

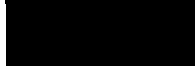
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 12/2016

Creditori Procedenti:



Debitore:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

1. Premessa

La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Geometra Stefano CHIAVACCI, libero professionista iscritto al presso il Collegio dei Geometri di Sassari al numero 3063 - codice fiscale CHV SFN 81D15 H9800; con studio in VIA DELLA STAMPA, 47 a 07026 OLBIA (OT); tel. 0789.58063, fax 0789.601938 Cell. 347.0653495 E-Mail *studiochiavacci.segreteria@gmail.com*, invitandolo a comparire all'udienza del 07/05/2019 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato secondo il seguente 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;

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;

3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

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



6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo



compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:



- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;

- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda Proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie; enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc... SITO IN(comune,



indirizzo).....Piano...int....COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq.....[La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superfici di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.) DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile(descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Dispone che l'esperto stimatore sia presente in udienza.

Con comunicazione del 29/01/2024 la S.V. Ill.ma disponeva che il sottoscritto stimatore redigesse una nuova perizia di stima attenendosi alle nuove disposizioni del GE dettate con circolare rivolta agli esperti stimatori e pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania secondo il seguente quesito:

*Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento** oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

*Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.***



Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni



matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente



mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia



presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto**

anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.



Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come



originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del



terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18/07/2023, alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di accertamento, siti in Olbia – Loc. Minda Manna, Via Piccinni, 39;

Lo svolgimento delle operazioni viene di seguito riportato:

- Come premesso, in data 18/07/2023, alle ore 10:00 è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio, alla presenza dei sig.ri: Geom. Giuseppe [REDACTED] (Ausiliario CTU), Geom. [REDACTED] (IVG), Sig. [REDACTED] (esecutato) ha svolto una verifica esterna dell'immobile, ha provveduto ad ispezionare internamente i locali effettuando le necessarie misurazioni e debito report fotografico, durante il sopralluogo si è appurato che i locali risultano occupati dall'esecutato. Alle ore 11:00 si sono concluse le operazioni peritali;

In allegato alla presente si riportano le raccomandate con cui è stato convocato il sopralluogo e la pec di inoltro della Bozza (Comunicazioni – Allegato 1) ed il competente verbale di Accesso/Sopralluogo (Allegato 2).

Il sottoscritto perito incaricato ha verificato la completezza della documentazione di cui all'ART.567, co. 2 c.p.c. ovvero:

- Certificato notarile (Notaio Avv. Lamberto Corda – Notaio in Cagliari) attestante le risultanze dei registri Immobiliari relativo al periodo dal 07/05/1969 al 01/03/2016.
- Estratto autentico della mappa vigente mod. 8 n. T215505 del 08/01/2024.

Non si è perciò reso necessario segnalare al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni.



3. Risposta ai quesiti

3.01 - Quesito n°1

Il sottoscritto CTU si è impegnato ad acquisire la documentazione relativa all'immobile che si allega opportunamente alla presente quali:

- Planimetria catastale dell'immobile (Documentazione Catastale - Allegato 3);
- Tutti i titoli edilizi che hanno riguardato gli immobili compresi di elaborati grafici dell'ultimo titolo esecutivo (Documentazione Urbanistica - Allegato 6), lo scrivente non ha riscontrato la presenza del certificato di Agibilità;
- Copia del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (Atto di acquisto - Allegato 7);

3.02 - Quesito n°2

In base alle ricerche effettuate dallo scrivente, la descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nell'atto di pignoramento ovvero:

- Appartamento posto al piano terra con annesso cortile esclusivo, composto di catastali vani 2,5 (due e mezzo), confinante con via Piccinni, proprietà [REDACTED] per due lati, salvo altri. Quanto sopra figurato censito al N.C.E.U. come segue:
partita 3526, foglio 30, particella 3085, sub. 5, cat. A/3, cl 2, vani 2,5, RC L 400.000 (euro 206,58).

3.03 - Quesito n°3

A seguito delle misurazioni effettuate in loco si è riscontrata la conformità catastale dell'immobile rispetto alla planimetria presente nella banca dati del catasto di Sassari, non si rileva perciò la necessità di procedere ad aggiornamenti, non vertono infatti incongruenze che incidono sulla consistenza e sull'attribuzione di categoria e classe dell'unità immobiliare, si allega per completezza la relativa documentazione catastale (Allegato 3).



3.04 - Quesito n°4

L'esecutato della presente esecuzione immobiliare risulta essere di stato civile libero, il sottoscritto CTU si è impegnato ad acquisire il relativo certificato di stato libero presso i competenti uffici che si allega opportunamente alla presente (Allegato 10);

3.05 - Quesito n°5

Il sottoscritto ha accertato il possesso dell'esecutato dell'immobile pignorato oggetto di causa avendo effettuato la visura dell'immobile ed avendo reperito il relativo atto di acquisto dello stesso. Durante il corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere allo stato attuale occupato dal Sig. [REDACTED], nonché, come sopra descritto, proprietario dell'immobile.

