

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 102/05 bis RGE**

RINNOVAZIONE PERIZIA DI STIMA

Promossa da:

INTESA GESTIONE CREDITI SPA

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Giudice Esecuzioni Immobiliari:
(Dr.ssa Costanza Teti)

Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Andrea Peru)

INDICE

RELAZIONE

Relazione di stima dell'immobile pignorato..... pag. 3

QUESITI

Quesito 1 - "Identificazione del bene" pag. 3

Quesito 2 - "Descrizione del bene" pag. 4

Quesito 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento" pag. 5

Quesito 4 - "Accatastamento"..... pag. 6

Quesito 5 - "Destinazione urbanistica/di piano" pag. 6

Quesito 6 - "Conformità alla normativa - sanabilità " pag. 6

Quesito 7 - "Divisione in lotti"..... pag. 7

Quesito 8 - "Divisibilità in natura"..... pag. 7

Quesito 9 - "Stato del bene"..... pag. 7

Quesito 10 - "Regime vincolistico"..... pag. 8

Quesito 11 - "Determinazione del valore"..... pag. 8

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 102/05 bis**

RINNOVAZIONE PERIZIA DI STIMA

Promossa da:
INTESA GESTIONE CREDITI SPA

Contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXX- La Maddalena, X XX, XXX X

Operazioni Preliminari

Con ordinanza emessa in data 04 luglio 2017, il giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Di Giacomo, ha nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio l'Arch. Andrea Peru con studio in Tempio Pausania via Dettori n° 26 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania e all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari con il n° 397.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. in data 19/07/2017 con Racc. A/R comunicava l'inizio delle operazioni peritali avvenuta il 17/07/2017 e una visita di primo sopralluogo alle ore 10:00 del 27/07/2017 per le necessarie operazioni di misurazione e verifica. In data 20/07/2017 a seguito di istanza depositata dall'avv. M. Tamponi, il G.E. sospendeva l'esecuzione in oggetto e fissava udienza di comparizione delle parti per il 09/12/2017.

In data 08/09/2020 il G.E. invitava alla ripresa delle operazioni peritali e alla rinnovazione della stima del compendio pignorato. Il CTU pertanto eseguiva l'accesso all'Agenzia del Territorio di Sassari, per le necessarie adempienze, inoltre nelle date 19/07/2017, 31/12/2020 e 08/09/2021, effettuava gli accessi agli uffici del Comune di La Maddalena (Ufficio Tecnico, Ufficio Urbanistica, Ufficio Condono). Depositava richiesta di proroga in data 03/01/2021 che subiva una traslazione dei tempi causa emergenza Covid 19, stante la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto le prime case di abitazione; blocco perdurato fino al 30/06/2021. In data 17/09/2021 veniva trasmessa tramite Racc A/R comunicazione di nuovo sopralluogo per il giorno 04/10/2021 ore 10:30, sopralluogo che veniva poi anticipato alla data del 21/09/2021 per accordi con la parte.

Alla luce degli elementi raccolti si redige la presente relazione di rinnovazione di stima.

≈≈≈

QUESITO UNO – “*Identificazione del bene*”

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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; **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 ritenute 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”. **Verifichi** se uno o alcuni

tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione dell'estratto (in carta semplice) dell'atto di matrimonio ovvero verifichi se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Nota di trascrizione del pignoramento del 10 /10 /05
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Estratto di mappa

Osservazioni:

la documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto quelle rinvenute all'interno del fascicolo non erano aggiornate.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ IPOTECHE:

Mutuo ipotecario n. 2051407 del 19/04/1994

▪ PIGNORAMENTI:

Pignoramento del 07-OTT-2005 (depositato in cancelleria il 21-OTT-2005)

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

Si riconferma quanto già esposto nella precedente perizia di stima:

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di La Maddalena, piano terra, XXXXX, **Appartamento** con una superficie commerciale convenzionale di **mq. 77,00** così calcolati:

- Ingresso Salotto mq. 9,52 pari a 100% = mq. 9,52 di superficie utile
- Cucina - Pranzo mq. 13,11 pari a 100% = mq. 13,11 di superficie utile
- Servizio Igienico mq. 6,75 pari a 100% = mq. 6,75 di superficie utile
- Camera Matrimoniale mq. 14,10 pari a 100% = mq. 14,10 di superficie utile
- Camera Singola mq. 10,58 pari a 100% = mq. 10,58 di superficie utile

