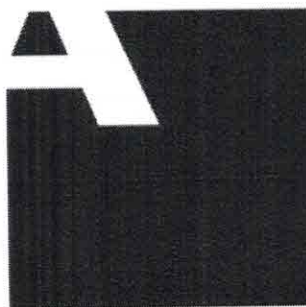


[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare
Procedura N°190/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Costanza Teti

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

1 INDICE

PREMESSA	3
1) Completezza della documentazione	7
2. Descrizione dell'immobile pignorato	10
3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....	19
4) Variazioni catastali	20
5) Previsione dello Strumento Urbanistico Comunale:	20
6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità.....	20
7) Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo.....	20
8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione	21
9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....	21
10) Divisibilità dell'immobile in natura	21
11) Stato di possesso dell'immobile	21
12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.....	21
13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	21
14) <i>Determinazione del valore di mercato dell'immobile</i>	21



PREMESSA

In data 30 aprile 2020 il Giudice istruttore Dott.ssa Costanza Teti ha provveduto ad inviare tramite comunicazione PEC il Verbale di Fissazione Prima Udienza con il relativo affidamento dell'incarico, (previo giuramento di rito) allo scrivente Arch. Cinzia Maria Angela, iscritte all'ordine degli Architetti P.P.C. delle Province di Sassari e Olbia Tempio a [REDACTED] all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio a Olbia in [REDACTED] di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n.190/2018 promossa da [REDACTED] da contro [REDACTED] norma degli artt. 602 e segg. c. p.c. quale attuali proprietari dell'immobile oggetto di perizia.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, 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;
- 2) descriva, 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, "rd 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;

3) 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;

4) 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;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) 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;

7) 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;



8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

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

13) 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;

14) 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. L'esperto dovrà:

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



1) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); nel fascicolo, non erano presenti le planimetrie catastali aggiornate e leggibili, ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, inoltre mancavano le indicazioni planimetriche di progetto e di licenze e/o concessione edilizia, nonché qualsiasi indicazione di certificazione urbanistica.

Descrizione catastale immobile

Nel Comune di La Maddalena, in via Sardegna, sn:

- Abitazione, posta al piano 1, categoria A/3, di 3,5 vani, distinta all'NCEU al Foglio 14 mappale 3307 sub. 6, con annessa terrazza (vedasi planimetria allegata);

Confina: con sub. 7

- Area Urbana, posta al piano T, categoria F/1, di 227 mq., distinta all'NCEU al Foglio 14 mappale 3307 sub. 9;

Confina: con sub. 13 e con sub. 1

I soprascritti sub 6 e 9 derivano dalla soppressione per DIVISIONE – FUSIONE - AMPLIAMENTO dei seguenti subalterni:

- Sub. 4, posto al piano T, categoria e vani non indicati;
- Sub. 5, posto al piano 1, categoria e vani non indicati, derivane dal mappale 3307 sub. 5, categoria A/3. Di 7 vani.

Nel Comune di La Maddalena, in via Sardegna, sn:

- Lastrico solare, posto al piano 2, categoria F/5, di 85 mq., distinto all'NCEU al Foglio 14 mappale 3307 sub. 15;

Confina: con sub. 24

Tutti correttamente intestati in visura catastale (il signor
trascrizione eredità giacente)

- vedasi

B.C.N.C.:

- SUB. 22 Bene comune non censibile
- SUB. 23 bene comune non censibile

OSSERVAZIONI:

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA CATASTO TERRENI E FABBRICATI.

NELL'ESTRATTO DI MAPPA NON SI SIESCE AD INDIVIDUARE IL LOTTO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALI PROPRIETARI

_____ per ragioni pari a 1/2 di proprietà.

_____ per ragioni pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni. (IL SIGNOR _____)

STORIA

I soprascritti signori _____ coniugato in regime di separazione di beni, e la signora _____ libera di stato, divennero proprietari, **per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà**, degli immobili siti in Comune di La Maddalena, in via Sardegna, il tutto confinante con parti comuni, via Sardegna e proprietà _____ e precisamente appartamento della consistenza catastale di vani 3,5 al piano primo, da ristrutturare per la realizzazione della cucina e di un'agevole scala di accesso e per adeguamento a norma degli impianti distinto all'NCEU al **Foglio 14 mappale 3307 sub. 6**, categoria A/3, lastrico solare della superficie catastale di mq. 85 al piano secondo, distinto all' NCEU al **Foglio 14 mappale 3307 sub. 15**, categoria L lastrico solare, piano secondo, di 85 mq, e area urbana della superficie catastale di 227 mq. al piano terra, distinta all' NCEU al **Foglio 14 mappale 3307 sub. 9**, categoria F1, di 227 mq., in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 01.12.2008, con numero di repertorio _____, rogante Notaio _____ (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12.12.2008 ai nn. _____ dal signor _____

Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

Gli immobili sono stati trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con gli inerenti diritti, accessioni, pertinenze, usi, servitù attive legalmente costituite, ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'Art. 1117 del Codice Civile e dell'elaborato planimetrico, in particolare sono compresi i diritti sui B.C.N.C. in catasto al foglio 14, mappale 3307 sub. 22 e 23;

C.D.U.: per area Urbana prot. 17450 del 11.12.2007;

Impianti: non a norma;

Concessioni: n. 10709 del 02.03.1979, prot. 6663/86 del 21.10.1988 e autorizzazione n. 6649 del 16.05.2007;

Pregiudizievoli: libero;



Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 12.12.2008 a tutto il 22.05.2023, risulta quanto segue:

Ipoteca legale, ex

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, emesso

mappale 3307 sub. 6 – 9 e 15.

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, emesso in data 12.01.2011, rog

delle E.

con

mappale 3307 sub. 6 – 9 e 15.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo, emesso in

sub. 6 – 9 e 15.

Pignoramento immobiliare, notificato in data 06.08.2018 con numero di repertorio 1234 rogante

o 14 mappale 3307 sub. 6 – 9 e 15.

EREDITA' GIACENTE DI

2

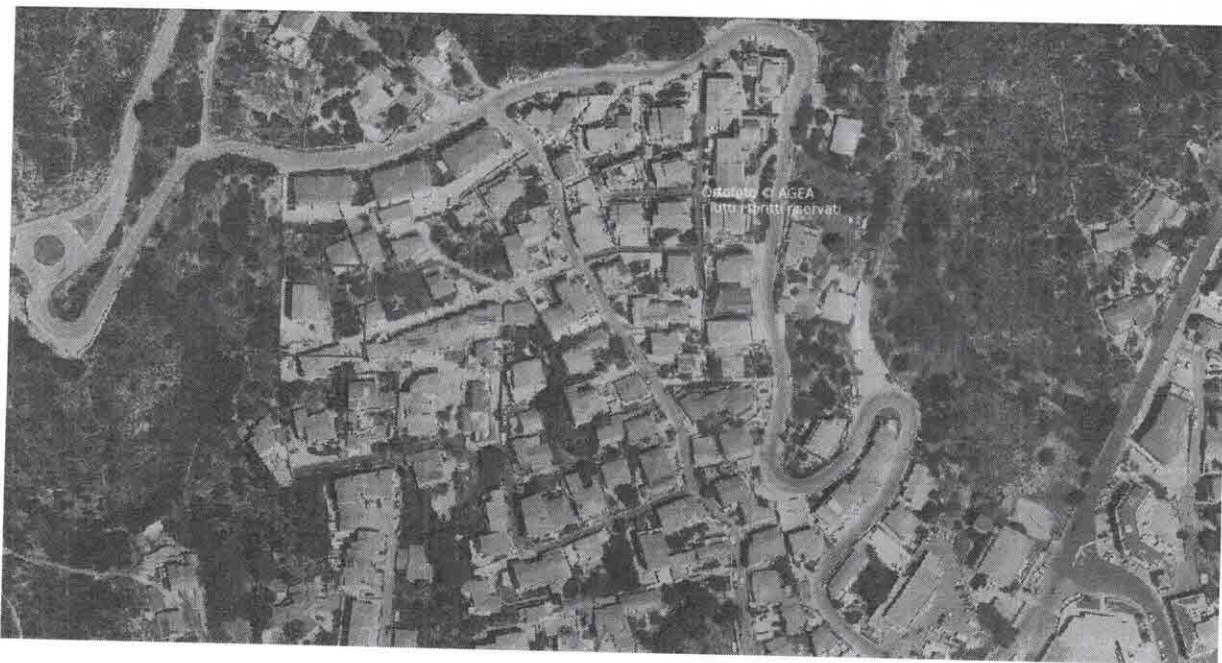
fisc. [redacted] contro il signor [redacted] nato a [redacted]
[redacted]
di La Maddalena, distinti all'NCEU Foglio 14 mappale 3307 sub. 6 – 9 e 15.

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero (inserire parte di proprietà).

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi allegato A);

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il sopralluogo al bene oggetto di perizia è stato effettuato in data 13/01/2021. Il bene è stato reso accessibile non in maniera forzata, alla presenza del Sig. [redacted] per conto dell'IVG di Tempio Pausania.



