



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



R.G.Es. n. 321/2017

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti



PERIZIA ESTIMATIVA

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 321/2017 R.G.Es.Promossa da:

, con sede a Torino (TO), C.F:

(ora:

);

contro:

,

,

,

,

Oggetto del pignoramento:

- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Arzachena (SS), località Abbiadori**, iscritto al NCEU al Foglio 34, Mappale 144, Subalterno 2, Cat. A/7, intestato a

;

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), , nominata CTU con provvedimento del 12 Maggio 2020, in data 13 Maggio 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione le ha posto i seguenti quesiti:

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. è presente ed allegata al fascicolo, ma risalente al 2018, quindi datata. Sono state perciò effettuate delle nuove ispezioni a garanzia che non ci fossero nuove trascrizioni da quel momento ad oggi (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisiti, perché mancanti, la visura aggiornata e la planimetria

ASTE catastale del
GIUDIZIARIE®
Alle date

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE INGIUSTE
GIUDIZIARIE
favo

del **Fabbricato** distinto al NCEU al Foglio 34, Mappale 144, Subalterno 2.

Quesito 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 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;*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 24 Settembre 2021 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 2 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione della zona

L'immobile si trova nella località di Abbiadori, Comune di Arzachena (SS), a circa 15 Km da Arzachena ed a 4 da Porto Cervo, nei pressi di alcune rinomate spiagge della Costa Smeralda e di un noto campo da golf. Il "borgo" di Abbiadori si è sviluppato intorno all'incrocio tra la SP 59, Arzachena – Porto Cervo, e la SP 54, la strada costiera che arriva da Olbia, formando un piccolo agglomerato costituito da alcune abitazioni, una scuola elementare e diversi locali commerciali come la farmacia, dei supermercati, oltre a negozi e ristoranti. Nel territorio limitrofo, dove la pendenza delle colline permette di godere della vista mare, sono soprattutto le ville ed i villini la tipologia edilizia più diffusa, benché nascosti dalla vegetazione dei rispettivi giardini. La zona, dunque, risente della vicinanza con Porto Cervo, Cala di Volpe e altre località di lusso, anche se il "borgo" non ne ha assolutamente le caratteristiche, visto che si tratta per lo più di una zona commerciale. È chiaramente una località vissuta soprattutto durante la stagione estiva.

Descrizione dell'immobile

Premessa: *I dati catastali del bene pignorato fanno riferimento ad una abitazione "stranamente" accatastata solo in parte. Nella planimetria allegata alla visura catastale, infatti, manca la rappresentazione di alcuni ambienti, nonostante alla data di presentazione della planimetria fossero stati autorizzati da una Concessione Edilizia e già realizzati (come si può verificare dalle foto storiche del Geoportale della Regione Sardegna). Rispetto alla parte rappresentata planimetricamente, che possiamo definire "centrale" nell'appartamento, mancano un ampliamento nella parte a sud ed un altro nella parte a nord, quest'ultimo costituente addirittura un'intera "ala" (Cfr. All. 3 – Planimetria catastale; All. 4 – Planimetria stato dei luoghi).*

Il CTU considererà l'abitazione, dunque, nella sua interezza, poiché tali ambienti fanno parte di un unico immobile.

L'appartamento in oggetto occupa interamente il primo, ed ultimo, piano di un fabbricato su due livelli che ha destinazione commerciale al piano terra. L'abitazione, costruita per successive addizioni, ha due accessi: uno dalla Strada Provinciale 59, Arzachena – Porto Cervo, attraverso altri terreni della stessa proprietà, ma non oggetto di questo

pignoramento, l'altro dalla Strada Provinciale 54, Portisco – Porto Cervo, entrambi posti nei pressi della rotatoria all'incrocio tra le due provinciali.

Seguendo il primo accesso, si oltrepassano i Mappali 864, 28 e 399 al Foglio 34 del Comune censuario di Arzachena (SS) e, costeggiando un altro fabbricato, si raggiunge la scala dell'edificio in cui si trova l'abitazione oggetto di esecuzione.

Salendo la scala pavimentata in cotto si raggiunge una veranda al primo piano chiusa da vetrate e da qui si accede al soggiorno – pranzo, ambiente al centro della distribuzione planimetrica. Da qui, infatti, si raggiunge la zona notte, da una parte, e l'“ala a nord” dell'appartamento, aggiunta successivamente, dall'altra.

