
TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

GIUDICE

DOTT.SSA COSTANZA TETI

Procedura n° 221/2018

Intesa Sanpaolo S.p.A.

contro

PERIZIA DI STIMA

Il C.T.U.

ARCH. CRISTINA DESSOLE

ILL.ISSIMO GIUDICE

DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Con ordinanza emessa in data 20/04/2021, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Cristina Dessole, nata a Nulvi il 04/14/1972, residente a Olbia (SS), via Lombardia n.10, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n° 308, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** (previo giuramento di rito) al fine di provvedere a:

- 1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 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'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;
- 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, pavimentazione esterna ed interna, 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 città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 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, comma 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 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 (e, 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 civili 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 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.

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 precedenti 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 comprese);
- 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;
- presenziare all'udienza 569 CPC per rendere chiarimenti in merito alla perizia.



PREMESSA

In Ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dall'Ill.ma Giudice, la sottoscritta ha effettuato:

02-05-2020 Giuramento di rito, presso la cancelleria del Tribunale Civile di Tempio Pausania.

05-05-2020 Compilato e spedito le comunicazioni via pec alle parti in causa, per l'avvio delle operazioni peritali

01-09-2020 Sospensione operazioni peritali durante il periodo di diffusione COVID

08-10-2021 Richiesta accesso agli atti presso il comune di Loiri Porto Sanpaolo per.

19-10-2021 Ripresa operazioni peritali e fissazione sopralluogo il 29/10/2021 alle h. 9.30

29-10-2021 Visure storiche e planimetrie catastali, non intestate all'esecutato, effettuate per catastali e non per proprietà

29-10-2021 Sopralluogo presso i beni in oggetto con l'IVG e definizione di rinvio richiesto dalla proprietà per il
12-11-2021 alle h.9.30

05-11-2021 Estrazione copie progetto concessionato presso il comune Loiri-Porto San Paolo

16-11-2021 Sopralluogo presso i beni indicati nella procedura.

Nel Residence Villaggio Isola Blu, oltre alla sottoscritta, erano presenti:

01-02-2022 Nuovo accesso agli atti presso il comune Loiri-Porto San Paolo per verificare lo stato della variante in corso d'opera consegnatami da

10-03-2022 Nuovo sopralluogo presso i beni indicati nella procedura.



RELAZIONE DI STIMA

Premessa:

La causa n. 221/2018 è intentata dalla Banca Intesa San Paolo Spa, nei confronti

La determinazione del valore di mercato riguarda 4 beni immobili ubicati a Porto San Paolo nel Residence Villaggio Isola Blu e più precisamente:

1. **Abitazione di tipo civile sita nel comune di Loiri Porto San Paolo**, viale don Sturzo - censito al catasto di Sassari al foglio 235, mapp. 1787, sub 4,
2. **Abitazione di tipo civile sita nel comune di Loiri Porto San Paolo**, viale don Sturzo - censito al catasto di Sassari al foglio 235, mapp. 1787, sub 5,
3. **Abitazione di tipo civile sita nel comune di Loiri Porto San Paolo**, viale don Sturzo - censito al catasto di Sassari al foglio 235, mapp. 1787, sub 6,
4. **Abitazione di tipo civile sita nel comune di Loiri Porto San Paolo**, viale don Sturzo - censito al catasto di Sassari al foglio 235, mapp. 1787, sub 8.

Nota:

Dato che i beni oggetto della presente stima sono indipendenti, si procederà fin da subito alla redazione di n. 4 differenti stime.



In quadramento del contesto urbanistico in cui sono situati i beni
Villaggio “Isola Blu”



Foto 1- Inquadramento lotto su ortofoto



Foto 2 – Foto ingresso da parcheggio pubblico accessibile da viale don Sturzo



Il lotto del residence è ben recintato, vi si accede dal parcheggio pubblico raggiungibile da via don Sturzo. Nella recinzione di lotto si aprono due cancelli: uno pedonale e uno carrabile che conducono al complesso a schiera in cui è situato l'appartamento.

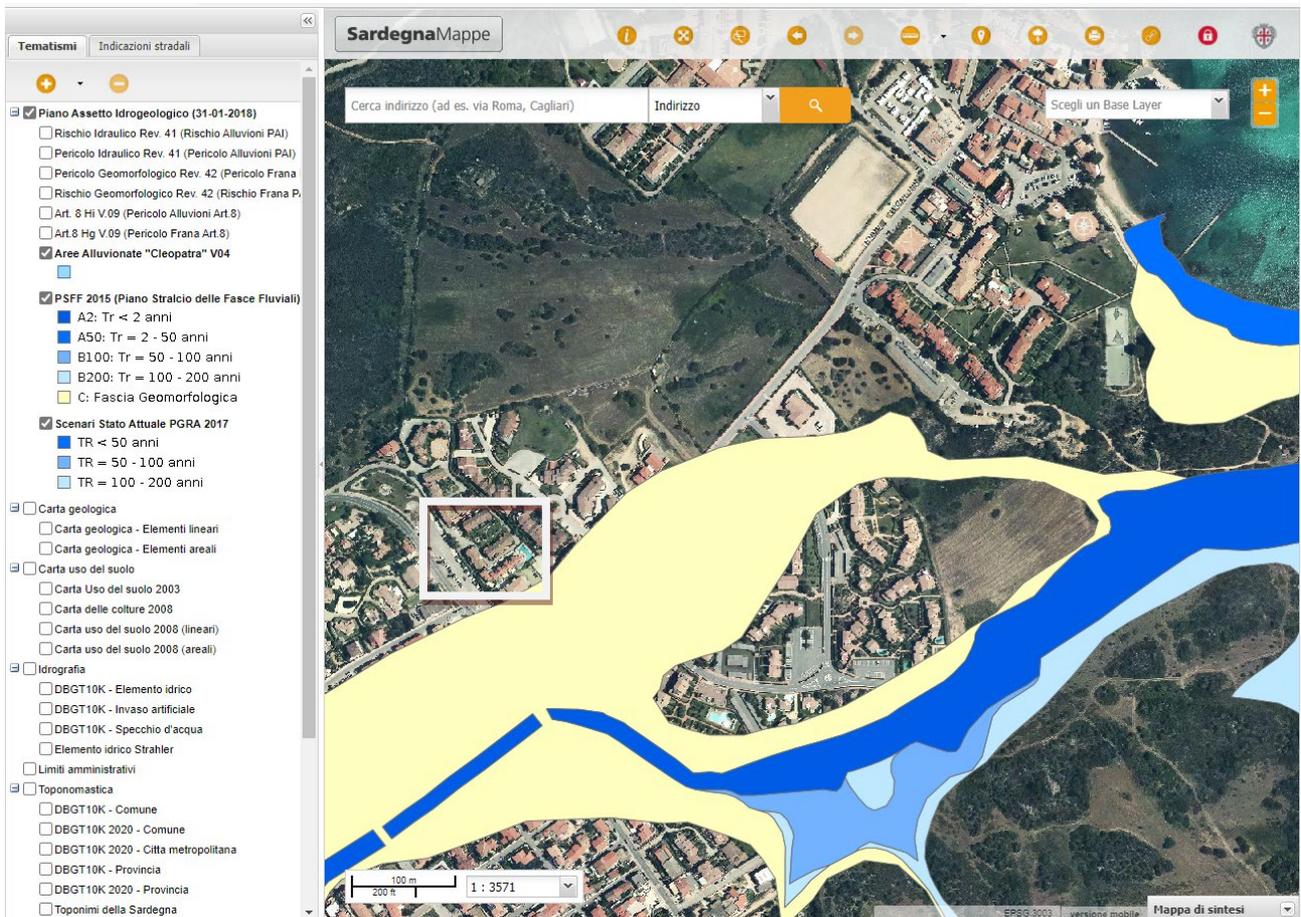


Figura 1 – Cartografia estratta dal sito Sardegna Mappe PAI, dalla quale si evince che IL LOTTO NON è vincolato dal Piano di Assetto Idrogeologico.



Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area in cui è stato realizzato il Villaggio "Isola Blu" come zona B2.