3.06 - Quesito n°6

Non si è reso necessario valutare la sussistenza di diritto di abitazione uxorio in quanto il bene non è pervenuto al proprietario per successione bensì per atto di acquisto tra vivi.

3.07 - Quesito n°7

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale in quanto, come riportato sopra al quesito n°4, l'esecutato titolare dell'immobile pignorato non risulta essere sposato ed è lui stesso in possesso del bene.

3.08 - Quesito n°8

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha verificato che risulta l'esistenza di formalità/vincoli gravanti sui beni, pertanto si riportano di seguito le trascrizioni pregiudizievoli gravanti i beni oggetto di perizia e salienti ai fini della procedura in esame relativo al ventennio antecedente il 08/01/2024:



- TRASCRIZIONE del 18/02/2000 - Registro Particolare 813 Registro Generale 1210
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 171549 del 08/02/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/02/2000 - Registro Particolare 171 Registro Generale 1211
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 171550 del 08/02/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 111 del 03/02/2020

- TRASCRIZIONE del 29/01/2016 - Registro Particolare 428 Registro Generale 614
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1829/2015 del 23/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 111 Registro Generale 1027
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 171550 del 08/02/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 171 del 2000

Il sottoscritto tecnico incaricato ha appurato che a tutto il 08/01/2024, non risultano ulteriori formalità.

Non sono gravanti sui beni altri vicoli quali da contratti incidenti contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge come sopra riportato, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); non sussistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo,



convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura; non gravano infine altri vincoli di natura reale o personale conosciuti (ad es. sequestri penali).

Si rimettono in allegato le competenti visure e planimetrie catastali che identificano i beni e le risultanze delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3.09 - Quesito n°9

Nell'immobile in questione oggetto di pignoramento non è costituito Condominio, non sussistono perciò dei debiti, vincoli o oneri di natura condominiale.

3.10 - Quesito n°10

Per quanto attiene la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, lo scrivente ha appurato che la costruzione del complesso è avvenuta in virtù di Concessione Edilizia n°152/69 del 07/06/1969 intestata alla Sig.ra [REDACTED] - autorizzazione edilizia n°1292/99 del 29/12/1999 e 165/00 del 25/01/2000 intestate entrambi al Sig. [REDACTED] (vedasi Allegato 7 - Documentazione Urbanistica).

Dal confronto fra le misurazioni effettuate ed i grafici estratti presso il Comune di Olbia l'unità oggetto della presente relazione risulta conforme alle Concessioni Edilizie sopra evidenziate.

Lo scrivente non ha riscontrato la presenza di certificazione di agibilità e usabilità.

3.11 - Quesito n°11

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale dell'immobile in questione è quello della zona urbanistica B2 in cui ricade il fabbricato (Completamento Residenziale); In detta zona sono presenti sia il Piano Urbanistico Comunale che il Programma di Fabbricazione; il Piano Urbanistico Comunale di Olbia regola questa zona come di seguito:

Articolo 36 Zone B Completamento residenziale



1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto sia da edilizia tradizionale sia di recente formazione.

2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione

3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee:

- Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare
- Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense
- Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade
- Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità
- Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature

4. Funzioni non ammesse: Du_B.4 , Du_B.10, Du_B.11, Du_C2, Du_C.3, Du_C4, Du_C5, Du_D.5, Du_D.6, Du_D.9 e tutta la categoria E. La funzione Du_D.5 è ammessa unicamente previa predisposizione e approvazione di piano urbanistico attuativo.

5. I parametri urbanistici indicati per ciascuna sottozona B, così come riportati negli articoli successivi, possono essere superati mediante Permesso di costruire convenzionato, fermo restando il limite massimo di legge, per i seguenti interventi:

- trasferimento di volume derivante da demolizioni e ricostruzioni così come previsto dalle presenti norme;
- trasferimento di volume derivante da compensazioni urbanistiche;
- trasferimento del volume di competenza dell'amministrazione comunale.

Articolo 37 Zone B Completamento residenziale di Olbia

1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Olbia, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.

2. Il Piano Urbanistico Comunale, tra le categorie individuate al comma 3 del precedente articolo, identifica le seguenti Sottozone omogenee:

- Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare
- Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense



- Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade
- Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale saturate
- Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente.

Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia a densità elevata, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indici di edificabilità fondiaria (mq/mq): 1,00
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
- Parametri edilizi di base
 - altezza dell'edificio: 24,00 ml

3. E' ammessa la nuova costruzione in ampliamento in applicazione delle misure di incentivazione di cui al CAPO I Sezione I Articolo 15 punto a.