Il grande salone, di circa 60 m², è dotato di un caminetto rifinito in granito nell'angolo ad ovest e di un'ampia portafinestra scorrevole di accesso ad una seconda veranda sul fronte strada, lato nord-est. Quest'infisso esterno è uno dei pochissimi in alluminio all'interno dell'abitazione; la maggior parte degli infissi esterni infatti è realizzata in legno chiaro, centinata, e dotata di persiana.

Tra il soggiorno-pranzo e la cucina, è ancora presente una finestra, esistente prima della realizzazione dell'“ala a nord”, ma mai eliminata.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica 30x30 cm di colore bianco con venature grigio chiaro e zocchetto battiscopa dello stesso tipo.

Un'apertura ad arco dal salone immette nell' “ala a nord” che si compone di una cucina, un disimpegno, un servizio igienico, due camere da letto ed un'altra camera (tv/stireria), e risulta costruita in aderenza alla terrazza di un altro fabbricato, sempre della stessa proprietà. Attraverso le finestre di quest'ultima stanza, in teoria, si potrebbe accedere alla terrazza citata e da lì al solarium realizzato sul tetto di questo fabbricato.

La pavimentazione di quest'ala è ad una quota leggermente inferiore rispetto alla precedente (circa 1 centimetro) e risulta ovunque in piastrelle 30x30 cm di colore beige, fuorché nel bagno, dove le piastrelle sono 15x15 color verde acqua al pavimento e con posa a scacchi, bianco e verde acqua, alle pareti. In cucina il rivestimento di alcune pareti è con piastrelle 10x10 cm beige chiaro, mentre la pavimentazione, in parte diversa da quella degli altri ambienti, dimostra l'esecuzione di un ampliamento del vano, con la traslazione della portafinestra scorrevole a filo muro della veranda. Anche quest'ultimo infisso è in alluminio, come l'altro simile che dal soggiorno permette l'accesso alla stessa veranda sul fronte strada. Anche in veranda è presente una pavimentazione 30x30 cm di colore beige, stavolta posata in diagonale.

La camera TV/stireria è separata dagli altri ambienti da una porta scorrevole in legno e vetro e le finestre in questa stanza sono di dimensioni e tipologia differenti dalle altre, cosa che fa pensare che il vano sia nato dapprima come una veranda e poi sia stato chiuso con questi infissi in alluminio. Inoltre, originariamente era collegato con una porta alla veranda d'ingresso; porta ora murata. In corrispondenza del passaggio di collegamento oggi si trova un piccolo ripostiglio.

L'altezza interna di quest' “ala” è di circa 2,60 m.

Dall'altra parte del salone, nella porzione a sud dell'unità immobiliare, si trova la zona notte che si compone di due camere da letto, un corridoio ed un servizio igienico.

Anche qui gli infissi esterni sono gli stessi centinati in legno chiaro con persiane che abbiamo già visto; la pavimentazione è la stessa incontrata nel salone, fuorché per quanto riguarda il bagno che presenta delle piastrelle in ceramica 20x20 cm di colore beige chiaro sia a pavimento che a parete. Il corridoio che attraversa la zona notte, che dovrebbe portare ad altri ambienti oltre quelli indicati, risulta essere stato chiuso all'estremità con una parete in cartongesso per delimitare una porzione autonoma dell'appartamento, come fosse un'abitazione separata.

Il CTU considera anche tale porzione come facente parte della stessa unità immobiliare pignorata, poiché indicata come unitaria nella Concessione Edilizia oltre ad essere parzialmente presente anche nella planimetria catastale.

Per passare oltre la chiusura in cartongesso, occorre però utilizzare il secondo accesso di cui si è parlato sopra, che dalla SP 54, attraverso il Mappale 691, superando una scala, porta al primo piano. Percorrendolo, si raggiunge una grande terrazza, in parte coperta da tettoia in legno, e da qui si accede ad un soggiorno-cucina, che presenta un piccolo ripostiglio in corrispondenza della parte terminale del corridoio citato sopra. Un disimpegno collega questo soggiorno-cucina con un servizio igienico ed una camera da letto. La pavimentazione qui è in parquet laminato di colore beige chiaro, con zocchetto battiscopa dello stesso tipo, tranne in bagno, dove troviamo posata a pavimento una piastrella 20x35 color grigio scuro e alle pareti una piastrella della stessa dimensione ma di colore grigio chiaro, con greche, fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Gli infissi della camera da letto e del servizio igienico, essendo di più recente installazione, sono in pvc con taglio termico, vetrocamera e persiana. Nel soggiorno-cucina troviamo ancora una volta quelli centinati in legno chiaro. L'angolo cottura non presenta alcun rivestimento ceramico sulla parete. La veranda ha una bella pavimentazione in cotto con bande incrociate in granito.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allega una planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle superfici nette di ogni vano (Cfr. All. 4 – *Planimetria stato dei luoghi*; All. 5 – *Rilievo fotografico*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 231,90 m².