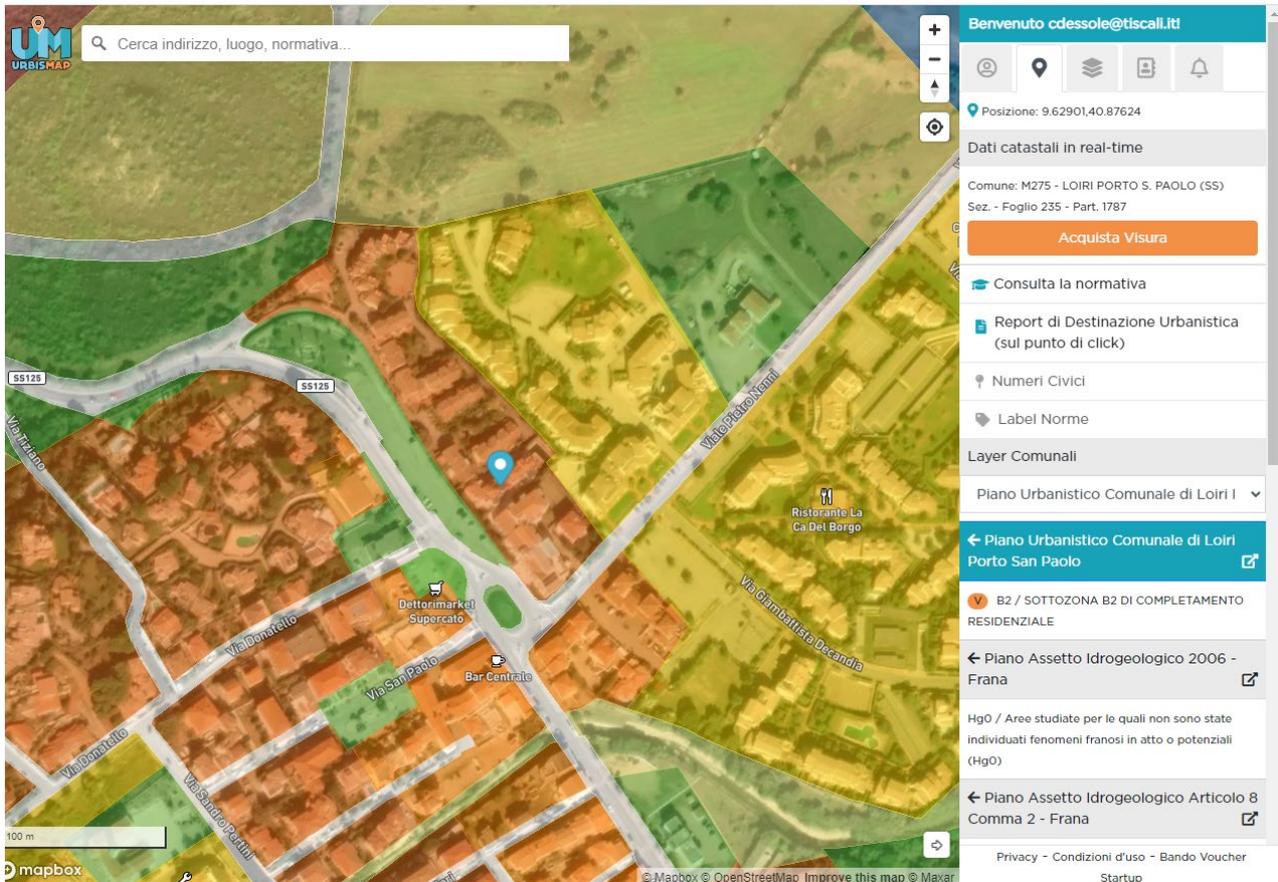


Figura 2 – Cartografia estratta dal sito Urbismap, dalla quale si evince la destinazione urbanistica dell'area.



1) Bene sito in via don Luigi Sturzo, Porto San Paolo – Residence “Villaggio Isola Blu”
distinto al Catasti fabbricati al foglio 235, mappale 1787 sub 4

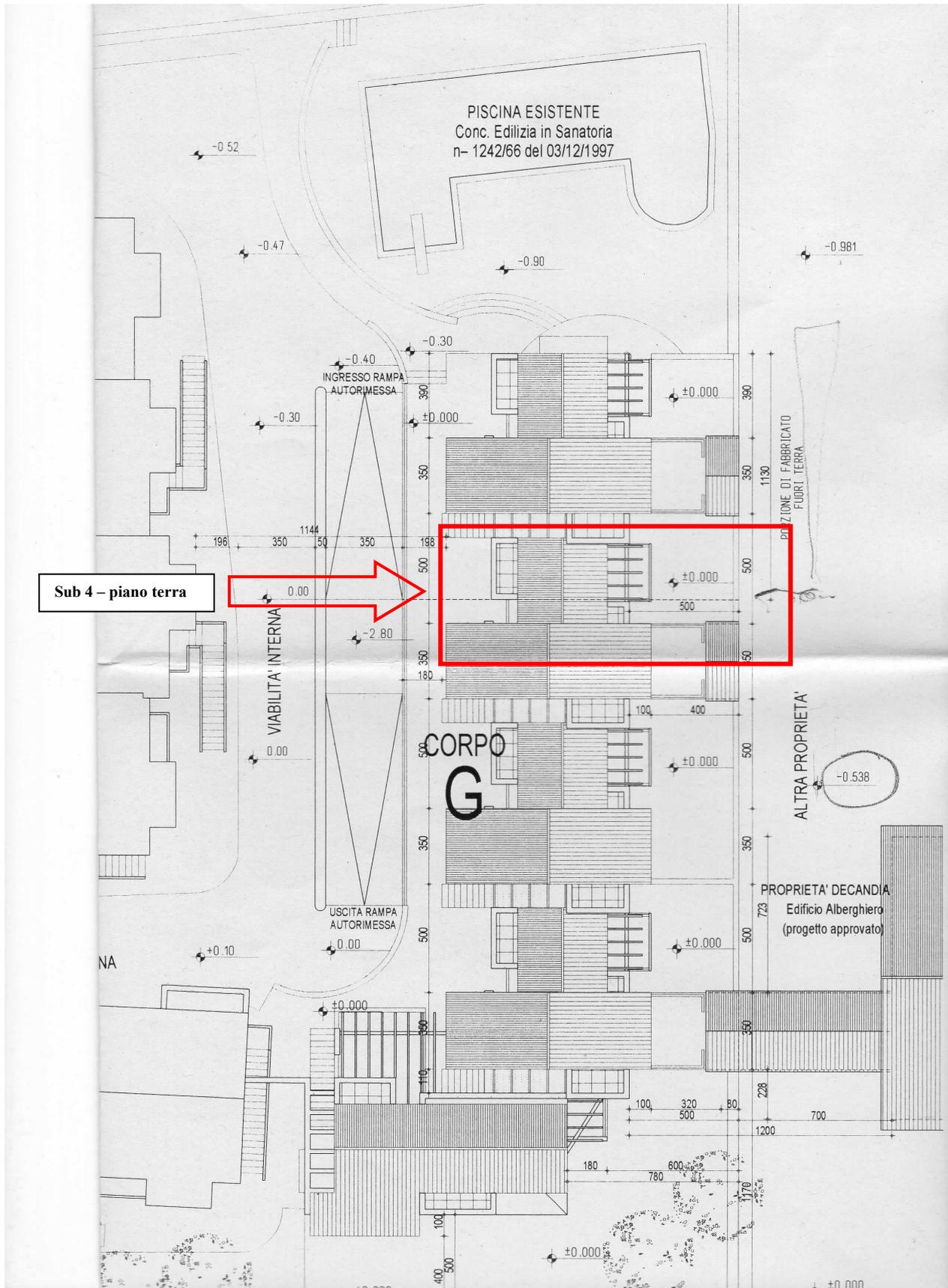
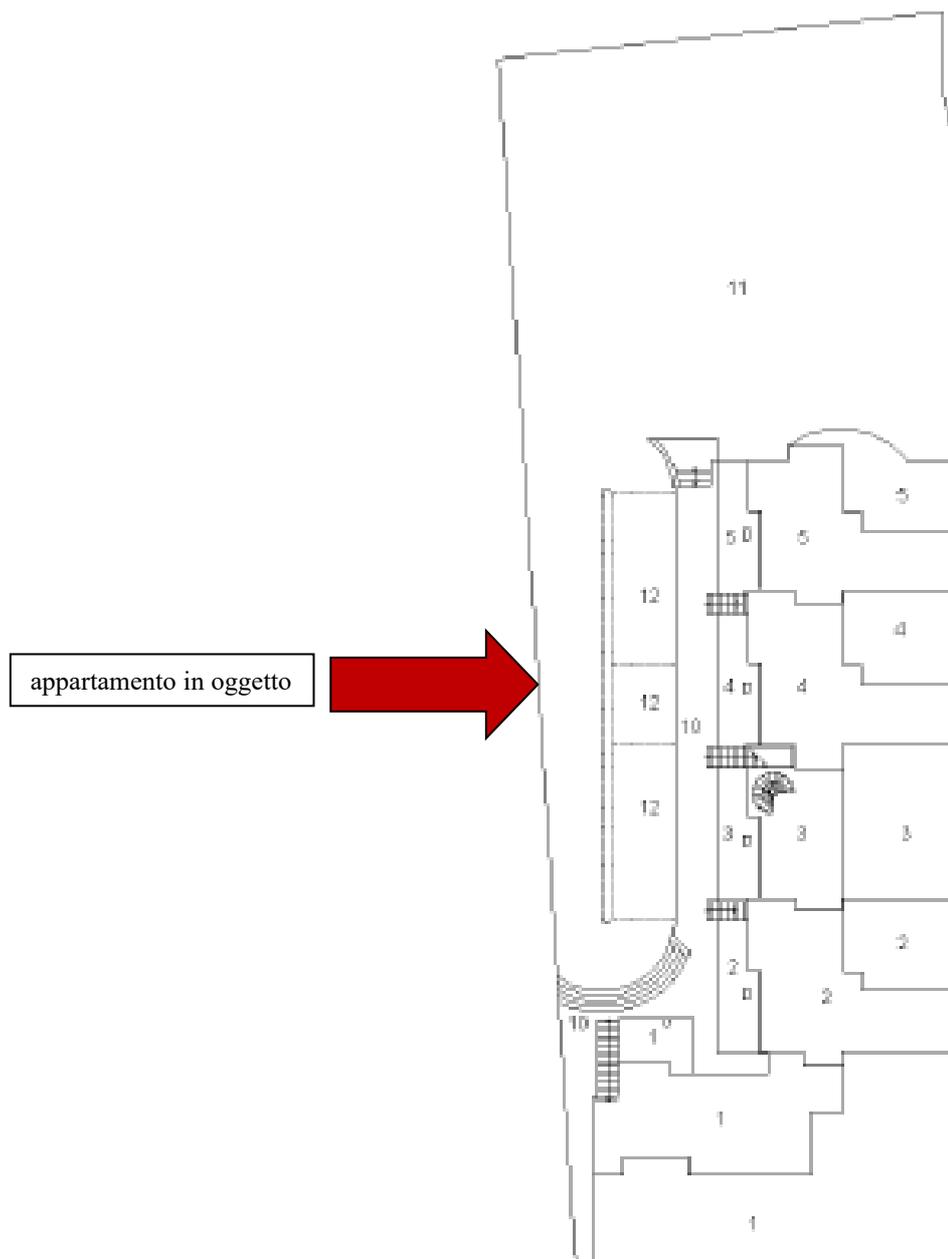