Il Programma di Fabbricazione Comunale di Olbia regola questa zona come di seguito:

Art.18 - Zone residenziali esistenti e di completamento. (B2,B3, B4, B5, B6, B7, B8, BR)

Sono. le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza;



b) servizi sociali;

c) associazioni politiche, sindacali, culturali;

d) uffici pubblici e privati;

e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

f) ristoranti, bar, locali di divertimento;

g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Alimentare	100	SP=0
Alimentare e non alimentare singoli o in centri commerc.	2500	ALIMENTARI SP \geq 1xSV mq per SV \leq 250 mq; SP \geq 2,8xSV-450mq per250<SV<1500mq; SP \geq 2,50xSV per SV>1500 mq;
		NON ALIMENTARI SP=0 per SV \leq 250 mq; SP \geq 0,75xSV mq per 250<SV<2500 mq



h) alberghi e pensioni.

In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto, salvo le successive specificazioni. Sono suddivise in:

- zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2);
- Zone residenziali esistenti e di completamento rade (B3);
- Zone residenziali esistenti e di completamento delle frazioni;
- Zone residenziali di completamento programmato (B5);
- Zone residenziali esistenti e di completamento di Porto Rotondo (B_);
- Zone residenziali di completamento di S. Pantaleo;
- Zone compromesse in località Pittulongu (B8).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

18.1 Zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2).

a) indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 1,00$ mq/mq

b) indice di Fabbricabilità fondiaria $I_f = 3$ mc/mq.

c) altezza massima $H = 20,00$ ml

d) parcheggi e autorimesse:

- per la residenza 1 mq / 10 mc

- per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.

3.12 - Quesito n°12

Riguardo le caratteristiche degli impianti idrico ed elettrico, a seguito del sopralluogo eseguito è emerso quanto segue:



l'impianto elettrico, per quanto possibile accertare, è realizzato del tipo sottotraccia ed appare in buone condizioni di manutenzione, completo di tutti gli accessori quali frutti e centralino di comando, anche l'impianto idrico è realizzato sottotraccia e si mostra anch'esso in buono stato di manutenzione, lo stesso alimenta il bagno, la cucina ed alcuni punti idrici esterni, l'impianto termico è composto da radiatori in alluminio posti nelle pareti esterne alimentati da una caldaia esterna a gas oltre alla presenza di n°2 condizionatori posti nel soggiorno/cucina e nella camera da letto. Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria risulta alimentata anch'essa dalla stessa caldaia a gas che alimenta l'impianto termico.

3.13 - Quesito n°13

L'immobile in questione non è stato pignorato pro quota bensì per intero.

L'unità immobiliare non può essere frazionata sia per le dimensioni, essendo un bilocale composto da soggiorno/cucina, camera da letto e bagno sia per caratteristiche impiantistiche in quanto non sono presenti delle predisposizioni impiantistiche diversificate per la divisione degli stessi.

3.14 - Quesito n°14

Oggetto di pignoramento risulta essere la sola unità immobiliare sopra descritta, non essendo la stessa divisibile per quanto esposto al quesito n°13, il bene andrà quindi venduto per intero in un unico lotto.

3.15 - Quesito n°15

Come premesso il sottoscritto CTU ha eseguito un unico sopralluogo durante il corso del quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni; è stato perciò possibile accertare che l'unità immobiliare in questione risulta situata nel Comune di Olbia (SS) all'interno del più ampio complesso costituito da più corpi e livelli sito in via Piccinni con ingresso posto nella medesima via.



L'appartamento in oggetto si affaccia direttamente sulla via di ingresso ed è caratterizzato con il numero civico 39, è situato al piano terra dislocato su un unico livello ed accessibile dal cortile di proprietà posto sulla predetta via Piccinni, l'intero complesso confina con la particella n°10655 al lato nord-ovest, con la particella n°8034 per gran parte e una piccola parte con la particella n°8358 al lato nord-ovest, con la particella n°3077 al lato nord-est e con la via Piccinni al lato sud-est; In merito alle caratteristiche estrinseche riguardanti l'immobile, è doveroso riferire che lo stesso si trova a circa 150m da via Barcellona, una delle principali arterie di collegamento tra l'interno della città e le strade principali esterne, il tono della zona è prevalentemente residenziale avente fabbricati di caratteristiche simili a quello in oggetto, ovvero palazzine dislocate su due o tre livelli, buona è la dotazione di servizi quali farmacie, supermercati e negozi di vario genere.

La viabilità di zona è da ritenersi buona, le carreggiate sono sufficientemente larghe, rettilinee e regolari e buona è la dotazione di posti auto riscontrata.

