

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 7/2022 R.G.E.

Promossa da: "AMCO Asset Management Company.",

rappresentata da: Avv. Pierluigi Boscia

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 22/03/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 7/2022 R.G.E., promossa da " AMCO Asset Management Company S.p.A." contro i sig.ri [REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Provenienza:

I Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], divennero proprietari

- per diritti pari ad 1/4 ciascuno di quota di proprietà degli immobili in Comune di Arzachena (SS), Loc. Petralonga, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Mappale 1452, subalterno 1, piano terra, unità in corso di costruzione, Mappale 1452, subalterno 2, piano 1, Cat. A2, Cl. 2, vani 7.5, superficie catastale mq 206, rendita 987,72 €, e degli immobili in Comune di Arzachena (SS), loc. Pteralonga, distinti al catasto terreni al foglio 45, mappale 72, pascolo, classe 1, superficie 93 a 83 ca, reddito dominicale € 7,27, reddito agrario € 4,85; Mappale 279, pascolo, classe 3, superficie 58 a 48 ca, reddito dominicale €4,53, reddito agrario € 3,02; mappale 1673 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 1 ha 34 a 67 ca, reddito dominicale € 10,43, reddito agrario € 6,96; mappale 1674 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 22 a 72 ca, reddito dominicale € 1,76, reddito agrario € 1,17, in forza atto di compravendita rogato dal Notaio Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), rep. 64506/23003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania a Sassari, ai nn.16255 RG/10954 RP il 21/12/2006, da [REDACTED]

- Alla [redacted] gli immobili erano pervenuti in parte in forza di atto di divisione del Notaro Mario Altea in data 16/03/1969, trascritto a Tempio Pausania in data 28/03/1969 ai numeri 608 RG/472/RP e in parte con atto di Compravendita del notaio Emilio Acciaro rep. 1946 del 06/03/1974, trascritto a Tempio Pausania il 20/03/1974 ai nn. 1159 RG/1015 RP

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **iscrizione 21/12/2006 r.g. 16256/r.p. 2666**

Atto notarile pubblico del Notaio Fabio Papaccio, rep. 64507/23004 del 12/12/2006, **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania in data 21/12/2006 ai nn.16256 RG/2666 RP per € 640'000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 320'000,00 **a favore** di Banco di Sardegna S.p.A., sede di Cagliari, domicilio ipotecario eletto Olbia Via De Filippi 27, codice fiscale 01564560900, **contro** [redacted]

[redacted] terzo datore d'ipoteca.

In calce al documento si riporta la seguente nota:

il banco, ha concesso il finanziamento ai sensi dell'art. 38 e seguenti del d. leg. 1° settembre 1993 n° 385 contenente il t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito denominato semplicemente t.u. il banco mutuante, su richiesta della parte finanziata, ha consentito di provvedere all'erogazione del finanziamento contestualmente all'iscrivendo atto. del finanziamento erogato la parte finanziata ha rilasciato ampia quietanza e si è riconosciuta sin d'ora debitrice del banco, senza alcuna eccezione al riguardo. la durata del finanziamento è stata convenuta in anni 15 con inizio dell'ammortamento dal giorno 01/01/2007, e con rimborso del complessivo debito in numero 30 semestralità posticipate, la prima delle quali scadrà il giorno 30 giugno 2007 e le altre di semestre in semestre sino alla totale estinzione. per il periodo intercorrente dalla data del 12/12/2006 sino al 31 dicembre del corrente anno il tasso di interesse applicato alla somma mutuata, è stato convenuto nella misura iniziale del 2,292% semestrale, corrispondente al tasso effettivo annuo del 4,636%. la parte finanziata ha accettato, peraltro assumendosi espressamente ogni obbligo conseguente, l'adeguamento di detta misura per tutto il periodo dell'ammortamento stesso, al 1 gennaio e al 1 luglio di ogni anno, al tasso di interesse semestrale pari alla metà del tasso nominale annuo dell'Euribor (euro interbank offered rate) a sei mesi, aumentato di 0,65 punti semestrali, rilevato nel quart'ultimo giorno lavorativo bancario antecedente la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato, di norma, sul quotidiano "il sole 24 ore" (data=valuta). qualora non sia disponibile la pubblicazione precitata il tasso euribor sarà rilevato da "Milano-finanza" o, in via subordinata, da pubblicazioni equipollenti. se il suddetto tasso non sarà rilevabile nel giorno sopraindicato, verrà presa in considerazione, la quotazione di detto parametro del giorno lavorativo immediatamente antecedente in cui lo stesso tasso, come sopra rilevato, risulta disponibile. le parti hanno convenuto inoltre che, qualora per qualsiasi causa non fosse più possibile calcolare come sopra il tasso di interesse ed esso non fosse sostituito da sopravvenute disposizioni di legge, il banco comunicherà alla parte finanziata i nuovi parametri, le modalità di rilevazione dei corrispondenti valori e le modalità di calcolo del tasso di interesse. il tasso annuo non potrà comunque essere inferiore al tasso di riferimento europeo, o ai relativi parametri sostitutivi determinati dalle competenti autorità, rilevati nel quart'ultimo giorno lavorativo bancario antecedente la decorrenza di ciascuna rata, maggiorati di 1% in ragione d'anno. gli interessi di preammortamento maturandi sul capitale mutuato decorreranno dalla data odierna sino al giorno precedente l'inizio dell'ammortamento e dovranno essere pagati entro il 31