Figura 1- Planimetria del lotto – concessione edilizia 65/2005 del 08/11/2005



LOTTO

Piano Terra



RISPOSTA AL PUNTO 1:

La sottoscritta ha effettuato la ricerca presso gli uffici del catasto per estrarre le planimetrie dei beni, ma dalle visure catastali è risultato che il bene è ancora intestato . Si è tentato di effettuare la variazione sulla proprietà in riferimento all'ordinanza della proc. 185/12 RGAC, ma si è notato che all'ordinanza non corrisponde la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Sassari iscritta nel registro generale al n. 7179 e particolare al n. 1020 del 07/08/2012.

È stata inoltre effettuata l'ispezione ipotecaria all'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Tempio Pausania, dalla quale si evince la Nota di Trascrizione, Registro generale n. 8622, Registro Particolare n. 6263 del 23/10/2018 riportata nel pignoramento 221/2018.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Dal parcheggio pubblico si accede al residence Villaggio Isola Blu tramite due cancelli: uno carrabile e uno pedonale.

Si tratta di un complesso residenziale a schiera che si sviluppa su due livelli

Il bene è costituito da 1 appartamento al piano terra, è composto da un ingresso scoperto esterno che, tramite un portoncino blindato fa accedere all'ampio soggiorno-cucina. Il corridoio porta ad un ripostiglio, al bagno e alla camera da letto. Sia dal soggiorno che dalla camera da letto si accede al cortile interno interamente pavimentato.

L'abitazione si presenta in buone condizioni. Gli infissi esterni sono discreti. L'impianto di climatizzazione è costituito da un monosplit. Gli impianti sono in buone condizioni



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO ESTERNE

L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello a piano terra:



Foto 1 – Foto ingresso



Foto 2 – Cortile interno



FOTO INTERNE

Dal corridoio si accede al bagno, ripostiglio e camera da letto



Foto 4 – Camera da letto



Foto 5 – Bagno



Sotto viene riportata la planimetria catastale del 2011 attualmente depositata, che corrisponde allo stato di fatto

Data: 25/01/2022 - n. T392452 - Richiedente: DSSCST72D44F977D

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0347151 del 30/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo
Villaggio Isola Blu

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 235
Particella: 1787
Subalterno: 4

Compilata da:
Ventroni Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

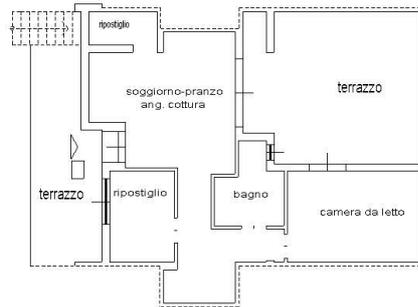
N. 1833

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

h. media = mt 2,75



Ultima planimetria in atti

Data: 25/01/2022 - n. T392452 - Richiedente: DSSCST72D44F977D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2022 - Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO (MZ/S) - < Foglio: 235 - Particella: 1787 - Subalterno: 4 >
VILLAGGIO ISOLA BLU piano: T;

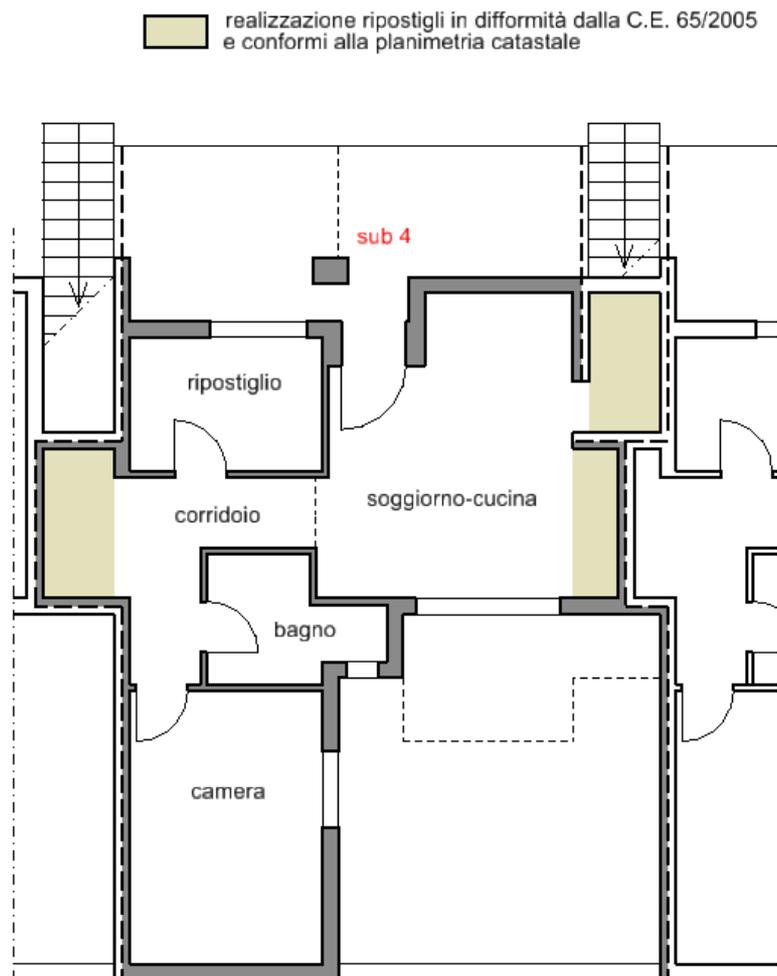
È necessario acquisire l'Attestato di prestazione energetica.

L'appartamento si presenta in buono stato sia per quanto riguarda: strutture verticali, solai, infissi esterni e pavimentazione. Gli impianti elettrici sono in buone condizioni.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

Il bene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello verificato dalla sottoscritta CTU.

RISPOSTA AL PUNTO 4:



Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme con il progetto concessionato in quanto sono stati utilizzati i vani del sottoscala per realizzare ripostigli e armadi a muro.

Il progetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 65/2005 del 15/11/2015 e non risulta agli atti l'agibilità dell'immobile.

Nel 2007 ha presentato presso il comune di Loiri Porto San Paolo la pratica di assestamento conforme allo stato dei luoghi, ma non è stata ancora evasa.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area come B2.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

La sottoscritta non ha ritrovato la pratica di agibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 7:

Vedi allegato: ispezioni ipotecarie

RISPOSTA AL PUNTO 8:

L'amministrato del Residence ci ha comunicato che il costo annuale del condominio è pari a € 1.300,00 annui.

RISPOSTA AL PUNTO 9-10:

L'immobile in oggetto è vendibile separatamente agli altri beni indicati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

Il bene è utilizzato dalla ditta intestataria del bene.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

Il bene oggetto di pignoramento non risulta utilizzato.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

Nel bene in oggetto non esistono vincoli: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 14:

Il valore dell'immobile è determinato dal valore di mercato 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.