- Murature 100% Pareti Perimetrali, 50% Confinanti per 25 cm. max. di spessore
- Cortile mq. 49,66 pari a $(25 \text{ mq} \times 15\%) + (24,66 \text{ mq} \times 2\%) = \text{mq. } 3,75 + 0,4 \text{ mq} = 4,24 \text{ mq}$

L'unità immobiliare è situata in Comune di La Maddalena, piano terra, XXXXX, situata in prossimità del centro storico. L'appartamento è ubicato al piano terreno e affaccia sullo stesso vicolo e prospetta inoltre su un piccolo cortile retrostante; il fabbricato che è composto da due livelli fuori terra, è anche disposto approssimativamente secondo l'asse Nord – Sud.

È sito in una zona abbastanza frequentata grazie alle attività circostanti, quali banche, ristoranti, bar, attività commerciali varie, il vicino porto turistico e commerciale.

L'ingresso avviene dal vicolo attraverso una porta di colore bianco in alluminio smaltato e vetro, dalla quale si accede all'appartamento. Posizionata su un unico livello, ha un'altezza di 2,97 mt. ed è composta oltre che da un ingresso che funge anche da salotto, da una cucina con sala da pranzo e da due camere da letto di cui una matrimoniale.

Dati catastali attuali

L'immobile è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio di Sassari in Comune di La Maddalena, Codice: E425 (Sassari), in xxxxxx, Piano Terra ed è contraddistinto al Foglio 14 - Particella 4293 - Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 218,46 ed è intestato a xxxx nata a xxxx il xxxxxx - C.F.:xxxxxxx, xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx - C.F.:xxxxxx, xxxx xxxxx xxxx a LA MADDALENA il xxxxxx - C.F.: xxxxx, xxxxxx a LA MADDALENA il xxx - C.F.:xxxxxxxxxx.

Dati Provenienti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

L'immobile confina ad Ovest con xxxxx, xxxxxx, a Nord, Est e a Sud con altra proprietà.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è stato così realizzato: struttura portante perimetrale realizzata in muratura composta da blocchi di granito; solai in latero-cemento, tramezzature interne in forati di laterizio a divisione tra l'ingresso e la sala da pranzo; esternamente si presenta con uno stile architettonico tipico gallurese, con pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate con colorazione marrone chiaro tendente all'arancione; le pareti interne sono intonacate al civile a due strati e tinteggiate di bianco; la pavimentazione interna è composta da piastrelle 30x30 cm di color grigio chiaro simil marmo; infissi interni costituiti da porte in legno yellow pine; per gli infissi esterni a portafinestra e per l'ingresso principale viene utilizzato telaio in alluminio con vetro; sul cortile di pertinenza gli infissi hanno finitura metallizzata Alluminio anodizzato; impianti elettrici sottotraccia con conduttori flessibili di adeguata sezione scatole di derivazione e da frutto in PVC, placche di marca b-Ticino, corpi illuminanti di tipo a plafoniera negli ambienti giorno, a lampadario nelle camere da letto, quadro elettrico b-Ticino, interruttore salvavita; impianto idraulico sottotraccia con adduzioni in metallo collegato alla rete pubblica di acquedotto; ACS garantita da scaldabagno Ecofix V EU da 80 litri; impianto di riscaldamento non presente così come la linea di adduzione del gas (la bombola di gas per i fornelli della cucina viene disposta all'interno di un spazio apposito ricavato nella cucina stessa; scarichi fognari in PVC collegati alla rete pubblica ed al depuratore; impianto igienico sanitario con accessori in ceramica bianca, consistenti in due WC, un bidet, un lavabo e un piatto doccia (con pareti piastrellate di contorno); rubinetterie in metallo cromato; sono presenti allacci dell'ENEL, presa tv, sat e telefono.

QUESITO TRE - " *Comparazione tra dati attuali e pignoramento* "

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;

L'immobile oggetto di C.T.U. è un appartamento che si trova nel Comune di La Maddalena, xxxxx, il quale si sviluppa al piano terra su un solo livello.