Inquadramento

Il bene oggetto di perizia è situato nel Comune della Maddalena (SS). Risulta intestato al Sig. [redacted] per ½ di proprietà.



*Identificazione catastale**Immobile sito nel Comune della Maddalena (E425) – Catasto Fabbricati*

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Superficie Catastale
14	3307	6	A3	3.5 vani	Via Sardegna n.SN P1	92 mq
14	3307	9	F/1	Area Urbana	Via Sardegna n.SN PT	227 mq
14	3307	15	F/5	Lastrico solare	Via Sardegna n.SN P2	85 mq

Planimetria catastale

Data: 11/01/2021 - n. T23088 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0093510 del 01/06/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di La Maddalena Via Sardegna		civ. SN
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 3307 Subalterno: 6	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari	
Scheda n. 1 Scala 1:200				

Piano primo h. 270

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2021 - Comune di LA MADDALENA (E425) - < Foglio: 14 - Particella: 3307 - Subalterno: 6 ->
 VIA SARDEGNA n. SN piano: 1;

Ultima planimetria in atti
 Data: 11/01/2021 - n. T23088 - Richiedente [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Espropriazione immobiliare n. 196 - 2018 R.G.E.



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato realizzato con Concessione Edilizia n° [REDACTED] del 21/10/1988 e ha previsto la sopraelevazione al piano primo di un edificio al piano terra preesistente realizzato a suo tempo con Concessione Edilizia [REDACTED]

La Concessione Edilizia [REDACTED] del 23/03/1992 ha previsto la suddivisione dell'immobile in due unità immobiliare e la realizzazione della scala esterna in muratura (peraltro mai realizzata).

La Concessione in Sanatoria [REDACTED] del 26/01/2007 per opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione originaria.

(Allegato B: Titoli abilitativi)

Durante l'accesso agli atti del Comune della Maddalena, si è potuto appurare che l'immobile situato in via Sardegna n.SN è conforme alla planimetria catastale.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'immobile si trova in uno stato di mancata conservazione e manutenzione sia all'interno che all'esterno dell'unità abitativa presentando distacchi di intonaco e tinteggiature e in alcuni casi spaccature. Nel 2010 è stato eseguito un intervento di manutenzione per il ripristino del balcone per evidenti problemi di degrado tali da pregiudicare l'incolumità delle persone o cose.

Allo stato attuale non è stata ancora realizzata la scala esterna in muratura. L'accesso al piano primo è garantito mediante una scala metallica non ancorata, abbandonata davanti l'abitazione.

Durante il sopralluogo effettuato in data 13 Gennaio 2021, l'immobile era così composto:

Piano primo:

- Ingresso;
- Soggiorno/pranzo;
- Bagno;
- Camera matrimoniale;
- Camera singola;
- Disimpegno;
- Terrazza.