I beni oggetto della presente stima sono situati nel Comune di Loiri-Porto San Paolo. Trattasi del bene censito al catasto del comune di Loiri Porto San Paolo, Residence Villaggio Isola Blu a Porto San Paolo e più precisamente:

1 – Appartamento in via Sturzo – Villaggio “Isola Blu” – comune di Loiri Porto San Paolo

SUPERFICIE NETTA – IMMOBILE STIMATO			
foglio 235 – mapp.1787 sub 4			
	destinazione	Sup. netta interni (mq)	Sup. esterna (mq)
	Piano terra		
	Terrazzo ingresso		15,00
	Soggiorno- cucina	18,50	
	Corridoio	8,60	
	Ripostiglio	6,20	
	Bagno	4,40	
	Camera da letto	12,90	
	Cortile esterno		26,50
	Consistenza Tot. netta:	mq 50,60	

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (APPARTAMENTO E CORTILE ESTERNO EDIFICIO)			
foglio 235 – mapp. 1787 sub 4			
	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Superficie netta [mq]
Terrazzo ingresso esterno	15,00	0,10	1,50 mq
Piano terra residenziale	60,60	1	60,60mq
Cortile esterno scoperto	28,50	0,20	5,70 mq
	Consistenza Tot. Sup. Commerciale:		mq 67,80

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà



Stima Parametrica a Valore di Mercato

Si stimerà il bene in oggetto sulla base del valore di mercato, o di capitalizzazione.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto “metodo commerciale” calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi, così come riportato nella tabella.

Unità immobiliare: foglio 235 – mapp. 1787 – sub 4

Da una indagine condotta nella zona su unità immobiliari campione simili od analoghe per caratteristiche costruttive, vetustà, dimensione e tipologia catastale, inoltre da ricerca presso agenzie immobiliari di Olbia ed impresari edili operanti in zona, dal rapporto tra la somma dei valori degli immobili e la somma del parametro superficie degli immobili stessi $[\Sigma V / \Sigma S]$ si è ottenuto il seguente valore medio a mq:

**valore unitario sulla zona per immobile a destinazione residenziale
con simile vetustà e in condizioni statiche e igienico sanitarie buone:
€/mq 2.000,00**

Tale valore nasce dal valore di mercato medio della zona tra €/mq 1.500,00 e € 2.500,00.

Pertanto, si può affermare che il valore di mercato del locale è di:

$$\text{mq } 67,80 \times 2.000,00 \text{ €/mq} =$$

135.600,00 €

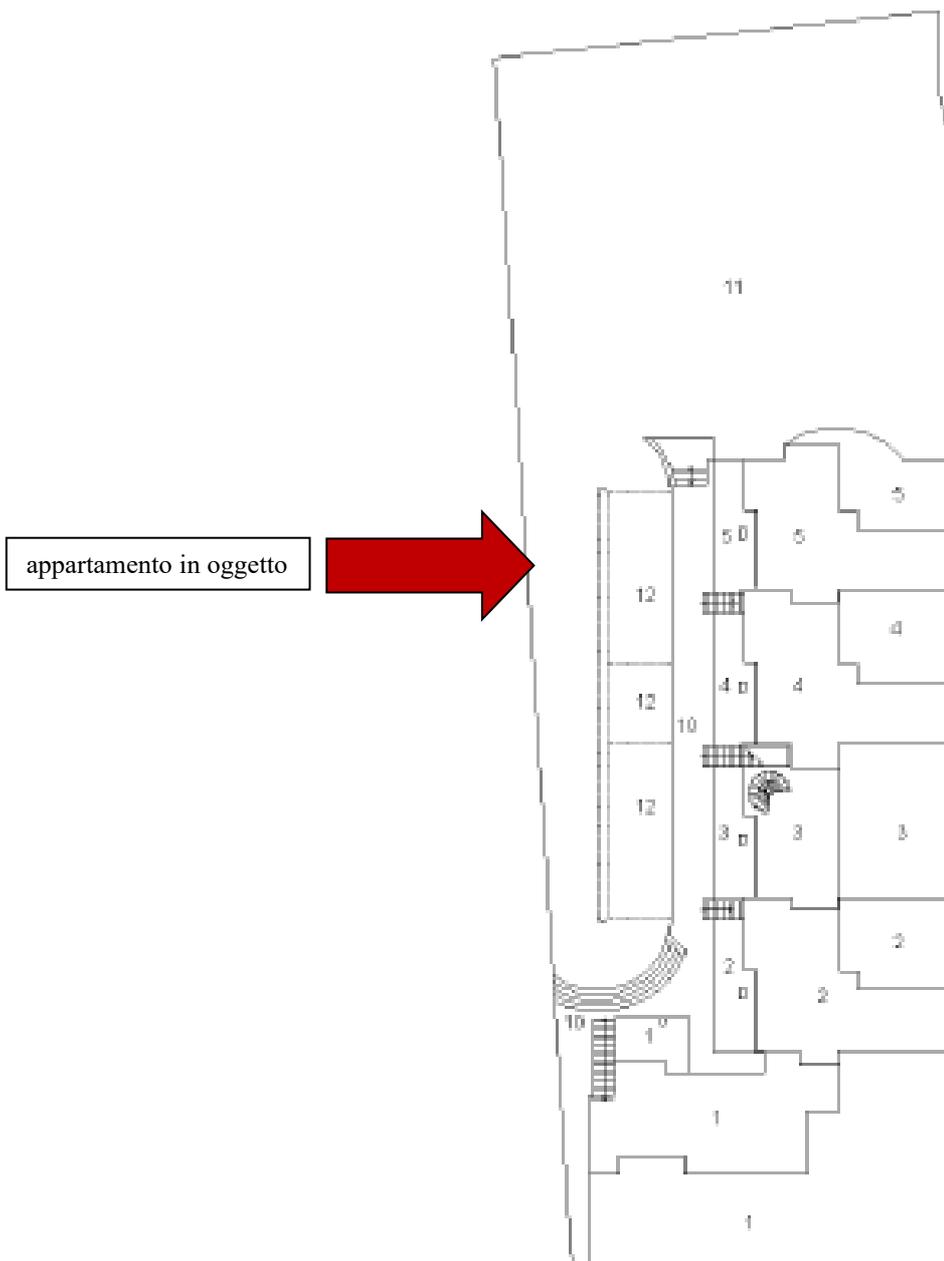
(diconsi Euro centotrentacinquemilaseicento/00).

In fede architetto
Cristina Dessole



LOTTO

Piano Terra



RISPOSTA AL PUNTO 1:

La sottoscritta ha effettuato la ricerca presso gli uffici del catasto per estrarre le planimetrie dei beni, ma dalle visure catastali è risultato che il bene è ancora intestato . Si è tentato di effettuare la variazione sulla proprietà in riferimento all'ordinanza della proc. 185/12 RGAC, ma si è notato che all'ordinanza non corrisponde la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Sassari iscritta nel registro generale al n. 7179 e particolare al n. 1020 del 07/08/2012.

È stata inoltre effettuata l'ispezione ipotecaria all'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Tempio Pausania, dalla quale si evince la Nota di Trascrizione, Registro generale n. 8622, Registro Particolare n. 6263 del 23/10/2018 riportata nel pignoramento 221/2018.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Dal parcheggio pubblico si accede al residence Villaggio Isola Blu tramite due cancelli: uno carrabile e l'altro pedonale.

Si tratta di un complesso residenziale a schiera che si sviluppa su due livelli

Il bene è costituito da 1 appartamento caposchiera situato a piano terra, si affaccia sulla piscina condominiale. È composto da un ingresso scoperto esterno che, tramite un portoncino blindato fa accedere all'ampio soggiorno-cucina. Il corridoio porta ad un ripostiglio, al bagno e alla camera da letto. Sia dal soggiorno che dalla camera da letto si accede al cortile interno interamente pavimentato.

Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area come B2.

L'abitazione si presenta in buone condizioni, e si presenta un po' di umidità di risalita. Gli infissi esterni sono discreti. L'impianto di climatizzazione è costituito da un monosplit posizionato nel soggiorno. Gli impianti sono in buone condizioni



FOTO ESTERNE

L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello a piano terra:



Foto 3 – Foto ingresso



Foto 4 – Terrazzo interno



FOTO INTERNE

Dal portoncino d'ingresso si accede al soggiorno-cucina.



Foto 4 – soggiorno cucina



Foto 5 – Bagno





Foto 6 – Camera da letto



Foto 7 – Vista dall'appartamento verso la piscina condominiale



È necessario acquisire l'Attestato di prestazione energetica.