Per ciò che concerne la conformità dello stato attuale rispetto ai dati descrittivi ed identificativi contenuti nell'atto di pignoramento, si può certamente affermare che gli stessi siano erronei, lì dove identificano il cortile di pertinenza con un'estensione di mq. 65 anziché mq 49,66 come da misurazioni effettuate; inoltre l'immobile de quo, per effetto di variazione catastale, modifica identificativo e denuncia di successione del de cuius xxxxxx, attualmente è distinto nel NCEU al Foglio 14 Particella 4293 Subalterno 4 e insiste su area ai Terreni, NCT al Foglio 14 Particella 4293. Pur non corrispondendo ai dati attuali nella totalità, non sono di ostacolo alla individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO - " *Accatastamento* "

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Dalle misurazioni e dalle verifiche effettuate sulla corrispondenza dei dati contenuti nelle visure catastali e nelle schede planimetriche, si è potuto rilevare che lo stesso bene presenta alcune difformità rispetto alla situazione reale; queste possono essere riassunte in ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, motivo per cui si è resa necessaria una variazione catastale. Si è proceduto conseguentemente alla regolarizzazione catastale mediante *Procedura Pregeo (tipo mappale)* relativa all'ampliamento del servizio igienico e successiva *Procedura Docfa (variazione)*, il tutto al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento. Il tutto è stato eseguito nel corso delle prime operazioni di stima. Il bene ha subito una variazione catastale per modifica identificativo in data 02/09/2013, una variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie e denuncia di successione del de cuius xxxxx. Attualmente è distinto nel NCEU al Foglio 14 Particella 4293 Subalterno 4 e insiste su area ai Terreni, N.C.T. al Foglio 14 Particella 4293 del comune di La Maddalena.

QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica/di piano "

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'appartamento come già descritto precedentemente, si trova nel Comune di La Maddalena, in xxxxx; per ciò che concerne l'utilizzazione dell'area su cui insiste il fabbricato, si può affermare che quest'ultima ricada all'interno della zona omogenea "B" normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) che recita: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. so considerano parzialmente edificate le zone in cui sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e in cui, la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq. Costituiscono destinazioni tipiche per le zone "B" tutte quelle attinenti la funzione residenziale, con esclusione delle attività moleste di tipo produttivo e di quelle direzionali e commerciali definite di grande scala e rilevante impatto urbanistico, disciplinate da piani di settore e per le quali il piano Urbanistico individua zone specifiche (vedi allegato). Dalle richieste del 19/07/2017, 31/12/2020 e 08/09/2021, effettuate presso gli uffici del Comune di La Maddalena (Ufficio Tecnico, Ufficio Urbanistica, Ufficio Condono) non sono risultate modifiche rispetto a quanto affermato nella precedente CTU.

QUESITO SEI - " Conformità alla normativa - sanabilità "

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Si tratta di un edificio di antica realizzazione ubicato in una parte del tessuto urbano oramai consolidato e a più immediato contatto con il centro storico. La sua costruzione risale ai primi decenni del secolo scorso (la planimetria catastale risulta essere stata depositata nel 1936) e non presenta da allora sostanziali modifiche alla

superficie ad eccezione del servizio igienico che è stato ampliato. Risulta essere stata rilasciata ai sig.ri xxxxxxxx:

- una Concessione a firma dell'Assessore all'Urbanistica pro tempore con prot. 6324/96 del 08-GEN-1997, presentata dal geom. xxxxxx ed avente come oggetto "la realizzazione di un muro di confine" in un terreno sito in La Maddalena, via F.lli Bandiera (successivamente veniva rinnovata l'autorizzazione alla realizzazione del citato muro di confine dal Dirigente dell'Area Tecnica arch. xxxxx in data 25/05/2001).
- un'Autorizzazione rilasciata nello stesso anno e precisamente il 03/12/1997, progetto presentato sempre dal geom. xxxx e relativa a "lavori di modifica del prospetto principale del fabbricato per la trasformazione di una finestra in porta finestra all'interno di un fabbricato di civile abitazione" a firma del Sindaco On. Mario Birardi.

Da notare che tali autorizzazioni non hanno dato luogo alle lavorazioni citate nei tempi previsti (1 anno per l'inizio dei lavori e 3 anni per la conclusione degli stessi) e lo stato di fatto pertanto non presenta modifiche di sorta.

- Comunicazione di Opere Interne ex. Art. 15 L.R. 23/85 corredata da relazione asseverata, piante e planimetria dell'appartamento di cui è causa.

Da una attenta verifica della situazione planimetrica e distributiva dell'Unità Immobiliare, è emerso pertanto che non sussiste alcuna difformità rispetto a quanto autorizzato con gli atti abilitativi succitati. Dalle richieste del 19/07/2017, 31/12/2020 e 08/09/2021, effettuate presso gli uffici del Comune di La Maddalena (Ufficio Tecnico, Ufficio Urbanistica, Ufficio Condono) non sono risultate modifiche rispetto a quanto affermato nella precedente CTU.

QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La divisione dell'immobile in più unità, dall'analisi delle considerazioni fin qui riportate, evidenzia il fatto che esso perderebbe gran parte del valore intrinseco dovuto alle soluzioni progettuali adottate ed alla razionalità che di conseguenza gli spazi interni hanno assunto. Pertanto per garantire il valore dell'unità immobiliare risulta essere più conveniente mantenere un unico lotto come sopra stimato.

QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"

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

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione*

del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Unità immobiliare al piano terra, xxxxx, appartamento identificato presso il N.C.E.U. al Foglio 14 – Particella 4293 - Subalterno 4 (ex Foglio 14 – Particella 495 - Subalterno 5), risulta essere attualmente libero xxxxxx sig.ri xxxxx così come da dichiarazione del 21/09/2021 della xxxxxxxxxx.

QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

Per i beni oggetto di C.T.U. non sussiste alcuno dei vincoli indicati né diritti demaniali o fondi patrimoniali.

QUESITO UNDICI - "Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, tenendo conto dei valori di mercato della zona per ciò che riguarda beni con caratteristiche simili. Si è tenuto inoltre conto dei valori della banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate e delle relative linee guida.

Dopo avere acquisito tutte le informazioni sul luogo, dopo avere consultato un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, accertata e valutata la posizione, verificate la presenza delle infrastrutture e la qualità di queste ultime, dei servizi e dei disservizi all'interno del bene, le condizioni di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche, estrinseche e di finitura, consistenza e condizioni statiche, stato di manutenzione carente con dissesti alla pavimentazione e presenza di umidità su gran parte delle murature; stato di conservazione delle strutture murarie esterne, grado di finitura di tipo medio, epoca di costruzione, di rilascio degli atti abilitativi e ristrutturazione, inesistenti possibilità di ampliamento, ed infine ogni elemento contro ed a favore che possa influire sulla valutazione del bene in oggetto e sulla sua commerciabilità.

Unità immobiliare al piano terra, xxxxxx - appartamento identificato presso il N.C.E.U. al Foglio 14 - Particella 4293 - Subalterno 4. Da detta ricerca di mercato aggiornata, è emerso che edifici similari in zona vengono mediamente contrattati con un prezzo di € 1.300,00 al mq, riscontrando prezzi compresi tra gli 1.100,00 € e i 1.500,00 € per mq. commerciale, intendendo di comprendere in questi mq, anche servizi, accessori e pertinenze.

Si è tenuto conto di quanto detto nei capitoli precedenti circa la consistenza, le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato di carente manutenzione e di conservazione dei beni stessi, la necessità di eseguire lavori sulla pavimentazione e sulle murature, la vetustà di circa 27 anni dall'ultima e più recente ristrutturazione della costruzione risalente al 1994 (art. 13-20-21 L. 392/1978), la distribuzione degli spazi interni, il maggior onere fiscale in caso di compravendita.

Quindi effettuate le giuste valutazioni in merito a quanto sopra esposto;

- Accertato lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile *oggetto di stima*;
- Vista l'ubicazione del fabbricato nelle immediate vicinanze del centro storico di La Maddalena;
- Procedendo ad una valutazione unitaria dei vari corpi e/o accessori, che compongono l'unità in oggetto, ed applicando i suddetti parametri tecnico-economici, si può affermare che il valore di mercato del cespite immobiliare sia:

Opera	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (Euro)
Bene Immobile	77,00	1.300,00	100.100,00
<i>Cancellazione formalità Pignoramento immobiliare</i>	"	<i>A detrarre</i>	<i>-294,00</i>
TOTALE	77,00	1.300,00	<u>99.806,00</u>

99.806,00 € (diconsi Euro Novantanovemilaottocentesei/00), valore risultato analogo ad altri immobili similari esistenti in zona.

Allegato N. 1: Visure + Estratto di Mappa
Allegato N. 2: Ispezioni Ipotecarie – Elenco Formalità
Allegato N. 3: Rilievo Planimetrico Fabbricato
Allegato N. 4: Documentazione Fotografica
Allegato N. 5: Nota Spese

Il sottoscritto C.T.U., a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercati i valori singoli di stima dei beni in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, li 22/09/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Peru