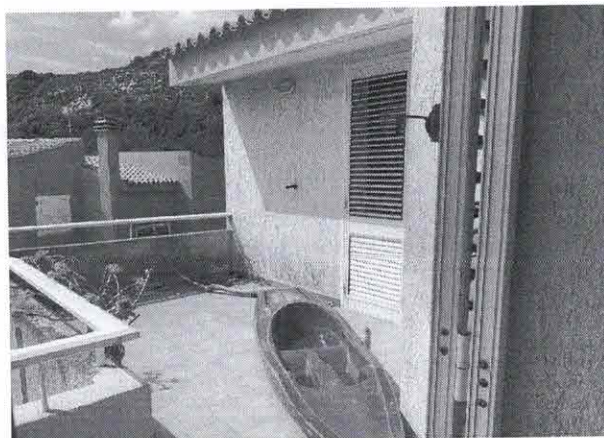
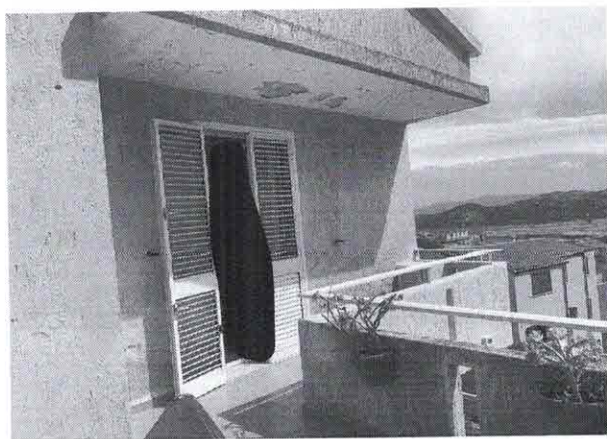
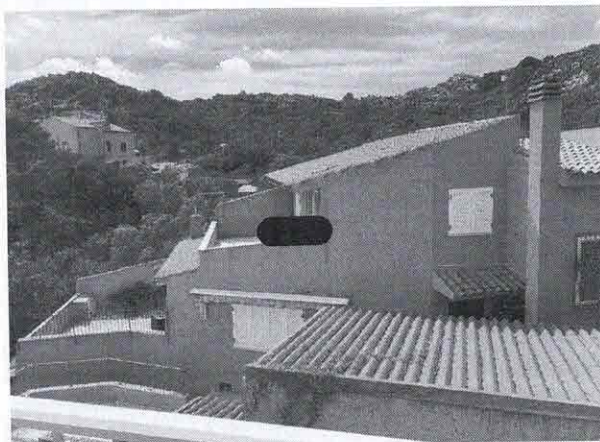
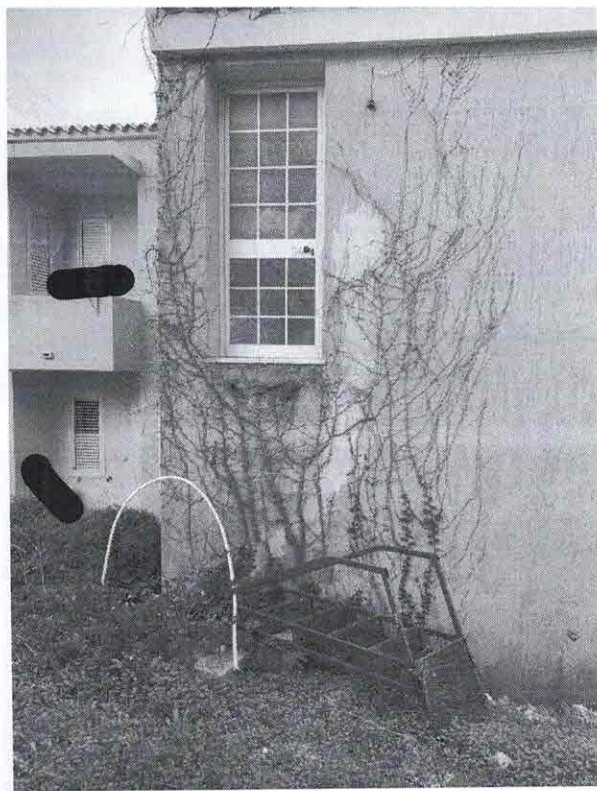
All'immobile situato al piano primo si accede mediante una scala metallica da cantiere, non ancorata. Strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composta da:

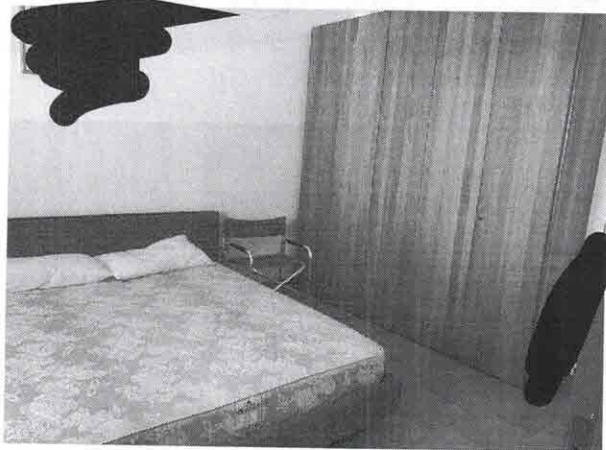
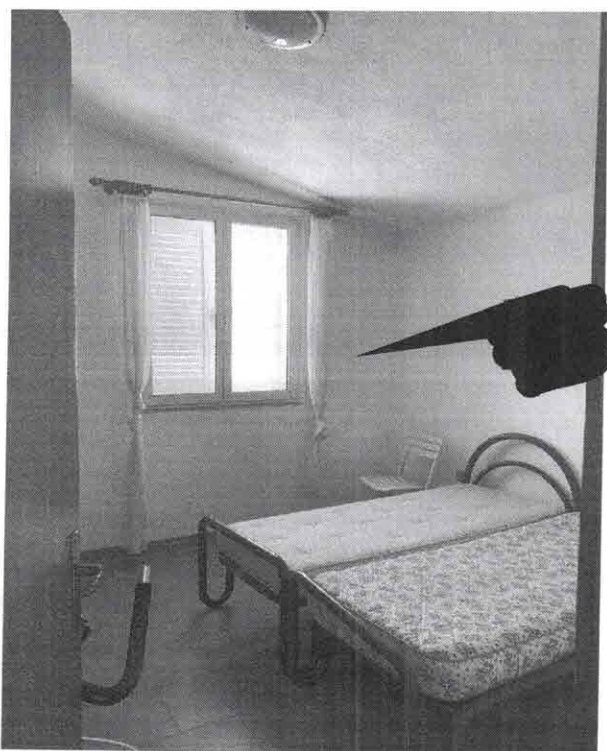
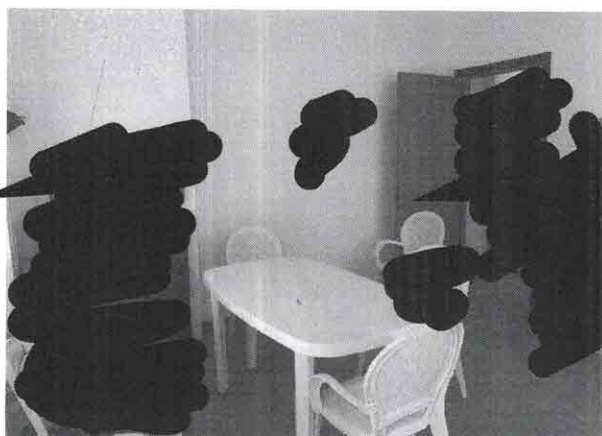
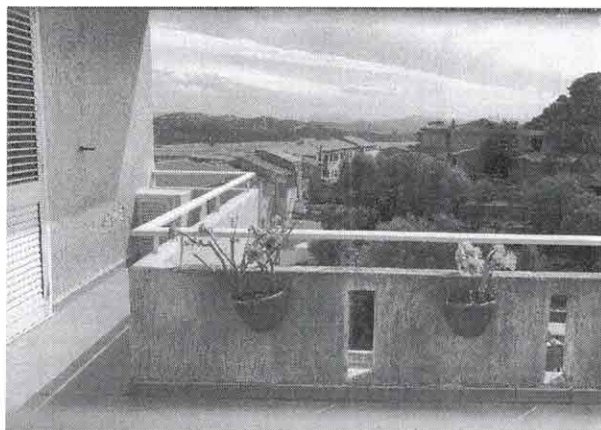
- Struttura in muratura portante in blocchi di CLS, travi e pilastri in CA;
- Solai in latero – cemento;
- Tetto con copertura inclinata;
- Tramezzi di divisione interna in laterizio;

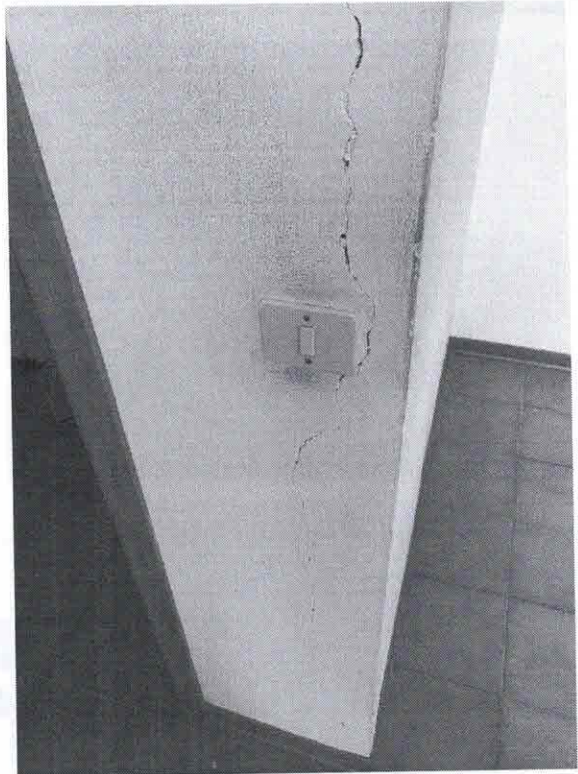
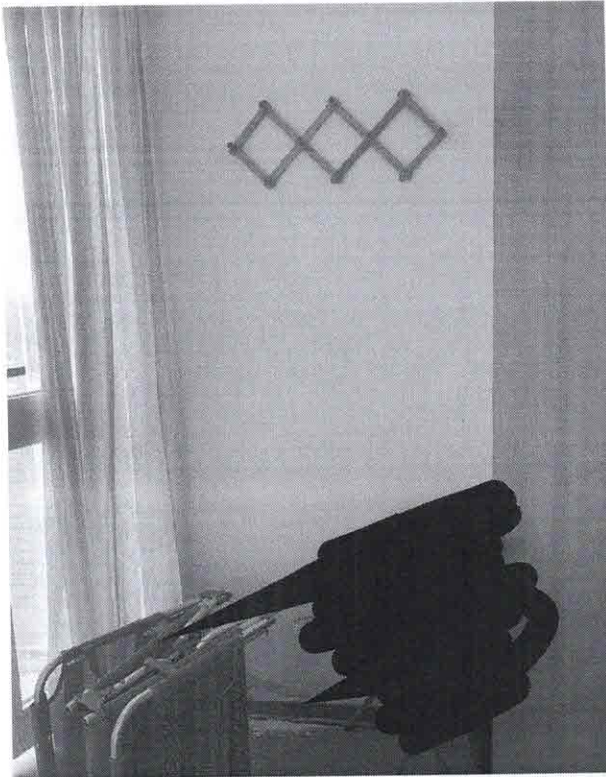