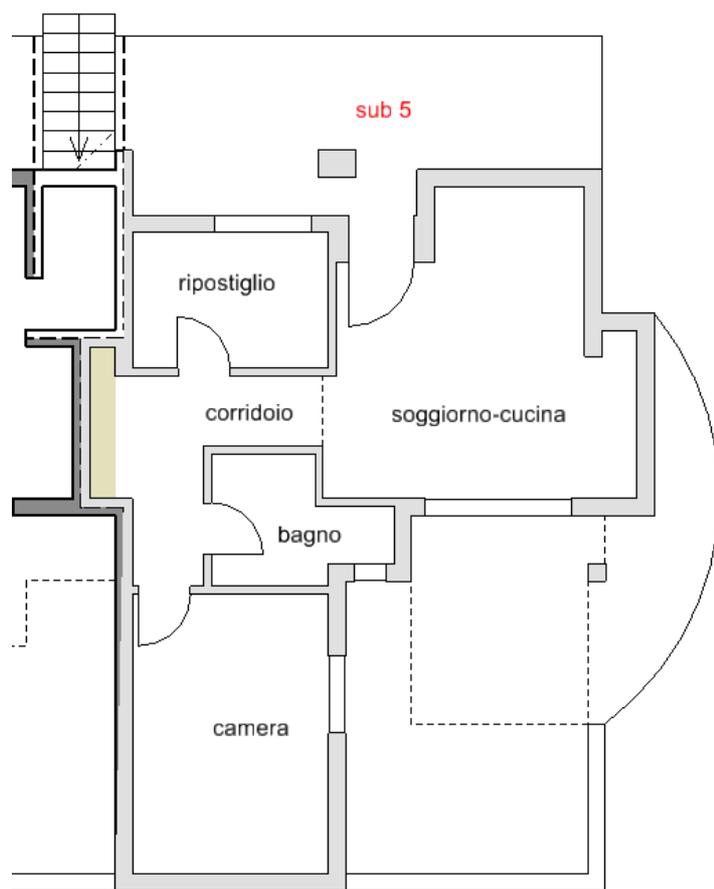
L'appartamento si presenta in buono stato sia per quanto riguarda: strutture verticali, solai, infissi esterni e pavimentazione. Gli impianti elettrici sono in buone condizioni.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

Il bene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello verificato dalla sottoscritta CTU.

RISPOSTA AL PUNTO 4:

 realizzazione ripostigli in difformità dalla C.E. 65/2005 e conformi alla planimetria catastale



Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme con il progetto concessionato:

- Utilizzo di parte del sottoscala come cabina armadio.

Il progetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 65/2005 del 15/11/2015 e non risulta agli atti l'agibilità dell'immobile.

Nel 2007 ha presentato presso il comune di Loiri Porto San Paolo la pratica di assestamento conforme allo stato dei luoghi, ma non è stata ancora evasa.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area come B2.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

La sottoscritta non ha ritrovato la pratica di agibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 7:

Vedi allegato: ispezioni ipotecarie

RISPOSTA AL PUNTO 8:

L'amministrato del Residence ci ha comunicato che il costo annuale del condominio è pari a € 1.100,00 annui.

RISPOSTA AL PUNTO 9-10:

L'immobile in oggetto è vendibile separatamente agli altri beni indicati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

Il bene appartiene alla ditta intestataria ed è libero.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

Il bene oggetto di pignoramento non risulta utilizzato.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

Nel bene in oggetto non esistono vincoli: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 14:

Il valore dell'immobile è determinato dal valore di mercato 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.

I beni oggetto della presente stima sono situati nel Comune di Loiri-Porto San Paolo. Trattasi del bene censito al catasto del comune di Loiri Porto San Paolo, Residence Villaggio Isola Blu a Porto San Paolo e più precisamente:

1 – Appartamento in via Sturzo – Villaggio “Isola Blu” – comune di Loiri Porto San Paolo

SUPERFICIE NETTA – IMMOBILE STIMATO			
foglio 235 – mapp.1787 sub 5			
	destinazione	Sup. netta interni (mq)	Sup. esterna (mq)
	Piano terra		
	Terrazzo ingresso		15,00
	Soggiorno- cucina	18,80	
	Corridoio	7,00	
	Ripostiglio	6,20	
	Bagno	4,40	
	Camera da letto	12,90	
	Veranda coperta		8,90
	Cortile esterno		17,10
Consistenza Tot. netta:		mq 49,30	

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (APPARTAMENTO E CORTILE ESTERNO EDIFICIO)			
foglio 235 – mapp. 1787 sub 5			
	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Superficie netta [mq]
Terrazzo ingresso esterno	15,00	0,10	1,50 mq
Piano terra residenziale	60,00	1	60,00mq
Cortile esterno scoperto	17,00	0,20	3,40 mq
Veranda coperta	8,90	0,30	2,67 mq
Consistenza Tot. Sup. Commerciale:			mq 67,57

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà



Stima Parametrica a Valore di Mercato

Si stimerà il bene in oggetto sulla base del valore di mercato, o di capitalizzazione.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto “metodo commerciale” calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi, così come riportato nella tabella.

Unità immobiliare: foglio 235 – mapp. 1787 – sub 5

Da una indagine condotta nella zona su unità immobiliari campione simili od analoghe per caratteristiche costruttive, vetustà, dimensione e tipologia catastale, inoltre da ricerca presso agenzie immobiliari di Olbia ed impresari edili operanti in zona, dal rapporto tra la somma dei valori degli immobili e la somma del parametro superficie degli immobili stessi $[\Sigma V / \Sigma S]$ si è ottenuto il seguente valore medio a mq:

**valore unitario sulla zona per immobile a destinazione residenziale
con simile vetustà e in condizioni statiche e igienico sanitarie buone:
€/mq 2.000,00**

Tale valore nasce dal valore di mercato medio della zona tra €/mq 1.500,00 e € 2.500,00.

Pertanto, si può affermare che il valore di mercato del locale è di:

$$\text{mq } 67,57 \times 2.000,00 \text{ €/mq} =$$

135.140,00 €

(diconsi Euro centotrentacinquemilacentoquaranta/00).

In fede architetto
Cristina Dessole



3) Bene sito in via don Luigi Sturzo, Porto San Paolo – Residence “Villaggio Isola Blu”
distinto al Catasti fabbricati al foglio 235, mappale 1787 sub 6

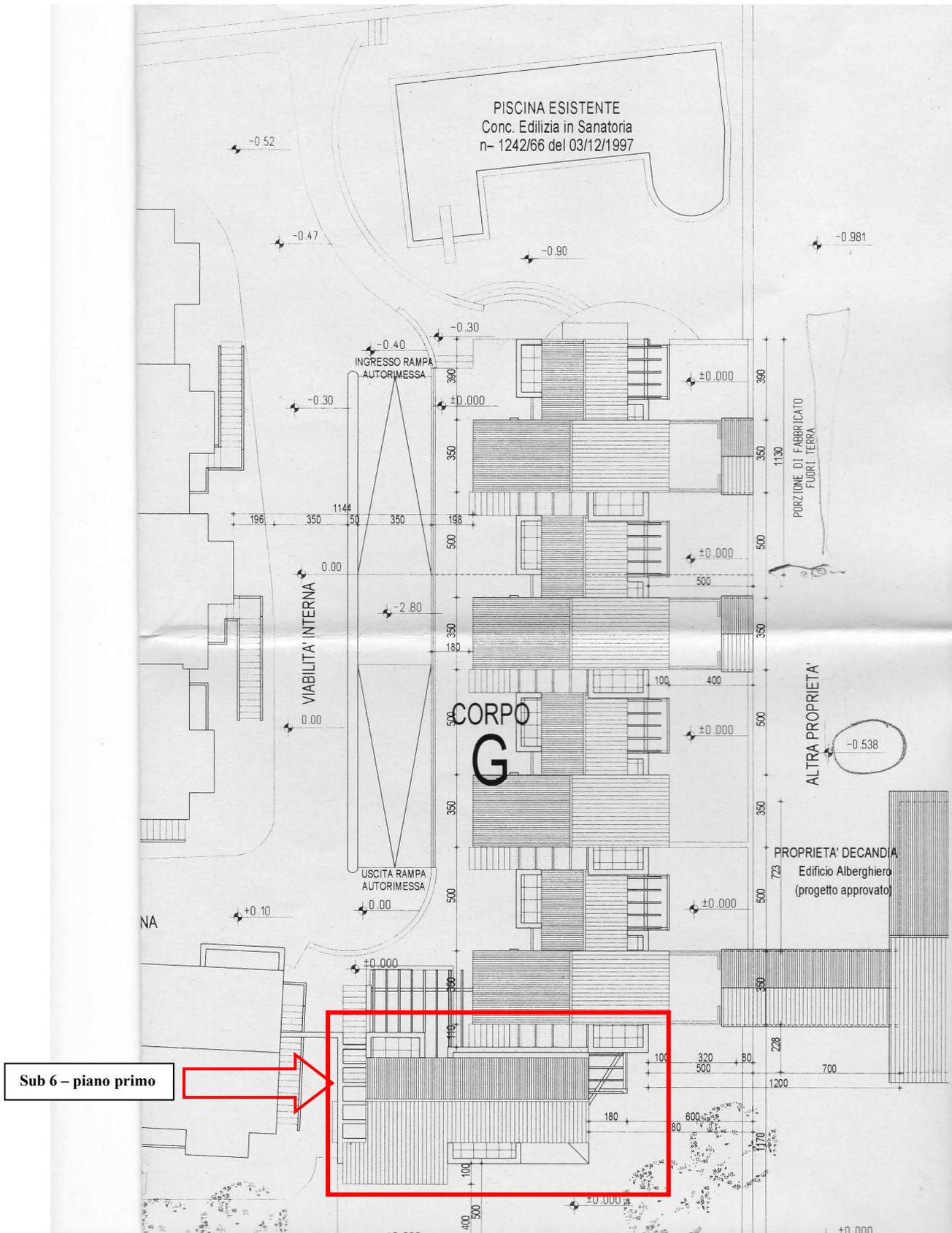


Figura 1- Planimetria del lotto – concessione edilizia 65/2005 del 08/11/2005



LOTTO

Piano Primo



RISPOSTA AL PUNTO 1:

La sottoscritta ha effettuato la ricerca presso gli uffici del catasto per estrarre le planimetrie dei beni, ma dalle visure catastali è risultato che il bene è ancora intestato . Si è tentato di effettuare la variazione sulla proprietà in riferimento all'ordinanza della proc. 185/12 RGAC, ma si è notato che all'ordinanza non corrisponde la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Sassari iscritta nel registro generale al n. 7179 e particolare al n. 1020 del 07/08/2012.

