costituzione dei sub. 56, 58 e 59.

Si riporta nel merito la descrizione dei subalterni costituiti:



Dati catastali

- **Unità adibita a casa di civile abitazione** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.56, Piano terra categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 m², Rendita €.242,73;
- **Unità adibita a casa di civile abitazione** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.59, Piano terra, primo e secondo categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 278 m², Rendita €.582,56.
- **Unità adibita a garage** sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.58, Piano S1 categoria C/6, classe 1, consistenza 140 m²i, superficie catastale totale 150 m², Rendita €.368,75;

Proprietà

- -----;
- -----.

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 nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*

Come anticipato nel punto precedente il C.T.U. appurato che le porzioni oggetto di descrizione risultavano difformi alla consistenza e alla disposizione delle unità oggetto di perizia ha provveduto con tutti i dovuti passaggi al fine di rappresentarli in maniera corretta.

L'intervento ha pertanto comportato l'aggiornamento delle planimetrie catastali che con la soppressione delle unità identificate al sub. 8 e 55 hanno costituito i sub. 56, 58 e 59.

Alla risposta del quesito precedente ha già descritto tutti i dati relativi ai subalterni appena costituiti. **(Allegato 1A "documenti catastali con planimetrie")**

QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica di piano" Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è indicata come **zona B**, ossia zona residenziale di completamento, del Piano Urbanistico del Comune di Calangianus.

L'area ricade nel Piano Paesaggistico Regione Sardegna come centro di antica e prima formazione approvato con determina n.2424/D.G. del 17/10/2008, oltre che in zona D4 del P.A.I. in attuazione per tanto tenendo conto del potenziale rischio del vincolo idrogeologico.

L'intervento ammissibile in zona B prevede una potenzialità volumetrica in base al lotto pari a mc 3.00 a mq con rapporto di copertura dell'75% sul lotto.

Naturalmente l'applicabilità viene attuata su fabbricati successivi all'approvazione del vigente piano.



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. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non avendo rilevato in atti alla procedura documenti relativi ad autorizzazioni e/o concessioni edilizie lo scrivente ha provveduto con formale richiesta di accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Calangianus al fine di verificare la conformità della costruzione come rilevata durante i vari sopralluoghi.

Ritirati i documenti relativi all'intero stabile ha visto che il primo titolo edilizio decorre dal 1991 o meglio con la Pratica Edilizia 48/1991 che conclusasi con autorizzazione riportante protocollo 3043 del 24/06/1991 si riferiva a un ricoprimento di un terrazzo e un rifacimento di un tetto. Considerando la non sussistenza di titoli edilizi pregressi determinava con supporto dell'ufficio tecnico che la costruzione era antecedente al 01/01/1967 pertanto dichiarata come nello stato di fatto.

Appresso all'autorizzazione esistente, ha poi rilevato la presentazione delle seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia 30/92 – divenuta C.E. 30/92 che ha interessato la copertura del terrazzo relativa al piano primo;
- Pratica Edilizia 26/93 – divenuta C.E. 26/93 che ha riguardato la totale copertura del terrazzo esistente e in affaccio lato Via Corsica con realizzo di tetto a due falde;
- Pratica Edilizia 32/2008 – divenuta C.E. 02/09 che richiesta per varianti interne ed esterne non ha interessato gli immobili oggetto di perizia.

Non sussistendo altri documenti come istanze in sanatoria, accertamenti di conformità o altre pratiche non meno l'agibilità del fabbricato.

Appurato che i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di descrizione sono solo quelli riferiti agli anni 1991, 1992 e al 1993 e che se pur schematici sono rappresentativi della consistenza autorizzata si denota la non conformità della situazione rilevata, non tanto sull'involucro del fabbricato ma, per le piccole varianti architettoniche.