dicembre del corrente anno. l'importo di ciascuna semestralità è comprensivo della quota capitale giusta il piano di ammortamento allegato all'iscrivendo atto sotto la lettera "b", e della quota interesse calcolata sul residuo debito capitale al tasso, così come sopra determinato. saranno addebitati con la rata gli oneri accessori dovuti per legge e per contratto. la rata sarà indivisibile nelle sue componenti e dovrà essere pagata alla scadenza, in valuta legale ed in unica soluzione presso una dipendenza del banco. si precisa che gli immobili di cui al quadro b sono unità immobiliari site nel comune di Arzachena, località "petralonga", e precisamente: 1) a) appartamento in corso di costruzione che a lavori ultimati sarà composto da circa otto vani catastali al piano terra; b) appartamento al piano terra, della consistenza di vani catastali sette virgola cinque e superficie catastale metri quadri duecento otto. il tutto confinante con proprietà Valleri Ottavia, con proprietà Azara Mario e con il rio petralonga, salvo altri e sorge su area in catasto al foglio 45, mappale 1452 (originato dalla soppressione del mappale 83). 2) - terreno agrario, sito in comune di Arzachena, località "petralonga". per l'esecuzione dell'iscrivendo contratto e ad ogni effetto, il banco mutuante, ha eletto domicilio presso la dipendenza di Olbia via de filippi n 27, e tutti gli altri componenti in Arzachena presso gli immobili ipotecati, località "petralonga", o in difetto, presso la segreteria del comune di Arzachena.

- **Iscrizione 09/05/2018 r.g. 3829 r.p.562**

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania in data 09/05/2018 ai nn. 3829 RG/ 562/RP per € 300'000,00 di cui per capitale € 350'000,00, **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto presso lo Studio Legale Atzeri di Cagliari, **contro** [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 14/02/2022, r.g.1309/ r.p. 945**

Verbale di pignoramento immobili, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari, c.f. 01564560900, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; gravante sugli immobili siti in Arzachena, loc Petralonga, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Mappale 1452, subalterno 1, piano terra, unità in corso di costruzione, Mappale 1452, subalterno 2, piano 1, Cat. A2, Cl. 2, vani 7.5, superficie catastale mq 206, rendita 987,72 €, e degli immobili in Comune di Arzachena (SS), loc. Petralonga; distinti al Catasto Terreni al foglio 23, mappale 72, pascolo, classe 1, superficie 93 a 83 ca, reddito dominicale € 7,27, reddito agrario € 4,85; Mappale 279, pascolo, classe 3, superficie 58 a 48 ca, reddito dominicale €4,53, reddito agrario € 3,02; mappale 1673 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 1 ha 34 a 67 ca, reddito dominicale € 10,43, reddito agrario € 6,96; mappale 1674 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 22 a 72 ca, reddito dominicale € 1,76, reddito agrario € 1,17.

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 22/02/2022, r.g.1607/ r.p. 1127**

Verbale di pignoramento immobili, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari, c.f. 01564560900, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili siti in Arzachena, Ico Petralonga, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Mappale 1452, subalterno 1, piano terra, unità in corso di costruzione, Mappale 1452, subalterno 2, piano 1, Cat. A2, Cl. 2, vani 7.5, superficie catastale mq 206, rendita 987,72 €, e degli immobili in Comune di Arzachena (SS), loc. Petralonga; distinti al Catasto Terreni al foglio 23, mappale 72, pascolo, classe 1, superficie 93 a 83 ca, reddito dominicale € 7,27, reddito agrario € 4,85; Mappale 279, pascolo, classe 3, superficie 58 a 48 ca, reddito dominicale €4,53, reddito agrario € 3,02; mappale 1673 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 1 ha 34 a 67 ca, reddito dominicale € 10,43, reddito agrario € 6,96; mappale 1674 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 22 a 72 ca, reddito dominicale € 1,76, reddito agrario € 1,17.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 21/12/2021
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 14/02/2022 (Desini, Paglietti Modena)
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 22/02/2022 (Brescianino)
- Contratto mutuo

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari in Comune di Arzachena, al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Mappale 1452, subalterno 1, piano terra, unità in corso di costruzione, Mappale 1452, subalterno 2, piano 1, Cat. A2, Cl. 2, vani 7.5, superficie catastale mq 206, rendita 987,72 €, e degli immobili in Comune di Arzachena (SS), loc. Petralonga; distinti al Catasto Terreni al foglio 45, mappale 72, pascolo, classe 1, superficie 93 a 83 ca, reddito dominicale € 7,27, reddito agrario € 4,85; mappale 72, pascolo, classe 1, superficie 93 a 83 ca, reddito dominicale €4,53, reddito agrario € 3,02; mappale 1673 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 1 ha 34 a 67 ca, reddito dominicale € 10,43, reddito agrario € 6,96; mappale 1674 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 22 a 72 ca, reddito dominicale € 1,76, reddito agrario € 1,17; [REDACTED]