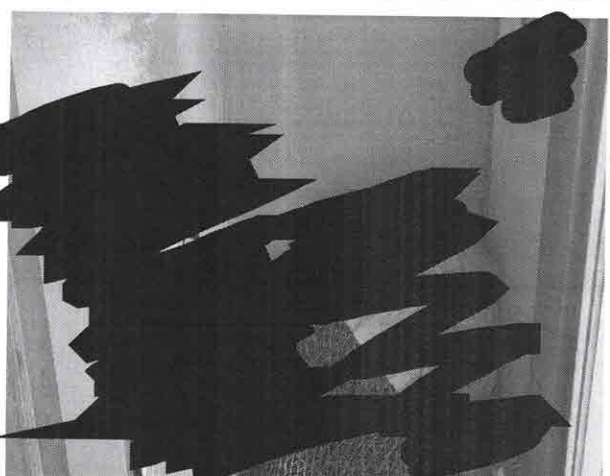
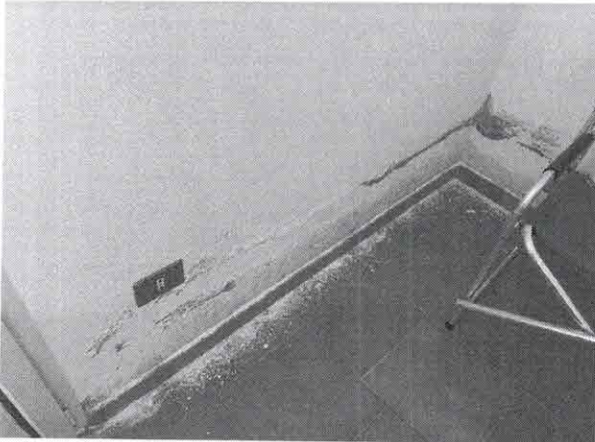
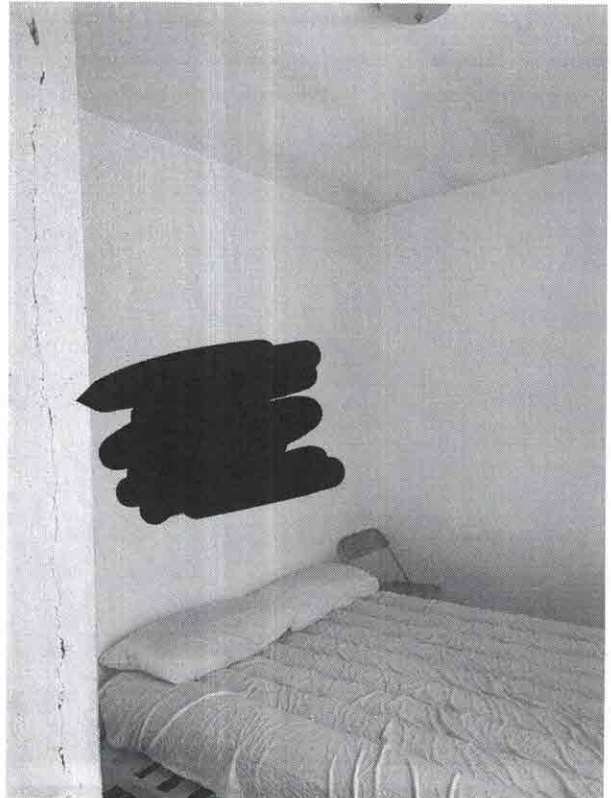
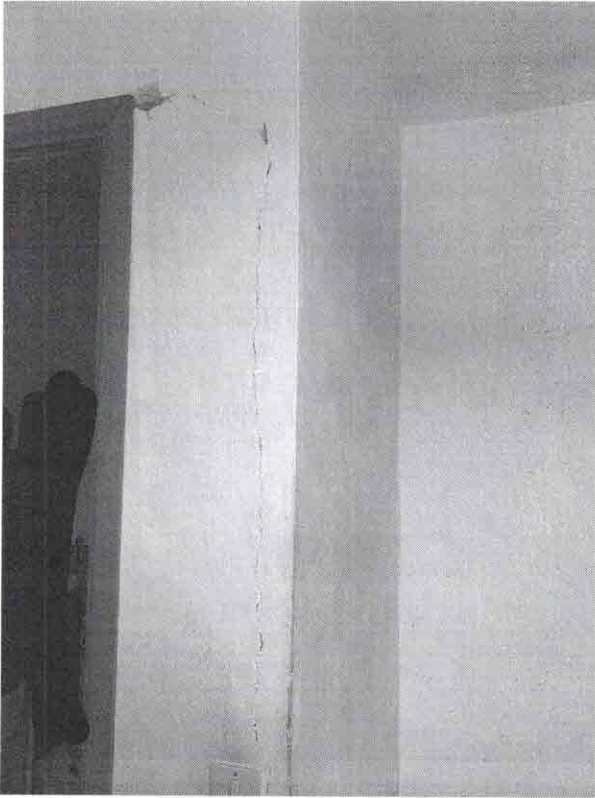
- Intonaci interni di civile abitazione;
- Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche;
- Battiscopa ceramico;
- Pavimentazione esterna in piastrelle ceramiche;
- Infissi interni ed esterni in alluminio;
- Persiane in alluminio;
- Impianto elettrico con quadro dedicato;
- Scarico reflui collegato all'impianto pubblico;