Queste riguardano variazioni alle superfici finestrate, alla scala interna alla corte, alla pertinenza e alla diversa distribuzione degli spazi interni. Tale condizione consente la possibilità di poter regolarizzare le varianti apportate sia per quanto attiene la distribuzione dei vani che le superfici finestrate, rilevando che dovrà permanere la destinazione ad uso veranda così come autorizzata, con ammissibilità del solo posizionamento dei serramenti inteso di non destinare tale spazio ad altri usi.

La procedura da attuare può essere avviata con lo sportello Suape nella dicitura "Accertamento di conformità per varianti interne e prospettiche" ai sensi dell'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 rilevando che non risulta variato l'involucro del fabbricato per altezza e consistenza, pertanto nella coerenza della norma attuata in zona B del P.U.C. del Comune di Calangianus.



Il costo tecnico professionale stimato per tale procedura può essere valutato in circa € 3.000,00 oltre oneri concessori (circa € 1.000,00).

A definizione ulteriore onere dovrà essere considerato per l'istanza di Agibilità e stesura Attestazione Prestazione Energetica (APE) circa € 1.500,00 escluso onere impiantisti qualificati per rilascio dichiarazione di rispondenza e di conformità degli impianti idrici, elettrici e fognari esistenti (costo circa € 350,00 cadauno).

(Allegato 5 “documentazione urbanistico- edilizia “)

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

I beni pignorati ad oggi non risultano gravati da censo, livello o uso civico, in quanto il sottoscritto ha provveduto ad oggi di estrapolare le Visure Ipotecarie degli stessi rilevando che:

- **Pignoramento immobiliare 2012**
- Trascrizione del 16/07/2012 Registro generale n.6186 – Registro Particolare n. 4468 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania repertorio 318/2012, atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili.
- **Soggetti interessati:** -----, **contro** ----- per la quota di 1/2.
- **Immobili:**
- Unità di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica n°2A, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8, Piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 199 m², totale escluse aree scoperte 192 m² Rendita €.461,20.
- - Unità adibita a magazzino sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.55, Piano terra, primo e secondo, categoria C/2, classe 1, consistenza 196 m², superficie catastale totale 190 m², Rendita €.587,11.
- Le **mappe** censuarie identificative dei beni vengono allegate alla presente. **(Allegato 1 “documentazione catastale” e Allegato 2 “Ispezioni Ipotecarie”)**
- **Pignoramento immobiliare 2018**
- - Trascrizione del 15/03/2018 Registro generale n.2156 – Registro Particolare n. 1532 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania repertorio 265, atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili.
- **Soggetti interessati:** -----, **contro** -----.
- **Immobili:**
- - Unità di civile abitazione sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica n°2A, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.8, Piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 199 m², totale escluse aree scoperte 192 m² Rendita €.461,20.
- - Unità adibita a magazzino sita nel Comune di Calangianus (SS) Via Corsica sn, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Mappale 1070, sub.55, Piano terra, primo e secondo, categoria C/2, classe 1, consistenza 196 m², superficie catastale totale 190 m², Rendita €.587,11.



– Le mappe censuarie identificative dei beni vengono allegate alla presente. (**Allegato 1 “documentazione catastale” e Allegato 2 “Ispezioni Ipotecarie”**)

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

Considerato che non sussiste una attività condominiale, con la nomina di un amministratore e comunque un bilancio di spese, allo stato attuale non vi sono rendicontazioni che possano determinare tale costo o una spesa fissa dedita alla gestione e/o a costi di manutenzione. Ogni manutenzione e pertanto demandata alla conservazione del fabbricato che in buono stato, allo stato attuale non mette in evidenza interventi urgenti e/o straordinari.

