

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
RGE 88/2017**

**Promossa da:**

Banco di Sardegna S.p.A.

**Contro:**

(omissis)

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:**

Dott.ssa Costanza Teti

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

Ing. Rosella Cossu

## **OGGETTO DELL'INCARICO**

Il giudice dell'esecuzione ha affidato alla sottoscritta, in qualità di esperto, l'incarico ponendo 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:**

- a) La documentazione di cui all'art 567, c.2 del c.p.c è completa.
- b) Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento non sono presenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, per nessuno degli immobili pignorati. Risulta pertanto implicitamente verificata la continuità delle trascrizioni.
- c) I beni oggetto del pignoramento sono correttamente identificati.
- d) Fra i beni oggetto di pignoramento vi è un solo terreno, catastalmente graffato all'immobile principale identificato catastalmente al N.C.E.U., Foglio 10, Mapp. 767, Sub. 6. L'estensione di tale terreno è inferiore al limite di cui all'art.30 c.2 del D.P.R. 380/2001; non risulta quindi necessario procedere all'estrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

**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:**

I beni oggetto di pignoramento costituiscono, complessivamente, un fabbricato con e le relative pertinenze, sito nel comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località Costa Paradiso, via La Traissedda s.n.

Il fabbricato è suddiviso catastalmente in n. 3 unità immobiliari distinte, di cui due con destinazione d'uso residenziale e una con destinazione d'uso commerciale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONFINI	CONSISTENZA CATASTALE MQ
Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località Costa Paradiso, censito al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 767, sub. 2	A nord, sud, est, ovest, con stessa ditta	45
Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località Costa Paradiso, censito al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 767, sub. 3	A nord, sud, est, ovest, con stessa ditta	67
Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località Costa Paradiso, censito al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 767, sub. 4	A nord, sud, est, ovest, con stessa ditta	57
Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, località Costa Paradiso, censito al N.C.E.U. al Foglio 10, Mappale 767, sub. 6	A nord e nord-est con strada (via La Traissedda). A est, sud e ovest con terreno di altra proprietà censito al N.C.E.U. Al Foglio 10, mapp. 1189.	341

Nell'area antistante l'edificio si trova una piacevole area verde di proprietà di terzi, con un piccolo parco attrezzato con giochi per bambini, e prato verde ben curato ed arricchito con aiuole a fiori. Poco distante si trova un piccolo anfiteatro ed alcune altre attività commerciali, oltre ad alcuni parcheggi.

L'accesso agli immobili avviene attraversando il terreno su cui insiste l'area verde sopra citata. Occorre sottolineare che il regolamento della comunità di Costa Paradiso prevede delle limitazioni alla possibilità di delimitare i lotti, ed in particolare le aree interne ai lotti inizialmente costituiti.

Ciò nonostante è importante precisare che non risultano istituite servitù di passaggio su dette aree.

Tutte le rimanenti aree, principalmente situate a Nord e Ovest, nel retro dell'edificio, sono

ricoperte di macchia mediterranea, non curate e non delimitate.

Il fabbricato è realizzato con struttura a muratura portante in blocchi di pomice, mentre le strutture orizzontali sono realizzate in laterizio armato; la finitura delle strutture verticali ad intonaco tinteggiato e gli infissi in legno.

L'intera struttura si presenta esternamente in buono stato di conservazione ed è suddiviso in due livelli: al piano terra è presente il locale commerciale, di circa 236 mq, attualmente utilizzato come ristorante pizzeria, composto dalla sala principale, dai locali cucina, due magazzini ed i servizi; nella parte frontale è presente una ampia superficie coperta di circa 300 mq, realizzata in travi lamellari di legno e sostenuta da pilastri in granito, e comunicante con la sala principale interna tramite ampie vetrate apribili. Lateralmente a tale area si trovano due ampi forni a legna realizzati con copertura di pietra a vista.

La pavimentazione del piano terra è in monocottura, e gli infissi sono di moderna costruzione a bassa trasmittanza di calore e vetrocamera, complessivamente di buona qualità.

Anche i servizi igienici al piano terra sono di recente ristrutturazione o in buono stato di conservazione.