L'area in cui sorge l'immobile si trova a 2.5 km dal Porto della Maddalena, 1.6 km dalla Piazza Umberto I, 2.1 km circa dall'ospedale "Paolo Merlo" e a pochi minuti di distanza da supermercati e caffè -store.

Durante l'accesso all'immobile non è stato fornito né il Libretto d'impianto che deve essere allegato al fabbricato, né l'attestato di Prestazione energetica APE dell'appartamento, non sono stati forniti nemmeno successivamente.

3) ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono sinteticamente riassunti di seguito:

Dati immobile: Area Urbana

Via: Sardegna n. SN Piano Terra,

Comune: Maddalena,

Provincia: Sassari

Dati catastali:

Foglio:14

Mappale: 3307

Subalterno: 9

Dati immobile: Appartamento

Via: Sardegna n. SN Piano Primo,

Comune: Maddalena,

Provincia: Sassari

Dati catastali:

Foglio: 14

Mappale: 3307

Subalterno: 6

Dati immobile: Lastrico solare

Via: Sardegna n. SN Piano Secondo,

Comune: Maddalena,

Provincia: Sassari



Dati catastali:

Foglio: 14

Mappale: 3307

Subalterno: 15

4) VARIAZIONI CATASTALI

Lo stato di fatto dell'immobile Mappale 3307, Subalterno 6 è conforme alla planimetria catastale, pertanto non è necessaria una variazione catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile Mappale 3307, Subalterno 9 è conforme alla planimetria catastale, pertanto non è necessaria una variazione catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile Mappale 3307, Subalterno 15 è conforme alla planimetria catastale, pertanto non è necessaria una variazione catastale.

5) PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

L'immobile è stato realizzato all'interno della Macro Area C (Espansione Urbana) del Piano Urbanistico Comunale della Maddalena.

6) CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE E DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Dopo aver effettuato l'accesso in data 13 Gennaio 2021, e dopo aver confrontato gli elaborati di progetto forniti dall'Ufficio Tecnico Comune della Maddalena è stato rilevato che:

- L'immobile di categoria A/3 è conforme alla planimetria catastale, così come è conforme il progetto rinvenuto presso l'U.T del Comune della Maddalena, per quanto riguarda la forma; anche la destinazione d'uso risulta conforme.
- L'immobile di categoria F/1 è conforma alla planimetria catastale, così come è conforme il progetto rinvenuto presso l'U.T del Comune della Maddalena, per quanto riguarda la forma; anche la destinazione d'uso risulta conforme.
- L'immobile di categoria F/5 è conforma alla planimetria catastale, così come è conforme il progetto rinvenuto presso l'U.T del Comune della Maddalena, per quanto riguarda la forma; anche la destinazione d'uso risulta conforme

7) VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO

Sul bene pignorato non risultano gravare censi e usi civili.



8) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

L'immobile oggetto di perizia, ad oggi non viene amministrato da nessun soggetto pertanto non risultano esserci spese di gestione e manutenzione annue fisse.

9) POSSIBILITÀ A VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

Essendo un'unica unità immobiliare, il bene potrà essere venduto in un unico lotto.

10) DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE IN NATURA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato pro quota, in quanto trattasi di un unico appartamento con relativo lastrico solare e area urbana.

11) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è in possesso del Sig. [REDACTED] per ½ quota piena, distinto in catasto fabbricati al Foglio 14 particella 3307 sub.6, oltre all'area urbana e lastrico solare rispettivamente censiti ai sub. 9 e 15. In esito alle attività esperite si rileva che la parte eseguita è deceduta nelle more della procedura e l'abitazione ubicata al piano primo non è abitata da diverso tempo.

12) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

L'immobile al momento dell'accesso non era occupato né dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Dall'analisi della documentazione in possesso e dai vari accertamenti, sull'immobile non risultano vincoli di nessuna natura.

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La determinazione del valore dell'immobile è stata ottenuta tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso.



Le estrinseche sono quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale è ubicato l'immobile, come l'ubicazione, le vie di comunicazione, i servizi limitrofi e la qualità urbanistico-sociale e ambientale in cui è inserito.

Le intrinseche sono invece quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione che tiene conto dell'esposizione o delle viste, la qualità edilizia e la dimensione.

Caratteristiche estrinseche

Il bene oggetto di perizia è situato nel Comune della Maddalena (SS). Il fabbricato in cui sorge l'immobile gode di una buona efficienza di servizi, il centro e il porto della Maddalena distano pochi minuti, dove si trovano generi alimentari, farmacia, bar, ristoranti e servizi vari.

Caratteristiche intrinseche

L'immobile allo stato attuale presenta una condizione di mancata manutenzione e risulta privo di accesso diretto e sicuro all'immobile a seguito della divisione dell'unità immobiliare per la creazione di due appartamenti. Gode di lastrico solare ideale per i momenti conviviali come pranzi o cene all'aperto, soprattutto nei periodi estivi.

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello della *Stima Comparativa*, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima, l'analisi è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

A questo metodo di stima si è aggiunto un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Immobili in vendita nel mercato libero alla data 8 maggio 2023 Comune la Maddalena (SS)

Descrizione sintetica immobile	Mq	Valore mq
Quadrilocale	120 mq	1000,00 euro
Quadrilocale	130 mq	1461,00 euro
Valore medio prezzo mq		1230,00 euro



Banco dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate- OMI Anno 2023- Semestre I

Banca dati delle quotazioni immobiliari- Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: LA MADDALENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2150	L	6,5	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	4,6	6,9	L
Box	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile, viene determinato all'interno dei valori compresi tra €/mq 1100,00 e €/mq 1650,00 €/mq, per gli edifici di tipo economico normale, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, pertanto il più probabile valore unitario viene determinato assumendo quello di €/mq 1200,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).>>*



4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati - ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

Denominazione superficie	(a) Coeff. Di ponderazione (%)	(b) Superf. Effettiva (mq)	€ Superf. Ponderata (mq)	note
Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne	100,00%	87,00	87,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
Superfici terrazzi scoperti	25,00%	5,00	1,25	Art. 4.4.2.2 comma a).
Superfici verande e androni	60,00%	85,00	51,00	Art. 4.4.2.2. comma dl.
Superficie giardino	7,00%	227,00	15,89	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			155,14	

La superficie commerciale diventa quindi: $87,00 \times 100\% + 5 \times 25\% + 85,00 \times 60\% + 227,00 \times 7\%$
= mq. 155,14



Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 1200,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: $\text{mg. } 155,14 \times \text{€/mg } 1.200,00 = \text{€ } 186.168,00$

Al valore di € 186.168,00 occorre applicare anche il coefficiente di stato di conservazione pari a 0.70, per cui si determina un valore complessivo finale dell'immobile in esame pari a € 130.317,00 in cifra tonda (in cifra tonda euro **130.317,00**).

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 132.207,00

(centotrantaduemiladuecentosette/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO N.1:

Abitazione "La Maddalena", foglio 14 mappale 3307 sub. 6.9.15

Valore Complessivo= € 132.207,00

Conclusioni

Ritenuto di aver bene operato ai fini di coscienza e verità, ottemperando alla risposta dei quesiti del Giudice, rassegno la presente Relazione di Stima.
Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia lì

30 Maggio 2023

In fede

Arch. Cinzia Nieddu