Caratteristiche dell'immobile

L'edificio è stato realizzato presumibilmente con muratura portante in doppio blocco di calcestruzzo e solai in laterocemento. Con buona probabilità, vista l'età dei manufatti, murature e solai sono privi di coibentazione e mancanti delle caratteristiche anche minime di contenimento energetico. Allo stesso modo, gli infissi esterni, sia quelli in legno che quelli in alluminio trovati nella prima parte dell'unità immobiliare, sono privi di caratteristiche termiche; quelli in pvc dell'appartamento separato, invece, sono gli unici con prestazioni di risparmio energetico.

Le porte interne sono in legno ovunque, fuorché nell'unità separata, dove sono tamburate. Gli impianti sono unici per l'intero immobile: per l'acqua l'approvvigionamento avviene da pozzo, mentre la fognatura è allacciata alla rete pubblica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con un unico contatore, e andrebbe rinnovato. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è con caldaia a GPL e termosifoni in ghisa distribuiti in tutto l'immobile. In aggiunta a questo impianto, è stata installata una stufa a pellet nell'appartamento separato ed un camino, come abbiamo visto sopra, nel salone principale. Sono presenti anche due split: per la climatizzazione della cucina dell'"ala a nord" e della camera da letto dell'appartamento separato.

I solai superiori sono ovunque piani, tranne per quanto riguarda la camera da letto ed il servizio igienico dell'"abitazione separata", dove sono realizzati in pendenza. Il tetto è per buona parte a falde, ma presenta anche una porzione piana a lastrico solare in corrispondenza del salone, dell'ala a nord e di una camera da letto della zona notte. Non è possibile però accedervi dall'appartamento, ma solo dal fabbricato in aderenza con l'ala a nord di cui si è parlato sopra.

Dove il soffitto è piano, l'altezza interna è di 2,55 metri (salone, zona notte e soggiorno-

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'appartamento.

Il fatto che alcuni ambienti dell'unità immobiliare non siano stati accatastati, non crea alcuna incomprensione sulla reale estensione della stessa, né sulla sua identificazione.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 4:

La planimetria depositata in Catasto non è conforme allo stato di fatto dell'immobile sia perché omette di rappresentarne alcune parti, sia perché i luoghi sono stati modificati successivamente a quel deposito, senza che della planimetria ne venisse effettuato l'aggiornamento.

Si precisa che alcune delle difformità riscontrate sono sanabili, mentre altre no (Cfr. Risposta al Quesito 6). Per tale ragione, la sottoscritta non effettuerà la variazione catastale, ma si rende fin d'ora disponibile ad effettuarla qualora il Giudice lo ritenesse necessario (Cfr. All. 3 – *Planimetria catastale*).

Quesito 5. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al Quesito 5:

Secondo il Programma di Fabbricazione, piano attualmente vigente nel Comune di Arzachena, la Zona Urbanistica nella quale ricade il fabbricato è la C/7 – Zona di Espansione e Riqualficazione dei borghi rurali e nuclei di accentrimento residenziali in agro (art. 54 N.d.A) – che si attua attraverso Piani Pluriennali di attuazione o Piani di Lottizzazione convenzionata. In questa zona, a partire dal 1994, esiste il Piano di Lottizzazione convenzionato "Abbiadori", che specifica che il lotto 2B, in cui ricade il fabbricato in oggetto, ha già esaurito tutta la volumetria realizzabile. La zona è destinata essenzialmente alla localizzazione di residenze stabili e delle attrezzature e servizi generali di supporto alle zone agroturistiche.

La Zona è altresì sottoposta alle Norme di Tutela Paesaggistica.

Quesito 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 alla 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;*

Risposta al Quesito 6:

L'intero edificio è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 486 del 4/08/1972 e della Variante n. 221 del 17/10/1974, alle quali sono seguite due Licenze di Abitabilità e usabilità, una per la parte commerciale al piano terra e l'altra per quella residenziale al piano primo, quest'ultima ottenuta il 12/10/1976.

In seguito, la parte residenziale al piano primo è stata ampliata con la Concessione n. 022/91 del 25/01/1991 e dotata di una ulteriore veranda con la C.E. n. 307/91 del 9/01/1992.