[REDACTED], Notaio rogante Fabio Papaccio in Tempio Pausania, atto di compravendita in data 12/12/2006, rep. 64506/23003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 16255/10954 il 21/12/2006. **(ALLEGATO A)**

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 45, mappale 1452, sub 2. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO D)**

- Copia titoli edilizi e grafici n. 324/1974 del 25/01/1975, n. 110/1976 del 10/01/1976, Licenza di abitabilità del 14/05/1984 (**ALLEGATI E, F, G**)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 13/05/2024 (**ALLEGATO H**)
- Certificato di destinazione urbanistica dei mappali: 72, 279, 1673 (ex 1451 parte), 1674 (ex 1451 parte). (**ALLEGATO L**)

QUESITO DUE

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

In data 09/07/2024 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 02/09/2024, alle ore 15.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Martino Bibeltulu. Nessuno degli esecutati era presente e nell'occasione non essendo stato possibile accedere all'immobile, si è proceduto a compiere un rilievo fotografico e la ricognizione dell'esterno del fabbricato e di parte del terreno, al quale si è potuto accedere in quanto il cancello era aperto. L'immobile è apparso disabitato ed in evidente stato di abbandono.

In seguito a quanto rilevato, il custode giudiziario ha provveduto a richiedere al Giudice l'ordine di liberazione dell'immobile.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia. (**ALLEGATO I**)

In seguito all'ordine di liberazione del bene oggetto di pignoramento ed in data 05/02/2025 La sottoscritta CTU accompagnata dal custode giudiziario del bene ha eseguito l'accesso agli immobili. Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia. (**ALLEGATO I**)

Descrizione dettagliata del bene:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in agro del Comune di Arzachena, località Petralonga, ed è costituito da un fabbricato rurale a due piani fuori terra e da un ampio appezzamento di terreno a destinazione agricola distinto su 4 mappali.

Si giunge al bene partendo da Arzachena o da Olbia e percorrendo la strada statale 125 fino alla rotatoria denominata Picuccia, prendendo la strada provinciale 14 in direzione Porto Cervo e svoltando a sinistra al bivio per Monticanaglia. Percorsa Via Monticanaglia per circa 800 metri si giunge al

bivio per via Petralonga, strada sterrata di penetrazione agraria, da percorrere per circa 250 metri, fino a raggiungere l'ingresso alla proprietà. L'accesso al bene avviene da Via Petralonga attraverso un cancello di ferro. Percorrendo un breve tratto si giunge ad uno spiazzo incolto (mappali 1673 e 1674) sul quale affaccia l'edificio che è così conformato:

Al piano terra si trova un'unità immobiliare in corso di costruzione destinata a garage e cantina, mentre al piano primo, raggiungibile dall'esterno attraverso una scala aperta e collegato al piano terra da una scala interna, si trova una unità immobiliare a destinazione residenziale apparentemente in ristrutturazione. L'immobile, di forma rettangolare e con tetto a falde inclinate, si trova all'interno di un lotto di terreno agricolo distinto su 4 mappali, attualmente incolto, recintato da una rete metallica e attraversato per l'intera larghezza da un fosso percorso da acqua. La presenza del fosso impedisce allo stato attuale di raggiungere a piedi la parte finale del lotto di terreno (mappali 72 e 279).

L'esterno dell'immobile, composto da due piani occupati da due unità immobiliari catastalmente distinte (sub 1 al piano terra e sub 2 al piano primo), appare in corso di costruzione al piano terra, privo di intonaci e tinteggiature e di infissi e serramenti, e al piano primo.

Sub 1, piano terra.

Si tratta di una unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione cantina e garage. Le destinazioni sono desunte da quanto riportato nel progetto in quanto l'immobile allo stato attuale non è terminato. Dal sopralluogo appaiono realizzati il primo massetto su vespaio con i muri esterni e le partizioni interne. L'unità, ad eccezione del garage, è completamente priva di intonaci e tinteggiature sia esternamente che internamente, mancano tutti gli impianti e le finiture, gli infissi e le porte interne. Il garage è indipendente dal resto dell'unità e non comunicante con la stessa, l'accesso avviene dall'esterno attraverso una porta a ribalta, dallo stesso è possibile accedere al piano primo attraverso una scala chiusa in sommità da una porta con le caratteristiche di porta interna. Il garage è intonacato e tinteggiato con il pavimento in battuto di cemento, e chiuso verso l'esterno da un portone basculante e da grate di ferro alle due bucaure sulla parete. Non è dotato di infissi esterni.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di calcestruzzo da 30 cm poggianti su fondazione continua e con vespaio e massetto cementizio. Il solaio di interpiano è in laterocemento.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto eseguito, non è pienamente conforme al titolo edilizio. È doveroso sottolineare però che allo stato attuale l'unità non è terminata.