QUESITO NOVE - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; il C.T.U. esaminato il quesito precisa che il compendio si compone di tre porzioni immobiliari di cui due destinate a casa di civile abitazione ed un locale garage separati e con caratteristiche autonome registrati all'Agenzia del Territorio con i rispettivi dati catastali e planimetrie catastali che di fatto danno la possibilità di essere venduti in lotti separati. Sussiste pertanto la condizione di poter vendere i beni pignorati in uno o più lotti sempre configurati nella consistenza delle singole porzioni catastali che lo scrivente, in occasione di tale mandato, ha provveduto con relativo aggiornamento. (**Allegato 1A “documenti catastali”**)

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

Dovendo considerare che il pignoramento ha interessato l'intera quota a disposizione dei coniugi ----- – in forza di comunione legale – lo scrivente considera superfluo la divisione del valore di quota che possa penalizzare la consistenza dell'immobile, di fatto già costituito con porzioni autonome.

QUESITO UNDICI - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione 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;

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che lo stesso è risultato nella disponibilità dei soggetti esecutati, pertanto nel loro possesso non avendo rilevato sussistenza di soggetti estranei se non il figlio che si è adoperato a dare supporto alle fasi ispettive. L'immobile è pertanto risultato occupato dal nucleo familiare dei soggetti esecutati.



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

Come relazionato al quesito precedente gli immobili in oggetto sono utilizzati da entrambi i coniugi.

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

I beni pignorati sono collocati nel centro urbano del Comune di Calangianus e come tali sono sottoposti a disciplina urbanistica in relazione alla norma attuata nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Nello specifico gli immobili si trovano tra Via Corsica e Via Brigata Sassari, sulla particella catastale 1070 del Foglio 44 che ricade in Zona B meglio definita come zona residenziale di completamento urbano. I vincoli dal punto di vista urbanistico sono pertanto limitati alla disciplina edificatoria, igienico sanitaria e costruttiva sussistendo il vincolo di natura paesaggistica finalizzato a garantire e preservare l'identità urbana di tale immobile nel contesto di quelli esistenti con particolare attenzione al valore storico, culturale e infrastrutturale che potrebbero compromettere integrità e bellezza dei luoghi.

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

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato all'anno 2023 con attenta analisi sull'attuale andamento di mercato, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, a parità di posizione, consistenza, stato di conservazione, tipologia del locale, panoramicità.

A tale scopo è stato utilizzato come **parametro di riferimento €/mq lordo**, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.



PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

“Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito a **Anno 2023 – Semestre 1**”

Provincia: SASSARI **Comune:** CALANGIANUS

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1 **Microzona catastale:** n.1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO €/MQ	SUP. L/N	VALORI LOCAZIONE €/MQ per mese	SUP. L/N
Abitazioni civili	Normale	Min.650 Max 850	L	Min.2,7 Max 3,5	L
Abitazione di tipo economico	Normale	Min.600 Max 750	L	Min.2,5 Max 3,1	L
Box	Normale	Min.350 Max 450	L	Min.1,8 Max 2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per immobili, ad uso residenziale nella fattispecie categoria catastale A, si definisce il **parametro di riferimento €/mq lordo variabile da un valore minimo di 650,00 €/mq ad un massimo di 850,00 €/mq come da specchio precedente.**

Valore parametrico da applicare

Al fine di determinare il più probabile Valore di mercato in funzione dei parametri di cui prima considerati, posizione, stato e fruibilità che dettano il corrente valore di mercato, lo scrivente ritiene opportuno anche a seguito di comparate analisi di altri immobili, che il più corretto Valore parametrico dell'unità in questione possa essere stabilito in **€ 750,00 al mq.**

Considerato che tale Valore viene assoggettato all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto **Valore di mercato x K (coefficiente).**



- **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (*ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie, spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico*).

L'ubicazione delle porzioni immobiliari oggetto di relazione sono interne al centro urbano di Calangianus, e fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale che si trova Via Corsica e Via Brigata Sassari. Detta collocazione garantisce il facile accesso a tutti i servizi del paese, alle strutture pubbliche e private, nonché alle strade di comunicazione considerando che il paese è attraversato dalla Strada Statale 127 settentrionale che in sostanza garantisce i collegamenti ai paesi limitrofi.