È stata inoltre effettuata l'ispezione ipotecaria all'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Tempio Pausania, dalla quale si evince la Nota di Trascrizione, Registro generale n. 8622, Registro Particolare n. 6263 del 23/10/2018 riportata nel pignoramento 221/2018.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Dal parcheggio pubblico si accede al residence Villaggio Isola Blu tramite due cancelli: uno carrabile e l'altro pedonale.

Si tratta di un complesso residenziale a schiera che si sviluppa su due livelli

Il bene è costituito da 1 appartamento caposchiera situato a piano primo. Vi si accede da una rampa di scale esterna. Attualmente è abitato da in accordo con (esiste una scrittura privata tra le parti).

Una volta salita la rampa di scale, si attraversa una piccola veranda coperta dalla quale si accede all'appartamento così composto: soggiorno-cucina, corridoio, bagno, ripostiglio e camera da letto. Il tetto è mansardato, gli infissi esterni sono in buone condizioni.

Non è presente alcun impianto di climatizzazione. A prima vista l'impianto elettrico si trova in buone condizioni, mentre necessita di intervento l'impianto idrico e fognario (sono presenti macchie di umidità nella parete del bagno). Sono inoltre necessari interventi di impermeabilizzazione sia nei solai che nel terrazzo per eliminare le infiltrazioni esistenti.

Dal soggiorno-cucina si accede ad un ampio terrazzo coperto al di sotto del quale si notano ampie macchie di umidità.

Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area come B2.



FOTO ESTERNE

L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello a piano primo:



Foto 5 – Foto ingresso



Foto 6 – Terrazzo esterno



FOTO INTERNE

Dal portoncino d'ingresso si accede al soggiorno-cucina.



Foto 4 – soggiorno cucina



Foto 5 – Bagno





Foto 6 – Camera da letto



Foto 7 – Ripostiglio



Sotto viene riportata la planimetria catastale del 2011 attualmente depositata, che non corrisponde allo stato di fatto per l'assenza del terrazzino della camera e la pergola nella grande terrazza.

Data: 25/01/2022 - n. T392454 - Richiedente: DSSCST72D44F977D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0347151 del 30/11/2007 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo Villaggio Isola Blu civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 235 Particella: 1787 Subalterno: 6	Compilata da: Ventroni Massimo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 1833
Scheda n. 1	Scala 1:200	

Piano Primo
h. media = mt 2,70

terrazza
soggiorno-pranzo
ang. cottura
bagnetto
camera da letto
bagno
terrazza

N
O
E
S

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2022 - Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO (M275) - < Foglio: 235 - Particella: 1787 - Subalterno: 6 - VILLAGGIO ISOLA BLU piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 25/01/2022 - n. T392454 - Richiedente: DSSCST72D44F977D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



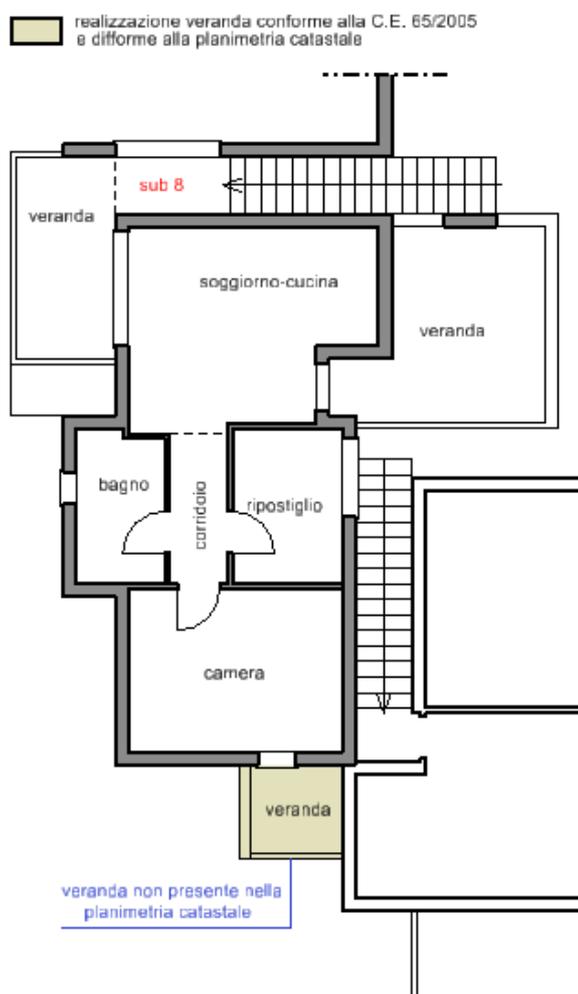
È necessario acquisire l'Attestato di prestazione energetica.

L'appartamento si presenta in buono stato sia per quanto riguarda: strutture verticali, solai, infissi esterni e pavimentazione, fatta eccezione per le macchie di umidità. Gli impianti elettrici sono in buone condizioni.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

Il bene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello verificato dalla sottoscritta CTU.

RISPOSTA AL PUNTO 4:



Lo stato dei luoghi è conforme con il progetto concessionato, ma non conforme alla planimetria catastale, manca infatti la verandina della camera da letto.

Il progetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 65/2005 del 15/11/2015 e non risulta agli atti l'agibilità dell'immobile.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area come B2.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

La sottoscritta non ha ritrovato la pratica di agibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 7:

Vedi allegato: ispezioni ipotecarie

RISPOSTA AL PUNTO 8:

L'amministrato del Residence ci ha comunicato che il costo annuale delle spese condominiali è pari a € 1.050,00 annui.

RISPOSTA AL PUNTO 9-10:

L'immobile in oggetto è vendibile separatamente agli altri beni indicati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

Il bene è della ditta intestataria del bene ed è occupato.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

Il bene oggetto di pignoramento risulta abitato da

RISPOSTA AL PUNTO 13:

Nel bene in oggetto non esistono vincoli: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 14:

Il valore dell'immobile è determinato dal valore di mercato 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.

I beni oggetto della presente stima sono situati nel Comune di Loiri-Porto San Paolo. Trattasi del bene censito al catasto del comune di Loiri Porto San Paolo, Residence Villaggio Isola Blu a Porto San Paolo e più precisamente:

1 – Appartamento in via Sturzo – Villaggio “Isola Blu” – comune di Loiri Porto San Paolo

SUPERFICIE NETTA – IMMOBILE STIMATO			
foglio 235 – mapp.1787 sub 6			
	destinazione	Sup. netta interni (mq)	Sup. esterna (mq)
	Piano primo		
	Scala e ingresso		8,00
	Soggiorno- cucina	16,80	
	Corridoio	3,20	
	Ripostiglio	6,30	
	Bagno	5,00	
	Camera da letto	12,90	
	Verande coperta		12,60 + 7,40
	Terrazzino camera		3,20
Consistenza Tot. netta:		mq 44,20	

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (APPARTAMENTO E CORTILE ESTERNO EDIFICIO)			
foglio 235 – mapp. 1787 sub 6			
	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Superficie netta [mq]
Terrazzo ingresso esterno e scala	8,00	0,10	0,80 mq
Piano primo residenziale	53,90	1	53,90mq
Verande coperte	22,80	0,20	4,56 mq
Terrazzo	3,50	0,10	0,35 mq
Consistenza Tot. Sup. Commerciale:			mq 59,61

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà



Stima Parametrica a Valore di Mercato

Si stimerà il bene in oggetto sulla base del valore di mercato, o di capitalizzazione.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto “metodo commerciale” calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi, così come riportato nella tabella.