La difformità rispetto al titolo edilizio consiste nel fatto il garage che dovrebbe

essere comunicante con il resto dell'unità, in realtà non lo è, e inoltre l'accesso alla scala che porta al piano primo avviene attraverso il garage e non attraverso il locale adiacente e con cui il garage dovrebbe essere comunicante. Infine, rispetto allo stato regolarmente autorizzato, non è stato realizzato il muro esterno di delimitazione dell'ambiente ubicato al di sotto del terrazzo di arrivo della scala esterna di accesso al piano primo.

La licenza edilizia con cui l'unità è stata edificata è scaduta.

L'unità immobiliare sub 1 è accatastata in corso di costruzione ed è ovviamente priva di agibilità.

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 1

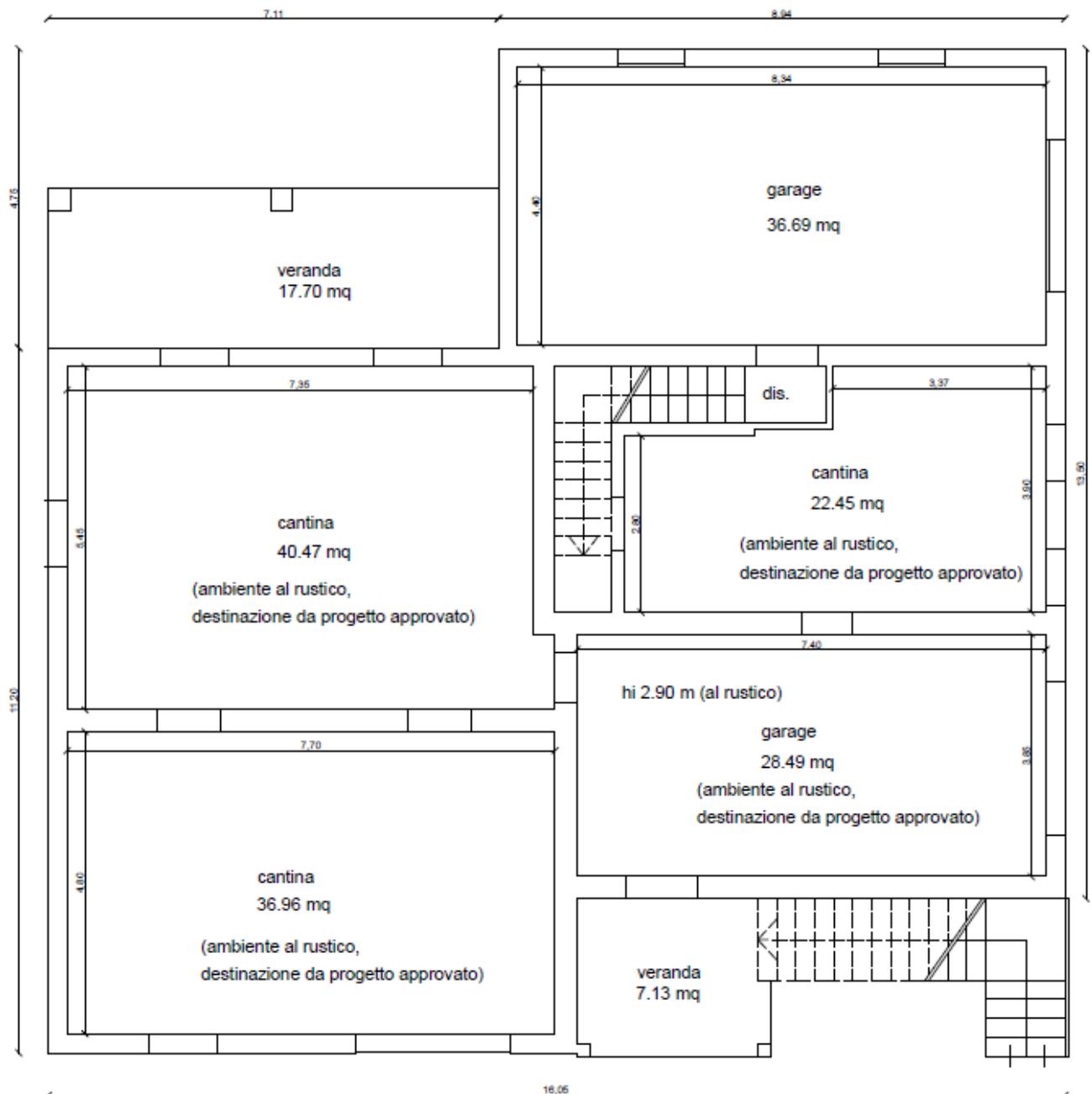
(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Cantina e garage Non comunicanti	mq 150.76	0.25	mq 37.69
Garage comunicante	mq 52.60	0.50	mq 26.30
veranda	mq 17.70	0.15	Mq 2.65
TOTALE			mq 66.64

DATI PLANIMETRICI SUB 1

SUPERFICIE LORDA UI 203.36 mq

SUPERFICIE LORDA VERANDE 24.83 mq



PIANO TERRA

foglio 45, mappale 1452, sub 1

Sub 2, piano primo

Si tratta di una unità residenziale posta al piano primo ed accessibile da una scala esterna che parte dal cortile. L'unità immobiliare è anche collegata al garage al piano terra da una scala interna.