La distanza tra l'aereo-porto di Olbia è di circa 37 Km con un tempo di percorrenza previsto per il viaggio di circa 29 minuti. **Coefficiente di localizzazione = Kl = 1,00**

- **Caratteristiche di posizione intrinseche:** (*esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.*)

L'esposizione e la luminosità sono buoni, buon livello di accessibilità: ingressi separati per le tre unità immobiliari.

Coefficiente di posizione = Kp = 1,10

- **Caratteristiche tipologiche:** (*età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.*).

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e ristrutturato negli anni successivi.

Ad oggi le caratteristiche strutturali ed architettoniche appaiono buone; non possiede finiture di pregio; lo stato di conservazione e manutenzione di infissi e murature è ottimo in quanto non presenta infiltrazioni di umidità e muffa dalle pareti perimetrali esterne. **Coefficiente di tipologia = Kt = 1,00**

- **Caratteristiche redditizie:** (*rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito*).

Fabbricato residenziale costruito in epoca antecedente al 1967 e presenta titoli abilitativi, come meglio descritti nell'**Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia"**. Perfettamente locabile e dal punto di vista commerciale ha un target buono per possibili acquirenti. **Coefficiente di redditività = Kpr = 1,00**

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = Kl \times Kp \times Kt \times Kpr = 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 1,10;$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$Vm = Vm \times K = € 750/mq \times 1,10 = 825 €/mq.$$

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato, è stata calcolata la superficie commerciale considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).



I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%.

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Unità abitativa Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.56

Piano Terra:

Superficie lorda commerciale mq. 92,00 x 825,00 €/mq = € 75.900,00

Totale € 75.900,00

Totale arrotondato € 76.000,00

Totale € 76.000,00 (settantaseimilaeuro,00)

LOTTO 2:

Unità abitativa Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.59

Piano Terra, piano primo e piano secondo:

Superficie lorda commerciale mq. 278,00 x 825,00 €/mq = € 229.350,00

Totale € 229.350,00

Totale arrotondato € 229.300,00

Totale € 229.300,00 (duecentoventinovemilatrecentoeuro,00)



LOTTO 3:

Garage Catasto fabbricati del Comune di Calangianus, foglio 44, mappale 1070, sub.58

Piano Seminterrato:

Superficie lorda commerciale = mq. 150,00

Nel merito considerando le caratteristiche intrinseche di detta pozione lo scrivente ritiene congruo e opportuno applicare un coefficiente moltiplicativo disposto dal Ministero dei Lavori Pubblici con circolare n.12480 del 26/03/1966 che per locali ad uso garage determina un coefficiente correttivo da 0.18 a 0.25 sulla base del valore commerciale ad uso abitativo.

Considerata l'altezza del vano (media 2,45 m) unitamente allo stato sufficiente del locale che presenta segni di umidità in alcuni punti, ritiene corretto attribuire il coefficiente correttivo 0.21 sulla base del valore unitario attribuito all'immobile ad uso abitativo.

Ciò premesso riporta il seguente calcolo

Valore di mercato: 825,00 €/mq x 0.21 = € 173,25

Superficie lorda commerciale mq. 150,00 x 173,25 €/mq = € 25.987,50

Totale € 25.987,50

Totale arrotondato € 26.000,00

Totale € 26.000,00 (ventiseimila euro,00)

I valori determinati non tengono considerazione degli eventuali costi professionali finalizzati alla presentazione della pratica in accertamento di conformità e agibilità come descritte e quantificate al quesito numero sei.



Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine e di n. 8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inviata telematicamente e depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.

ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:

- ALLEGATO 1 "Documentazione catastale";
- ALLEGATO 1A "Documenti catastali aggiornati";
- ALLEGATO 2 "Documentazione ipotecaria";
- ALLEGATO 3 "Atti";
- ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica";
- ALLEGATO 5 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 6 "Avvisi AR inizio operazioni peritali";
- ALLEGATO 7 "Spese"

Arzachena, 16/04/2024

Il C.T.U.

Geom. Luca Nocco