Unità immobiliare: foglio 235 – mapp. 1787 – sub 6

Da una indagine condotta nella zona su unità immobiliari campione simili od analoghe per caratteristiche costruttive, vetustà, dimensione e tipologia catastale, inoltre da ricerca presso agenzie immobiliari di Olbia ed impresari edili operanti in zona, dal rapporto tra la somma dei valori degli immobili e la somma del parametro superficie degli immobili stessi $[\Sigma V / \Sigma S]$ si è ottenuto il seguente valore medio a mq:

**valore unitario sulla zona per immobile a destinazione residenziale
con simile vetustà e in condizioni statiche e igienico sanitarie buone:
€/mq 2.000,00**

Tale valore nasce dal valore di mercato medio della zona tra €/mq 1.500,00 e € 2.500,00.

Pertanto, si può affermare che il valore di mercato del locale è di:

$$\text{mq } 59,61 \times 2.000,00 \text{ €/mq} =$$

119.220,00 €

(diconsi Euro centodiciannovemiladuecentoventi/00).

In fede architetto
Cristina Dessole



4) Bene sito in via don Luigi Sturzo, Porto San Paolo – Residence “Villaggio Isola Blu”
distinto al Catasti fabbricati al foglio 235, mappale 1787 sub 8

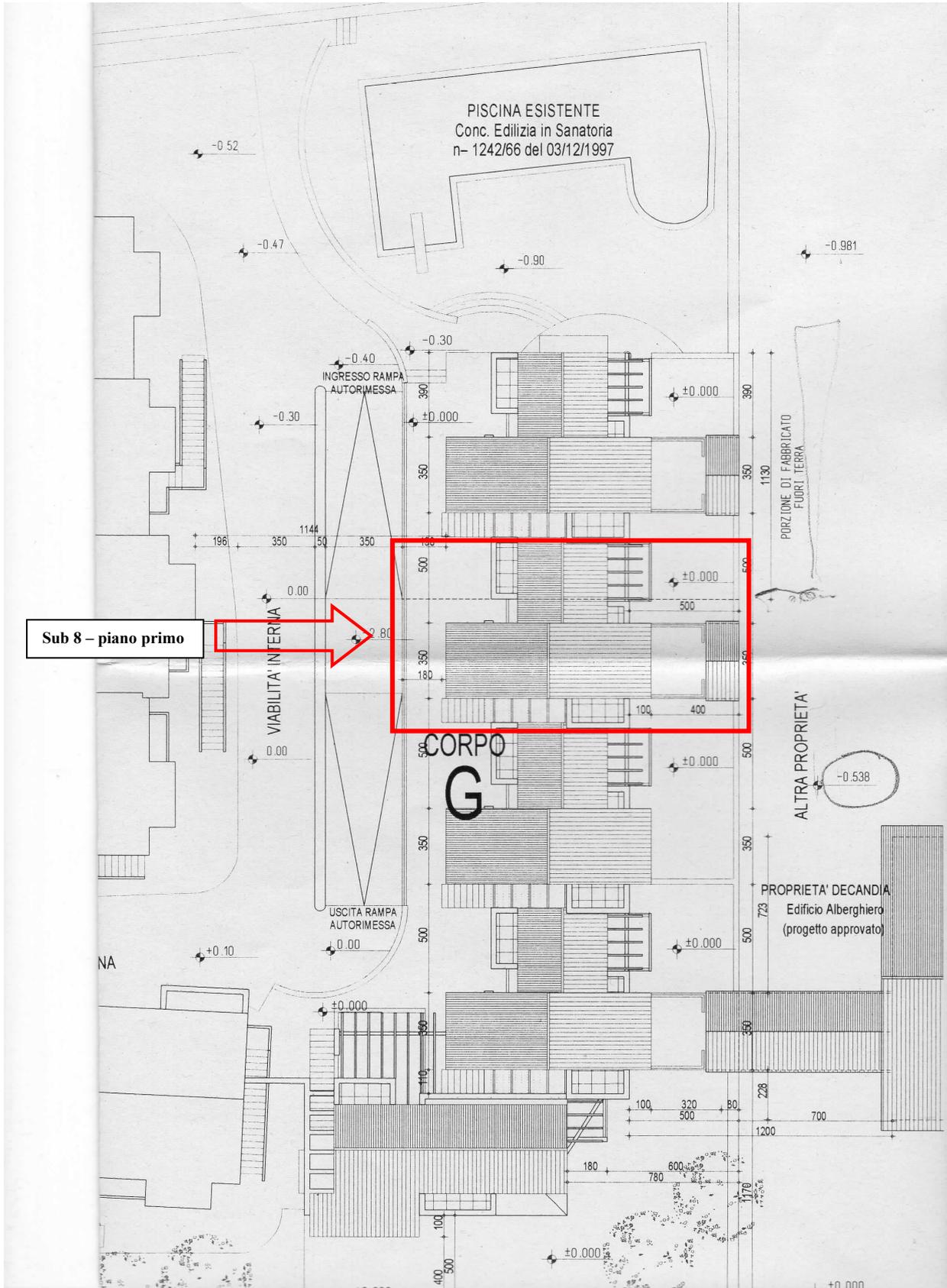


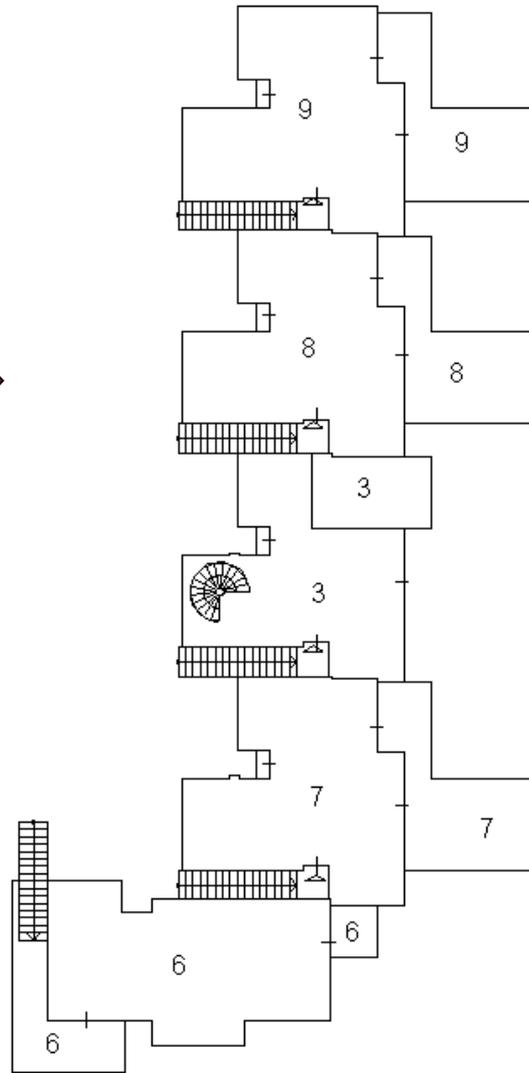
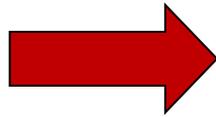
Figura 1- Planimetria del lotto – concessione edilizia 65/2005 del 08/11/2005



LOTTO

Piano Primo

appartamento in oggetto



RISPOSTA AL PUNTO 1:

La sottoscritta ha effettuato la ricerca presso gli uffici del catasto per estrarre le planimetrie dei beni, ma dalle visure catastali è risultato che il bene è ancora intestato a . Si è tentato di effettuare la variazione sulla proprietà in riferimento all'ordinanza della proc. 185/12 RGAC, ma si è notato che all'ordinanza non corrisponde la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Sassari iscritta nel registro generale al n. 7179 e particolare al n. 1020 del 07/08/2012.

È stata inoltre effettuata l'ispezione ipotecaria all'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Tempio Pausania, dalla quale si evince la Nota di Trascrizione, Registro generale n. 8622, Registro Particolare n. 6263 del 23/10/2018 riportata nel pignoramento 221/2018.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Dal parcheggio pubblico si accede al residence Villaggio Isola Blu tramite due cancelli: uno carrabile e l'altro pedonale.

Si tratta di un complesso residenziale a schiera che si sviluppa su due livelli

Il bene è costituito da 1 appartamento in posizione centrale rispetto al complesso edilizio ed è situato a piano primo. Vi si accede da una rampa di scale esterna di proprietà.

Una volta salita la rampa di scale, si attraversa un piccolo pianerottolo dal quale si accede all'appartamento così composto: soggiorno-cucina, corridoio, bagno, ripostiglio e camera da letto. Il tetto è mansardato, gli infissi esterni sono in legno e le persiane esterne sono in pessime condizioni.

L'unico impianto di climatizzazione è lo split presente nel soggiorno. A prima vista l'impianto idrico ed elettrico si trovano in buone condizioni. Sono inoltre necessari interventi di impermeabilizzazione data la presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni di acqua.

Dal soggiorno-cucina si accede ad un ampio terrazzo.

Attualmente l'appartamento è utilizzato da

Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area come B2.