Dalla scala esterna si arriva ad un pianerottolo sul quale apre la porta di ingresso dell'unità immobiliare. Attraverso questa si accede all'ingresso dell'abitazione; dall'ingresso si accede alla zona cucina pranzo, al soggiorno e al disimpegno di distribuzione della zona notte, che è anche il punto di arrivo della scala interna di collegamento al garage. La zona giorno è composta da un ambiente pranzo collegato da un'apertura ad arco alla cucina, e da un ampio soggiorno. Dal soggiorno si accede ad una terrazza di grandi dimensioni che guarda sul terreno circostante.

La zona notte è composta da tre camere da letto di ampie dimensioni e da due bagni.

L'unità immobiliare appare momentaneamente in fase di ristrutturazione, infatti sono stati rimossi i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, i sanitari e gli impianti idrico ed elettrico.

I soffitti interni presentano in diversi punti segni di infiltrazione e macchie di muffa. Ugualmente dalla terrazza è possibile vedere che alcune parti del cornicione sono danneggiate all'intradosso.

Caratteristiche costruttive

L'immobile, analogamente al piano terra, è realizzato con struttura portante in blocchi di calcestruzzo da 30 cm e solaio di copertura in laterocemento con soprastante struttura a nido d'ape e tetto inclinato coperto da un manto di tegole. Le partizioni interne sono realizzate con mattoni forati di laterizio. Tutta l'unità immobiliare è intonacata e tinteggiata. Come detto, sembrerebbe in fase di ristrutturazione ed attualmente è priva di finiture, porte interne e impianti. Gli infissi sono di legno.

Collegamenti alle reti

È necessario sottolineare che all'interno delle licenze edilizie viene esplicitamente richiesto di realizzare il sistema di raccolta e depurazione dei liquami fognari e gli altri servizi infrastrutturali necessari per l'agibilità dei locali; da ciò se ne evince che al momento della realizzazione non era possibile collegare l'immobile alla rete fognaria pubblica.

Non è dato però sapere allo stato attuale se è presente e funzionante un impianto di depurazione (tipo fossa Imhoff) e un impianto di raccolta dell'acqua (pozzo).

L'immobile è dotato di allaccio all'acqua del Consorzio di Bonifica, ma attualmente privo di contratto di fornitura. Si fa presente che l'acqua fornita dal consorzio non può essere utilizzata per uso potabile, come da contratto.

Al piano terra, sotto la tettoia di ingresso, è presente il contatore della rete di distribuzione elettrica.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare è conforme ai titoli edilizi

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 2

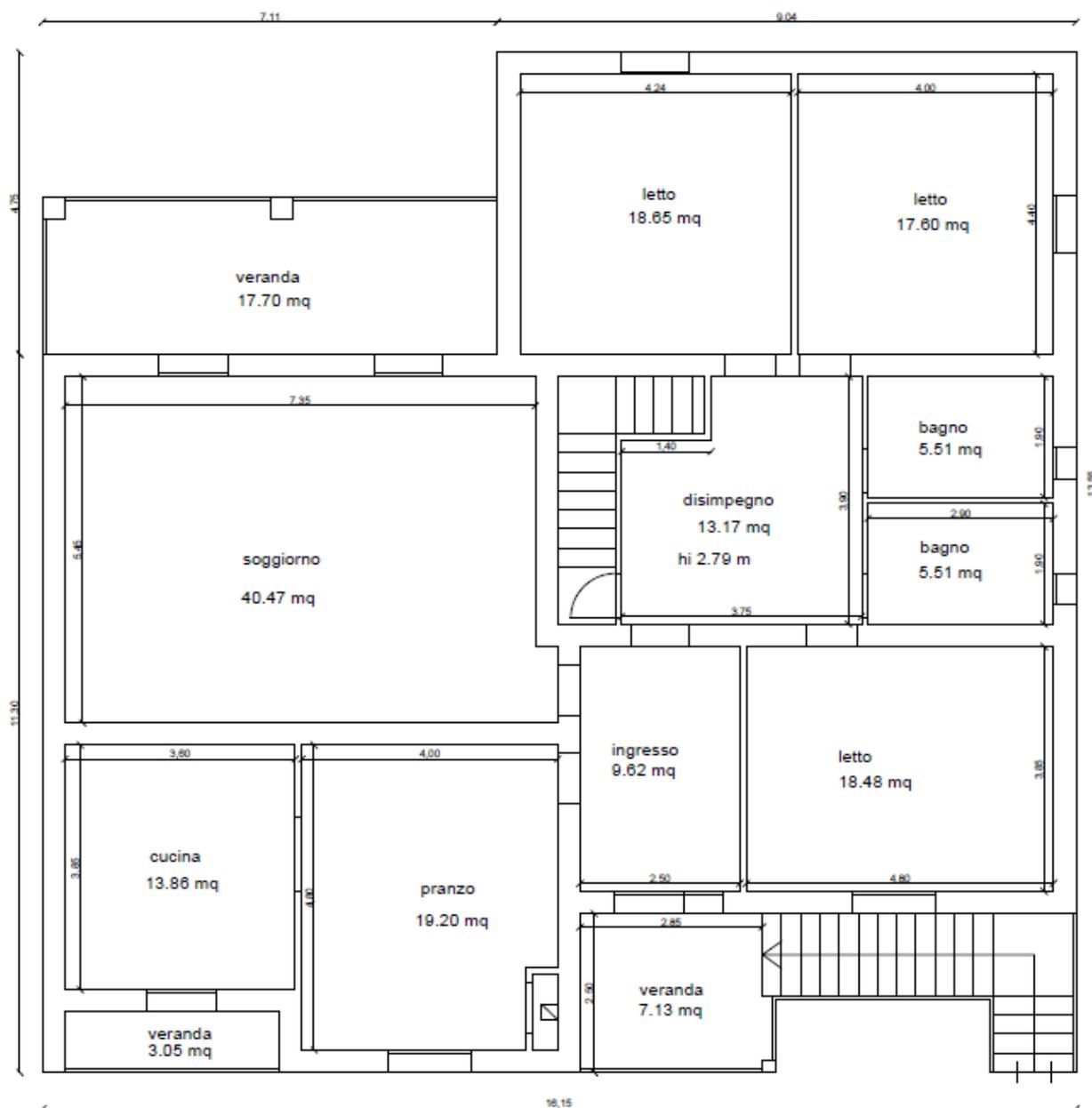
(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
abitazione	mq 203.36	1/1	mq 203.36
Terrazza (fino a 25 mq)	mq 25.00	0.30	mq 7.50
Terrazza (oltre 25 mq)	mq 2.88	0.10	mq 0.288
TOTALE			mq 211.15