Gli impianti elettrico e idrico, realizzati sottotraccia, si presentano, per quanto rilevabile, come realizzati secondo lo stato dell'arte ed in efficienza. Dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Trinità d'Agultu, risulta che lo stabile è correttamente collegato alla rete fognaria.

È presente un impianto di condizionamento, con uno split nella sala principale, oltre all'impianto frigorifero del locale cucina.

Al primo piano, raggiungibile con delle scale esterne, si trovano i locali ad uso residenziale, attualmente utilizzati per ospitare il personale impiegato nell'attività di ristorazione. L'accesso ai locali avviene passando per un terrazzo posto sul retro dell'immobile, rivolto verso Ovest.

Tutto il livello si presenta con finiture vetuste ed in condizioni mediocri di conservazione, con segni di infiltrazioni di acqua e senza segni di ristrutturazione successivi alla realizzazione iniziale. Analoghe valutazioni possono farsi circa gli impianti ivi presenti.

L'intero piano è un livello sottotetto, in buona parte a mansarda. Per questo motivo, e per l'evidente insufficiente coibentazione, sia nelle superfici superiori che nelle strutture verticali esterne, l'interno dei locali risente in modo sensibile della temperatura esterna.

Non sono presenti impianti di riscaldamento/condizionamento.

Tutte le coperture sono realizzate a falda, con manto di copertura in coppi, sono in buono stato di conservazione.

Gli immobili sono situati in un contesto edilizio gradevole ed inserito in un'area di evidente pregio paesaggistico. L'area, di rilevante interesse turistico, è completamente urbanizzata. Pur non disponendo di visuale sul mare, nelle immediate vicinanze si trovano aree verdi e parcheggi, e diversi altri esercizi commerciali.

La località di Costa Paradiso, nella quale insiste l'immobile, è costituita da circa 2700 unità abitative, molte delle quali di notevolissimo pregio. Dotata di molti fra i principali servizi, è situata nella costa Nord-Occidentale della Sardegna, in pieno Golfo dell'Asinara, è raggiungibile dalla SP 90 Castelsardo-Santa Teresa.

Le principali vie di accesso all'area sono il porto di Porto Torres (72 km di distanza), il porto e l'aeroporto di Olbia (85 Km) e l'aeroporto di Alghero (106 km). I principali centri di riferimento per la zona sono il vicino paese di Trinità d'Agultu e Vignola (17 Km di distanza) e la città di Sassari (70 Km circa).

**QUESITO 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;*

**RISPOSTA AL QUESITO:**

*La descrizione attuale del bene è conforme ai dati contenuti nel pignoramento, che consentono quindi la corretta identificazione del bene.*

**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:**

*Le planimetrie catastali degli immobili risultano essere aggiornate allo stato di fatto rilevato, se si esclude la fusione di due unità mediante la realizzazione di un passaggio interno. La proprietà dovrà valutare se ripristinare lo stato iniziale di tali unità mediante il ripristino della porzione di muro abbattuta o se aggiornare le planimetrie catastali conformemente a tale scelta. In tale caso tuttavia si dovrà procedere anche con l'iter amministrativo per regolarizzare la fusione degli immobili.*

**QUESITO 5:** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**RISPOSTA AL QUESITO:**

*Tutti gli immobili in oggetto si trovano in Zona F – Insediamenti turistici, del Piano Urbanistico Comunale.*

**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 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;*

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

La costruzione non risulta completamente conforme a quanto concesso. In particolare, sono state rilevate le seguenti opere non autorizzate:

1. realizzazione di ulteriori servizi igienici;
2. variazione di destinazione d'uso di un vano;
3. realizzazione di una veranda di dimensioni superiori a quelle autorizzate;
4. parziale fusione degli immobili di cui al Foglio 10, Part. 767, sub 2 e 3 mediante riduzione della superficie del sub 2;
5. altre variazioni minori nella distribuzione degli spazi interni;

Gli abusi sopra descritti non hanno comportato un aumento di volumi, rispetto a quelli autorizzati. Sulla base dell'analisi svolta, sentiti anche i pareri dei tecnici del comune di Trinità di Agultu e Vignola, tutti gli interventi risultano facilmente sanabili con spese contenute.