FOTO ESTERNE

L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello a piano primo:



Foto 7 – Foto ingresso



Foto 8 – Terrazzo esterno





Foto 3 – Terrazzo esterno



Foto 4 – Terrazzo esterno
ripostiglio



FOTO INTERNE

Dal portoncino d'ingresso si accede al soggiorno-cucina.



Foto 5 – soggiorno cucina

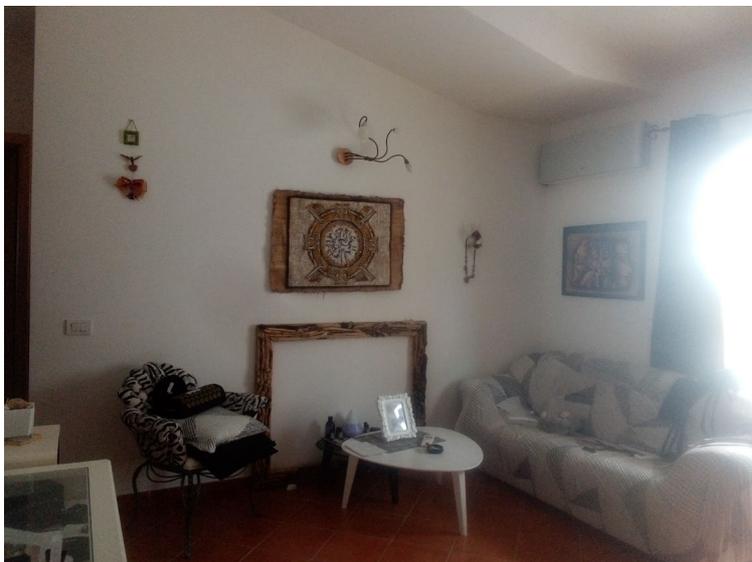


Foto 5bis – Soggiorno-cucina





Foto 6 – Camera da letto



Foto 7 – Ripostiglio





Foto 8 – Bagno



Foto 9 – Particolare unione tra verande



Sotto viene riportata la planimetria catastale del 2011 attualmente depositata, che corrisponde allo stato di fatto

Data: 25/01/2022 - n. T392455 - Richiedente: DSSCST72D44F977D

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0347151 del 30/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo
Villaggio Isola Blu

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 235
Particella: 1787
Subalterno: 8

Compilata da:
Ventroni Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 1833

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

h. media = mt 2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2022 - Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO (MZ/S) - < Foglio: 235 - Particella: 1787 - Subalterno: 8 >
VILLAGGIO ISOLA BLU piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 25/01/2022 - n. T392455 - Richiedente: DSSCST72D44F977D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



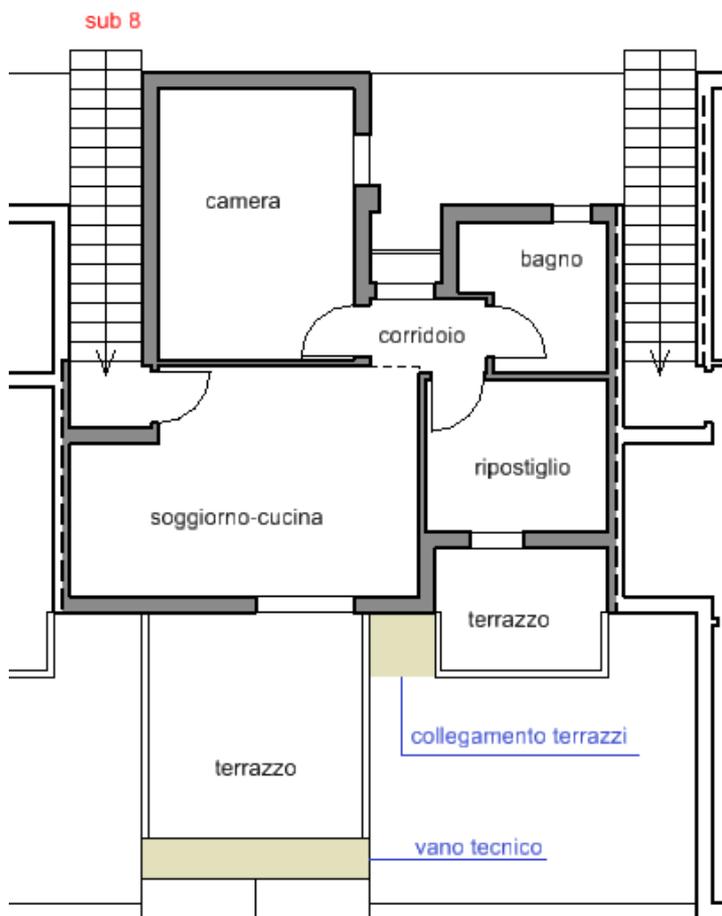
È necessario acquisire l'Attestato di prestazione energetica.

L'appartamento si presenta in buono stato sia per quanto riguarda: strutture verticali, solai, e pavimentazione, fatta eccezione per gli infissi esterni e le macchie di umidità. Gli impianti elettrici sono in buone condizioni.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

Il bene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello verificato dalla sottoscritta CTU.

RISPOSTA AL PUNTO 4:



Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, ma difforme rispetto al progetto estratto dal comune in quanto i due terrazzi risultano collegati ed è presente un vano tecnico nella parte finale del terrazzo posteriore.

Per regolarizzare queste piccole varianti, ha presentato una variante in corso d'opera depositata presso gli uffici tecnici del comune di Loiri Porto San Paolo, ma non è stata mai evasa.

Il progetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 65/2005 del 15/11/2015 e non risulta agli atti l'agibilità dell'immobile.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

Lo strumento urbanistico del comune di Loiri-Porto San Paolo classifica l'area come B2.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

La sottoscritta non ha ritrovato la pratica di agibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 7:

Vedi allegato: ispezioni ipotecarie

RISPOSTA AL PUNTO 8:

L'amministrato del Residence ci ha comunicato che il costo annuale del condominio è pari a € 980,00 annui.

RISPOSTA AL PUNTO 9-10:

L'immobile in oggetto è vendibile separatamente agli altri beni indicati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

Il bene è della ditta intestataria.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

Il bene oggetto di pignoramento risulta abitato da

RISPOSTA AL PUNTO 13:

Nel bene in oggetto non esistono vincoli: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



RISPOSTA AL PUNTO 14:

Il valore dell'immobile è determinato dal valore di mercato 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.

I beni oggetto della presente stima sono situati nel Comune di Loiri-Porto San Paolo. Trattasi del bene censito al catasto del comune di Loiri Porto San Paolo, Residence Villaggio Isola Blu a Porto San Paolo e più precisamente:

1 – Appartamento in via Sturzo – Villaggio “Isola Blu” – comune di Loiri Porto San Paolo

SUPERFICIE NETTA – IMMOBILE STIMATO			
foglio 235 – mapp.1787 sub 8			
	destinazione	Sup. netta interni (mq)	Sup. esterna (mq)
	Piano primo		
	Scala e ingresso		6,80
	Soggiorno- cucina	17,40	
	Corridoio	2,00	
	Ripostiglio	6,60	
	Bagno	4,70	
	Camera da letto	12,60	
	Verande coperta ripostiglio		4,80
	Terrazzo soggiorno		10,80
Consistenza Tot. netta:		mq 43,30	

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (APPARTAMENTO E CORTILE ESTERNO EDIFICIO)			
foglio 235 – mapp. 1787 sub 8			
	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Superficie netta [mq]
Terrazzo ingresso esterno e scala	6,60	0,10	0,66 mq
Piano primo residenziale	53,00	1	53,00mq
Verande coperte	6,50	0,20	1,30 mq
Terrazzo	11,40	0,10	0,11 mq
Consistenza Tot. Sup. Commerciale:			mq 55,07

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà



Stima Parametrica a Valore di Mercato

Si stimerà il bene in oggetto sulla base del valore di mercato, o di capitalizzazione.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto “metodo commerciale” calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi, così come riportato nella tabella.

Unità immobiliare: foglio 235 – mapp. 1787 – sub 8

Da una indagine condotta nella zona su unità immobiliari campione simili od analoghe per caratteristiche costruttive, vetustà, dimensione e tipologia catastale, inoltre da ricerca presso agenzie immobiliari di Olbia ed impresari edili operanti in zona, dal rapporto tra la somma dei valori degli immobili e la somma del parametro superficie degli immobili stessi $[\Sigma V / \Sigma S]$ si è ottenuto il seguente valore medio a mq:

**valore unitario sulla zona per immobile a destinazione residenziale
con simile vetustà e in condizioni statiche e igienico sanitarie buone:
€/mq 2.000,00**

Tale valore nasce dal valore di mercato medio della zona tra €/mq 1.500,00 e € 2.500,00.

Pertanto, si può affermare che il valore di mercato del locale è di:

$$\text{mq } 55,07 \times 2.000,00 \text{ €/mq} =$$

110.140,00 €

(diconsi Euro centodiecimilaquattrocentoquaranta/00).

In fede architetto
Cristina Dessole