DATI PLANIMETRICI SUB 2

SUPERFICIE LORDA UI 203.36 mq

SUPERFICIE LORDA VERANDE 27.88 mq



PIANO PRIMO

foglio 45, mappale 1452, sub 2

Mappali 72, 279, 1673, 1674

Si tratta del lotto di terreno sul quale è edificato il fabbricato, composto da 4 mappali localizzato nella piana irrigua, attualmente incolto, di forma trapezoidale, a giacitura pianeggiante e a destinazione pascolo, dell'estensione totale di 30'970 mq. Il lotto è interamente recintato e accessibile dal cancello di ingresso collegato a via Petralonga. Sul lato del mappale 72 è visibile un ulteriore cancello che lo collega al mappale adiacente di altra proprietà. Sul mappale 1674 è edificato l'immobile sopradescritto. Il mappale 279 è attraversato da un canale e da una condotta sotterranea del Consorzio di Bonifica. Su tutto il confine nord del lotto scorre un rio denominato Riu di Lu Minerali, che confluisce sul confine ovest con il Rio Petralonga.

Una seconda condotta del consorzio di Bonifica corre sul confine sud dei mappali 1673 e 1674.

I terreni appaiono inutilizzati.

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Arzachena, a distanza di circa 8 km dal centro abitato, di circa 9 km da Porto Cervo e dalla località turistica internazionale della Costa Smeralda, 25 km da Olbia con il Porto e l'aeroporto. La zona di ubicazione è una zona a destinazione agricola, con edificato sparso su lotti di grandi dimensioni.

QUESITO TRE

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Le unità immobiliari sono censite al catasto Fabbricati del Comune di Arzachena come segue:

Catasto Fabbricati al Foglio 45, Mappale 1452, subalterno 1, piano terra, unità in corso di costruzione, Mappale 1452, subalterno 2, piano 1, Cat. A2, Cl. 2, vani 7.5, superficie catastale mq 206, rendita 987,72 €, e degli immobili in

Comune di Arzachena (SS), loc. Petralonga; distinti al Catasto Terreni al foglio 23, mappale 72, pascolo, classe 1, superficie 93 a 83 ca, reddito dominicale € 7,27, reddito agrario € 4,85; Mappale 279, pascolo, classe 3, superficie 58 a 48 ca, reddito dominicale €4,53, reddito agrario € 3,02; mappale 1673 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 1 ha 34 a 67 ca, reddito dominicale € 10,43, reddito agrario € 6,96; mappale 1674 (ex 1451 parte), pascolo, classe 3, superficie 22 a 72 ca, reddito dominicale € 1,76, reddito agrario € 1,17

Gli immobili risultano correttamente inseriti in mappa
I dati catastali sono corretti.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Arzachena individuano l'immobile in zona E1 e H dello strumento urbanistico vigente ed in zona E2 dello strumento urbanistico adottato.

La sottoscritta ha provveduto a richiedere e allegare alla perizia il certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali 72, 279, 1673, 1674. **(ALLEGATO I)**

Le destinazioni di piano urbanistico dei 4 mappali sono le seguenti:

Mappale	Previsione P.d.F. Zona Urbanistica	Previsione PUC Zona Urbanistica
72	E1, H	E2
279	E1	E2
1673	E1	E2
1674	E1	E2

Avendo il comune di Arzachena in vigore il Piano di Fabbricazione ed in adozione il Piano Urbanistico Comunale, sui lotti valgono le prescrizioni più restrittive tra i due strumenti urbanistici.