L'aspetto più critico rilevato è quello relativo alla realizzazione della veranda coperta; quest'ultima si estende infatti oltre i confini della relativa particella catastale, essendo in parte realizzata sopra la proprietà di terzi, per una superficie di circa 45mq.

Tale porzione può essere rimossa mediante un intervento edilizio che dovrà comportare il riposizionamento di alcuni pilastri in granito a sostegno della struttura; il costo relativo all'intervento è stimato, approssimativamente in € 30.000,00.

Le opere abusive risultano, nella valutazione del CTU, sanabili ai sensi dell'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed i relativi costi sono stimati, approssimativamente, in € 4.000,00 per spese amministrative e spese tecniche.

Non risultano agli atti del comune di Trinità di Agultu e Vignola richieste per rilascio di dichiarazioni o certificati di agibilità. Si evidenzia peraltro che il collaudo del primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria di Costa Paradiso, risale solamente al 2016. Esaminando gli atti di collaudo si rileva che gli immobili oggetto della presente relazione, si trovano tutti in un lotto correttamente collegato alla rete fognaria. Sulla base degli elementi acquisiti, gli immobili in oggetto risultano certificabili ai fini dell'agibilità.

**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**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

**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**

Risultano non pagate spese comuni generali, per acqua e fognatura, oltre a interessi e spese legali per un totale di € 5.799,13 per le annualità 2018 e 2019.

Le spese annuali sono variabili e sono stimate in circa € 3.000,00/anno.

**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**

Vista la conformazione e la disposizione rispetto al complesso delle diverse unità immobiliari oggetto della presente relazione, la disposizione degli spazi comuni, i lavori che si renderebbe necessario eseguire, e tenendo in debito conto il valore complessivo dei lotti individuati, non si ritiene opportuna la suddivisione in lotti distinti dei beni pignorati.

**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, 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;*

**RISPOSTA AL QUESITO**

Non applicabile: l'immobile non è pignorato pro quota.

**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**

Al momento del sopralluogo gli immobili erano utilizzati dalla ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ operante nel settore della ristorazione.

Dalle verifiche effettuate, risulta essere stato stipulato un contratto di affitto, avente data 18/05/2015, notaio Dott. Francesco Pianu, Via Roma n.27, 07100 Sassari, recante numero di repertorio 13407, raccolta n.8832.

La data di stipula del contratto è antecedente alla data del pignoramento, trascritto il giorno 14/04/2017, tuttavia la durata del contratto è stabilita annuale a tacito rinnovo, con prima scadenza in data 11/05/2016. Per tale motivo il contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva.

Non risulta pendente giudizio per la liberazione del bene.

Il canone di locazione, stabilito contrattualmente in € 10.000/anno, appare, a giudizio del CTU, piuttosto basso, in relazione alla superficie ed al valore degli immobili locati, dei beni mobili accessori e del contesto, ma si deve comunque tenere conto delle caratteristiche del mercato di riferimento, con particolare riferimento alla stagionalità dell'attività.

**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**

Non applicabile.

**QUESITO 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;*

**RISPOSTA AL QUESITO**

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

I beni sono soggetti ai vincoli derivanti dal regolamento della Comunità di Costa Paradiso, dal quale risultano vincoli edificatori ed urbanistici, di tutele ambientale/paesistica, di carattere igienico sanitario, e di amministrazione. Da questi derivano degli oneri di gestione stimati (su base storica) in circa € 3.000/anno complessivi per gli immobili oggetto della presente.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.



**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**

Ai fini della stima del valore degli immobili in oggetto, occorre precisare che, pur trattandosi di unità immobiliari catastalmente distinte, ed aventi categorie catastali differenti, il CTU ha comunque dovuto tenere conto del fatto che si ha a che fare con un complesso funzionalmente unitario.

I valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che con ricerche dirette di offerte in vendita; tale metodologia soffre tuttavia della ristrettezza del mercato di confronto, dovendosi prendere in considerazione solamente gli immobili a destinazione commerciale, presenti in numero limitato nella località di Costa Paradiso, peraltro con caratteristiche differenti. Per tale motivo sono state fatte ulteriori valutazioni e confronti con mercati simili, con le dovute correzioni.