In occasione del sopralluogo, però, si è potuto verificare che rispetto al progetto allegato a quest'ultimo titolo edilizio, lo stato reale dei luoghi differisce per alcune opere interne ed esterne, alcune sanabili con presentazione di apposita pratica di Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, e di Compatibilità Paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, mentre altre non sanabili e dunque da ripristinare come da progetto. L'Agibilità ottenuta nel 1976, viste le modifiche eseguite, non è più valida ed occorrerà aggiornarla in seguito all'ottenimento della sanatoria edilizia (Cfr. All. 4 – *Planimetria stato dei luoghi*; All. 8 – *C.E. n. 307/91 e pianta allegata*).

Le difformità sanabili con Accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica sono:

1. Aumento della superficie della veranda coperta dell'appartamento separato;
2. Demolizione di alcune pareti interne al salone;
3. Trasformazione delle due finestre del salone in una portafinestra.

Invece, le difformità non sanabili, che prevedono il ripristino come da progetto, sono:

1. Chiusura con vetrate della veranda di accesso posteriore: il ripristino avviene con la rimozione delle vetrate;
2. Traslazione della parete esterna della cucina, con ampliamento della superficie utile e del volume: occorre realizzare la parete in muratura nella posizione autorizzata e riposizionare l'infisso scorrevole come da progetto;
3. Frazionamento in due dell'abitazione con realizzazione di divisorio in cartongesso nel corridoio: il ripristino avviene con l'eliminazione del divisorio.

Infine, si precisa che la differente sagoma della camera destinata a TV/stireria, vista la variazione minima di volume, rientra nella tolleranza del 2%, quindi non necessita di pratica di regolarizzazione.

I costi per la pratica di Accertamento di Conformità e di Accertamento di Compatibilità paesaggistica ammontano a circa 10.000,00 €, e comprendono orientativamente la parcella del tecnico che deve presentare la pratica, oltre alle sanzioni previste per la sanatoria delle difformità.

I costi per il ripristino delle difformità non sanabili, ammontano a circa € 3.000,00.

Tutti i costi indicati per la sanatoria ed il ripristino dei luoghi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 7:

Il bene non è gravato da censo, livello, né uso civico.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 8:

Non è presente alcun condominio, perciò le sole spese da considerare sono le normali utenze domestiche.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 9:

Vista la non divisibilità in natura del bene, sarà considerato un unico lotto.

Quesito 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, provvedendo 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;*

Risposta al Quesito 10:

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è occupato da tre degli stessi proprietari che nell'abitazione hanno la propria residenza. Non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

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

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non è oggetto di assegnazione.

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;*

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quesito 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.*

Risposta al Quesito 14:

Per far sì che la stima sia più vicina possibile al valore di mercato dell'immobile, utilizzerò due diversi criteri e farò la media tra i valori ricavati.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare, farò riferimento alla categoria di "Abitazioni civili" con Stato conservativo "Normale".

La valutazione con i valori OMI e le quotazioni del Borsino Immobiliare

La prima stima si basa sui valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI", elaborata dall'Agenzia delle Entrate, e sulle quotazioni fatte da altri borsini.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare permette di avere i valori reali di acquisto, perché si riferisce a dati estratti da un numero significativo di compravendite immobiliari per la zona omogenea considerata.

I valori OMI per la zona di "Arzachena – Cala Volpe, Porto Cervo, Abbiadori, ecc", per la tipologia "Abitazioni civili" con stato conservativo normale, vanno attualmente da un minimo di 3.750 ad un massimo di 5.550 €/m² (medio: 4.650 €/m²). Occorre considerare che la tipologia di abitazioni maggiormente presente in quest'area è di qualità molto alta e riguarda in maniera particolare ville, villini ed appartamenti di lusso, e che in generale tali abitazioni sono circondate da giardini o aree a verde, nonché dotate spesso di vista panoramica. L'immobile in oggetto non può certamente essere comparato a quelli, perché non ne ha le caratteristiche: non ne ha le finiture, né l'aspetto; inoltre, non è circondato da giardini, né è dotato di vista mare, ma piuttosto è circondato da aree asfaltate ed è all'interno di un'area commerciale; per di più, la posizione è prossima ad un incrocio di grande traffico con vista sullo stesso. Per tutte queste ragioni, la sottoscritta ritiene che tali valori siano completamente inadatti ad essere utilizzati nel caso in oggetto e non verranno presi in considerazione. D'altronde, l'OMI non prende neppure in considerazione la

tipologia di "Abitazioni economiche", perché in quest'area praticamente non sono presenti. (Cfr. All. 9 – Valori OMI e Borsino Immobiliare).