Si riporta di seguito quanto riportato all'interno del CDU:

Foglio n°45 Mappale n°72

ricade parzialmente in zona E1 - Zona agricola normale, disciplinata dall'art. 59 delle N.T.A. del P.d.F.;

ricade parzialmente in zona H - Aree di salvaguardia ambientale, di rispetto o vincolo particolare, disciplinate dall'art. 66 delle N.T.A. del P.d.F.;

ricade interamente in zona E2 - Area marginale per l'attività agricola produttiva, disciplinata dall' art. 87 e dall'art. 89 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;

ricade parzialmente in zona APF_14/08/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 14/08/2005 in zona boschiva;

ricade interamente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata;

ricade interamente in zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;

ricade interamente in zona Rg0 - Aree a rischio geologico basso;

ricade interamente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato;

ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti

parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;

ricade interamente in zona Area di attenzione fascia 150m da sponde o piedi degli argini - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ricade interamente in zona PGRA_Ri3 - Area con rischio elevato, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

ricade interamente in zona PGRA_D2 - Area con danno potenziale medio, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

ricade interamente in zona PGRA_Hi4 - Area con pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

Foglio n°45 Mappale n°279

ricade interamente in zona E1 - Zona agricola normale, disciplinata dall'art. 59 delle N.T.A. del P.d.F.;

ricade interamente in zona E2 - Area marginale per l'attività agricola produttiva, disciplinata dall' art. 87 e dall'art. 89 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;

ricade parzialmente in zona APF_14/08/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 14/08/2005 in zona boschiva;

ricade interamente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata;

ricade interamente in zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;

ricade interamente in zona Rg0 - Aree a rischio geologico basso;

ricade interamente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato;

ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;

ricade parzialmente in zona Area di attenzione fascia 150m da sponde o piedi degli argini - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ricade interamente in zona PGRA_Ri3 - Area con rischio elevato, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

ricade interamente in zona PGRA_D2 - Area con danno potenziale medio, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

ricade interamente in zona PGRA_Hi4 - Area con pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

Foglio n°45 Mappale n°1673

ricade interamente in zona E1 - Zona agricola normale, disciplinata dall'art. 59 delle N.T.A. del P.d.F.;

ricade interamente in zona E2 - Area marginale per l'attività agricola produttiva, disciplinata dall' art. 87 e dall'art. 89 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;

ricade parzialmente in zona APF_14/08/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 14/08/2005 in zona boschiva;

ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata;

ricade interamente in zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;

ricade interamente in zona Rg0 - Aree a rischio geologico basso;

ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato;

ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58

delle N.T.A. del P.P.R.;

ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;

ricade parzialmente in zona Area di attenzione fascia 150m da sponde o piedi degli argini - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs.

ricade parzialmente in zona PGRA_Ri3 - Area con rischio elevato, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

ricade interamente in zona PGRA_D2 - Area con danno potenziale medio, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

ricade parzialmente in zona PGRA_Hi4 - Area con pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

Foglio n°45 Mappale n°1674

ricade interamente in zona E1 - Zona agricola normale, disciplinata dall'art. 59 delle N.T.A. del P.d.F.;

ricade interamente in zona E2 - Area marginale per l'attività agricola produttiva, disciplinata dall' art. 87 e dall'art. 89 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;

ricade interamente in zona APF_14/08/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 14/08/2005 in zona boschiva;

ricade interamente in zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;

ricade interamente in zona Rg0 - Aree a rischio geologico basso;

ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;

ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;

ricade parzialmente in zona Area di attenzione fascia 150m da sponde o piedi degli argini - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ricade interamente in zona PGRA_D2 - Area con danno potenziale medio, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti 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;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

L'immobile è stato edificato in forza di licenza Edilizia n.324/74 del 25/01/1975 e successiva variante in corso d'opera 110/76 del 10/05/1976. **(ALLEGATI E, F)**

Il sub 1, unità immobiliare in corso di costruzione, presente alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti. Le difformità consistono in lievi modifiche interne e nella mancata realizzazione del muro esterno di chiusura dell'ambiente previsto al di sotto del terrazzo di arrivo della scala esterna.

Inoltre, trattandosi di un'opera realizzata al grezzo, necessita di opere di completamento.

Il sub 2 è conforme allo stato autorizzato, ma allo stato attuale necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per poter tornare ad essere abitabile.

Lo strumento urbanistico sia vigente che adottato prevede, per la zona urbanistica in questione quanto segue relativamente agli immobili esistenti:

Zona E2 del PUC art. 87, comma 11 delle NTA

“Per gli edifici esistenti in zona agricola, sono consentite le destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, sebbene difformi da quanto disposto dalle presenti norme o che insistono su lotti di dimensione inferiore a quelle minime prescritte. Per tali edifici sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, senza incremento di volume e di unità abitative.”

Poiché l'immobile risulta non finito al piano terra e mancante delle finiture interne e degli impianti al piano primo, sarà necessario presentare una CILA per il completamento dell'edificio e per opere di manutenzione straordinaria in modo da renderlo abitabile ai sensi dell'art. 15.2 lettera a) e b) della Legge Regionale 23/85.