#### **Piano terra (Sub 6)**

Il fabbricato di cui al sub 6 è in ottime condizioni di conservazione, con finiture di normale pregio, e con qualche elemento di apprezzabile valore, come ad esempio la veranda ed i manufatti esterni come il forno a legna.

Il valore unitario medio adottabile per una valutazione prudenziale, può essere stimato intorno a 2600 €/mq di superficie lorda commerciale. Questo valore tiene conto della stagionalità delle attività commerciali nella località di Costa Paradiso, nonché della presenza dell'ampio parco e degli spazi pubblici presenti nell'area antistante il fabbricato.

Occorre precisare che l'elemento che maggiormente incide sulla stima è certamente la veranda che risulta, come detto, di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato; il valore di questa area, se sanata, può essere valutata in prima approssimazione con una incidenza dell'80% della relativa superficie (veranda con finiture analoghe ai vani principali).

Sulla base dei dati, si ritiene di potere valutare in modo sommario i fabbricati de quo come segue (le consistenze sono "commerciale lorde", da intendersi a corpo e non a misura, e compresa l'incidenza della veranda avendo escluso l'area ricadente nella proprietà di terzi):

Superficie	Consistenza (mq)	Incidenza	Valore al mq (€)	Valore stimato (€)
Sala pizzeria e vani accessori	236	100%	2600	613.600
veranda	196	80%	2600	509.600
<b>Totale</b>				<b>1.123.200</b>

#### Piano primo (Sub 2, 3 e 4)

I fabbricati sono utilizzati come alloggi per il personale dell'attività di ristorazione. Lo stato di conservazione è esternamente buono, ma internamente mediocre, ed analogamente dicasi per le finiture.

Il valore unitario medio adottabile può essere stimato intorno a 1500 €/mq di superficie lorda commerciale.

Sulla base dei dati, si ritiene di potere valutare prudenzialmente ed in modo sommario i fabbricati de quo come segue (le consistenze sono "commerciali lorde", a corpo, e compresa la incidenza del terrazzo scoperto e considerando le aree mansardate):

Superficie	Consistenza (mq)	Coefficiente	Valore al mq (€)	Valore stimato (€)
Sub 2	45	75%	1500	50.625
Sub 3	67	75%	1500	75.375
Sub 4	57	75%	1500	64.125
terrazzo	45	35% fino a 25mq, 10% l'eccedenza	1500	16.875
<b>Totale</b>				<b>207.000</b>

#### Stima complessiva

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore complessivo viene stimato come segue, precisando che non viene attribuito valore alle aree verdi presenti nel retro del fabbricato, coperte a macchia mediterranea.

Parte	Valore
Piano terra	€ 1.123.200
Primo piano	€ 207.000
<b>Sommano</b>	<b>€ 1.330.200</b>

*Esecuzione immobiliare R.G. 88/2017*

A questo valore deve essere detratto l'importo dei lavori necessari per demolire la porzione di veranda costruita sulla proprietà confinante (particella sub 1189), l'importo dei debiti per spese comuni degli ultimi due anni, nonché i costi per spese tecniche e oneri per sanare le opere abusivamente realizzate.

Spese per lavori su veranda: € 30.000  
Debiti per spese comuni non saldate: € 5.799,13  
Spese tecniche e per oneri concessori: € 4000  
Totale spese: € 39.799,13

In conclusione, il valore complessivamente stimato per gli immobili pignorati è di:

€ 1.330.200 - € 39.799,13 = **€1.290.400,87**

**Arrotondando: € 1.290.000** (diconsi euro unmilione duecentonovantamila)

**Conclusioni**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione del Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania 11/11/2019  
Il consulente tecnico nominato  
Ing. Rosella Cossu

---

**Allegati:**

- All. A) Documentazione fotografica
- All. B) Planimetrie
- All. C) Visure catastali
- All. D) Concessione edilizia
- All. E) Contratto di locazione
- All. F) Verbale di sopralluogo
- All. G) Schema riepilogativo superfici