Il Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), invece, divide gli appartamenti in tre tipologie: Abitazioni in stabili di 1^a fascia, Abitazioni in stabili fascia media, Abitazioni in stabili di 2^a fascia.

Il sito, affidandosi a calcoli statistici basati su dati di vendita, stima un valore minimo, per il mese di Ottobre 2021, riferito alla zona in esame e per "Abitazioni in stabili di 2^a fascia" (appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media), di 3.183,35 €/m², ed uno massimo di 4.218,42 €/m². Come già detto, immobili del tipo e con le caratteristiche di quello in oggetto sono piuttosto rari in quest'area, per cui non sono considerati nelle quotazioni medie di zona. La sottoscritta, perciò, partirà dal valore minimo indicato e ne opererà una riduzione del 35%, in considerazione anche del fatto che per immobili di grandi dimensioni, come questo, il prezzo al metro quadro scende necessariamente.

Il valore sarà così pari a 2.069,18:

$$\text{Valore Borsino} = 2.069,18 \text{ €/m}^2 \times 290 \text{ m}^2 = 600.062,20 \text{ €}$$

La valutazione sintetico - comparativa

Il secondo criterio di stima è quello sintetico-comparativo: si basa sul confronto diretto con altri immobili simili in vendita presso siti specializzati e presuppone che gli immobili utilizzati per il confronto abbiano pressappoco le stesse caratteristiche. Considerando il caso in esame, però, e la tipologia prevalente in zona, non si trovano immobili con quelle caratteristiche. Tutti gli immobili in vendita in zona, anche se ubicati nelle immediate vicinanze, sono sempre residenze di pregio, inserite in condominii con piscina o giardini ben curati, con caratteristiche dunque piuttosto lontane da quelle dell'immobile in oggetto; sarà necessario, dunque, operare una consistente riduzione di valore. Queste, le unità immobiliari individuate, che hanno la sola caratteristica comune di essere ubicati nella stessa zona (Cfr. All. 10 – Annunci di immobili simili in vendita su siti internet):

Trilocale Abbiadori	96 m ²	€ 420.000	€/m ² 4.375,00
Appartamento via Monti Tundu	190 m ²	€ 650.000	€/m ² 3.421,05
Quadrilocale via Monti Tundu	247 m ²	€ 780.000	€/m ² 3.157,89
Trilocale piano terra Abbiadori	217 m ²	€ 650.000	€/m ² 2.995,39

Il prezzo unitario medio è pari a 3.487,33 €/m², ma occorre anche considerare che l'offerta di immobili su internet segue dinamiche particolari. Di norma, si attesta su valori ben più alti rispetto al mercato reale, perché è soggetta a trattative che consentono di ridurre significativamente il prezzo richiesto.

Inoltre, come già accennato sopra, si tratta di immobili con finiture di lusso, di nuova realizzazione, con vista mare e spesso dotati di piscina e/o giardino condominiale, nonché di taglio medio/piccolo.

Ritengo perciò congruo utilizzare il prezzo medio, ridotto del 40%, pari dunque a 2.092,40 €/m²:

$$\text{Valore comp} = 2.092,40 \text{ €/m}^2 \times 290 \text{ m}^2 = 606.796,00 \text{ €}$$

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dalla media dei due valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione del valore di mercato del 5%, giustificata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi per la sanatoria delle difformità edilizie, stimati forfettariamente in 10.000,00 €, quelli di ripristino, stimati

in 3.000,00 € (Cfr. Risposta al Quesito 6), nonché quelli per gli oneri giuridici non eliminabili, pari a 294,00 €:

Valore medio (600.062,20 € + 606.796,00 €) /2:	603.429,10 €
Riduzione del 5%:	30.171,45 € -
Costi sanatoria difformità edilizie:	10.000,00 € -
Lavori di ripristino:	3.000,00 € -
Oneri giuridici:	294,00 € -

Valore corretto: **559.963,65 €** (arrotondato: **560.000,00 €**).

Valore finale di stima: € 560.000,00 (Euro cinquecentosessantamila/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata in cancelleria con invio telematico.

Olbia, 30 Ottobre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Verbale del sopralluogo;*
- 3) *Planimetria catastale;*
- 4) *Planimetria stato dei luoghi;*
- 5) *Rilievo fotografico;*
- 6) *Visura storica;*
- 7) *Estratto di Mappa catastale;*
- 8) *C.E. n. 307/91 e pianta allegata;*
- 9) *Valori OMI e Borsino Immobiliare;*
- 10) *Annunci di immobili simili su internet.*