Sebbene si tratti di un immobile ubicato in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, non sarà necessario richiedere il Nulla Osta perché gli interventi da effettuarsi ricadono tra quelli indicati ai punti A.1 e A.2 dell'allegato A al DPR 31/2017.

Per presentare la pratica presso il SUAPE e terminare le lavorazioni, sarà necessario inoltre avvalersi di un tecnico iscritto ad un albo professionale che si incarichi della progettazione, presentazione pratica, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione:

Onorario del tecnico per progettazione esecutiva e presentazione della pratica presso il SUAPE, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza: € 15'000,00+ 4% Cassa professionale + 22% IVA per un totale di € 19'032,00

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Arzachena, è stato possibile verificare che esiste la Licenza di Agibilità (**ALLEGATO G**) relativa all'immobile, per la sola parte ultimata, ovvero il piano primo. Non sono state rinvenute in allegato all'agibilità le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma del resto l'immobile allo stato attuale ne è privo e pertanto sarà necessario che vengano emesse nuove certificazioni a seguito degli eventuali lavori di esecuzione degli stessi.

QUESITO SETTE

verifici 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;

La proprietà non risulta gravata dai vincoli di censo, livello o uso civico.

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;

Unità non soggette a condominio, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari, oltre a quelli precedentemente elencati.

QUESITO NOVE - “ Divisione in lotti”

*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;*

Analizzata la conformazione del bene e la destinazione urbanistica della zona, non si ritiene che i beni possano essere venduti in più lotti.

QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

***accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non erano occupate.

Non esistono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto.

Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate
(ALLEGATO M)

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;

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, 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;

Sul mappale 279 grava una servitù di passaggio per l'attraversamento di una condotta idrica del Consorzio di bonifica della Gallura

QUESITO QUATTORDICI – “ Determinazione del valore”

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando 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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà in base al parametro €/mq

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, è stato stimato il prezzo al metro quadro con cui immobili analoghi vengono immessi sul mercato.

Stima dei terreni

(foglio 45, mappali 72, 279, 1673, 1674)

Viste le caratteristiche peculiari dei terreni, tenuto conto delle dimensioni e dell'accessibilità, della posizione, del quadro urbanistico e vincolistico di riferimento e infine della assenza di potenzialità edificatoria si stima che il più aderente valore di mercato è di 2.00 €/mq

$V = mq \times \text{€/mq}$

$V = (30'970 - 203.36 \text{ (sup. fabbricato)}) \times 2,00 = 61'407,28 \text{ €}$

Stima del fabbricato

Unità analoghe sono messe in vendita nella zona ad una cifra che si attesta tra i 2500 e i 3500. Considerate le caratteristiche dell'immobile, la posizione in prossimità delle località turistiche e della strada di collegamento con Olbia, si può prendere come valore di riferimento 3000 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per la quale la prima concessione edilizia con cui è stato realizzato risale al 1974 e la variante in corso d'opera al 1976, è pari al 29%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "mediocre", si applica il coefficiente pari ad 0.8.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $3'000,00 \times 0.71 \times 0.8 = 1'704,00 \text{ €/mq}$.

Immobile censito al foglio 45, mappale 1452, sub 1 e 2

Valore al metro quadro € 1704,00 x 277.79 mq = 473'354,16 €.

Al valore dell'immobile così stimato andranno detratti i costi necessari per il completamento dello stesso, come da computi metrici estimativi redatti su base del prezzario regionale e allegati alla presente

Completamento del piano terra € 53'953,52

Completamento del piano primo € 43'627,21

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la pratica edilizia di completamento, quantificati in € 19'032,00

Valore dell'immobile € 473'354,16 -€ 53'953,52-€ 43'627,21-€ 19'032,00 =
€ 356'759,43

VALORE DELL'IMMOBILE:

Immobile censito al foglio 45, mappale 1452, sub 1 e 2: **€ 356'759,43**

Terreno censito al foglio 45, mappale 72, 297, 1673, 1674: **€ 61'407,28**

PREZZO BASE: € 418'166,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Estratto di mappa **(ALLEGATO D)**
- 5) Copia Concessioni Edilizie **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia grafici allegati ai titoli edilizi **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia agibilità **(ALLEGATO G)**
- 8) Visure ipocatastali **(ALLEGATO H)**
- 9) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO I)**
- 10) **Copia CDU (ALLEGATO L)**
- 11) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO M)**
- 12) Documentazione fotografica **(ALLEGATO N)**
- 13) Certificato stato civile esecutati **(ALLEGATO O)**
- 14) Elaborati Grafici **(ALLEGATO P)**
- 15) Computo metrico **(ALLEGATO Q)**
- 16) Descrizione diritto di vendita

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°22 pagine inclusa la presente e 16 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 03/03/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli



The image shows a circular official stamp of the Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTE E COMPLESSIVISTI", "SEZIONE A - N°232", "CATERINA FERRILLI", "ASCRIZIONE", and "CONSERVATORIA - ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTE E COMPLESSIVISTI". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.