L'unità dista quindi circa 4,5 Km dall'aeroporto Costa Smeralda di Olbia e circa 4 Km dal porto di Olbia.

L'immobile si compone dei seguenti vani, pertinenze ed accessori di cui si esplica la relativa consistenza:

a) Unità Immobiliare (Foglio 30, Particella 3085, Sub 5)

- Soggiorno – pranzo	19,64 mq
- Bagno	4,77 mq
- Letto	14,04 mq
- Veranda	17,42 mq
- Cortile	18,75 mq

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è quindi pari a mq 38,45, quella non residenziale (Veranda e cortile) è pari a mq 36,17.



Per quanto riguarda la superficie commerciale appare opportuno fare i dovuti ragguagli in base alla destinazione d'uso degli ambienti come di seguito:

SUPERFICIE COMMERCIALE

- Abitazione (mq 50,35 x 1,00) = mq 50,35 +
- Veranda (mq 17,42 x 0,35) = mq 6,10 +
- Cortile (mq 18,45 x 0,10) = mq 1,85 =

SOMMANO MQ 58,30

Per quanto attengono le caratteristiche strutturali, l'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali in muratura in blocchi cls, solaio in latero cemento, divisori interni in mattoni laterizi, il tutto rifinito con intonaco civile, le piastrelle interne ed esterne sono in gress porcellanato ed i rivestimenti dei bagni risultano in piastrelle di monocottura, gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Riguardo le caratteristiche degli impianti idrico ed elettrico come sopra riportato, è emerso quanto segue:

l'impianto elettrico, per quanto possibile accertare, è realizzato del tipo sottotraccia ed appare in buone condizioni di manutenzione, completo di tutti gli accessori quali frutti e centralino di comando, anche l'impianto idrico è realizzato sottotraccia e si mostra anch'esso in buono stato di manutenzione, lo stesso alimenta il bagno, la cucina ed alcuni punti idrici esterni, l'impianto termico è composto da radiatori in alluminio posti nelle pareti esterne alimentati da una caldaia esterna a gas oltre alla presenza di n°2 condizionatori posti nel soggiorno/cucina e nella camera da letto. Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria risulta alimentata anch'essa dalla stessa caldaia a gas che alimenta l'impianto termico.

L'appartamento come sopra riportato è posto al piano terra ed è confinante al lato nord-est col cortile del sub. 4, al lato sud-ovest col cortile di proprietà confinante a sua volta col cortile cui al sub. 6, al lato nord-ovest coi sub. 4 e 6, superiormente al piano primo col sub. 2 ed inferiormente col terreno, tutti i sub sono appartenenti a terzi, l'unità immobiliare in questione non è comproprietaria di parti comuni, avendo l'accesso prospiciente la via pubblica.



Attualmente l'immobile risulta così allibrato in catasto:

- Comune di Olbia foglio n°30 - p.lla 3085 - sub.5 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - rendita € 206,58;

per una migliore identificazione si allega alla presente la visura storica catastale delle unità e la competente planimetria (Allegato 3 - Documentazione Catastale).

3.16 - Quesito n°16

Il complesso all'interno cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, non è stato perciò necessario richiedere nessuna convenzione.

3.17 - Quesito n°17

Ai fini della stima della piena proprietà dell'unità immobiliari in oggetto, lo scrivente tecnico incaricato determina di seguito il valore di mercato corrente in zona secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per beni simili (Abitazioni Civili) le cui risultanze sono state opportunamente allegate alla presente e il cui confronto diretto con immobili anch'essi simili ed oggetto di recente compravendita ha dato l'esito che segue:

- si ritiene congruo porre alla base della stima il valore unitario di € 1'900,00/mq,

il tutto tenendo conto della superficie di questi (specificatamente quella commerciale), operati i necessari adeguamenti e correzioni sulla base dello stato di uso e manutenzione.

Si procede perciò alla stima con il metodo sintetico come segue:

a) Unità Immobiliare

SUPERFICIE COMMERCIALE

- | | | |
|--------------|---------------------|------------------|
| - Abitazione | (mq 50,35 x 1,00) = | mq 50,35 + |
| - Veranda | (mq 17,42 x 0,35) = | mq 6,10 + |
| - Cortile | (mq 18,45 x 0,10) = | <u>mq 1,85 =</u> |



SOMMANO MQ 58,30

VALORE = mq 58,30 x € 1.900,00/mq = € 110.770,00

VALORE FINALE DI STIMA:

€ 110'700,00 (*Diconsi Euro centodiecimilasettecento/00*)

Quanto precede avendo doverosamente considerato che la vendita forzata non prevede espressamente garanzia per i vizi del bene venduto.

4. CONCLUSIONI

Avendo così portato a termine l'incarico assegnatomi, rassegno la presente Perizia di Stima e, nel contempo rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia, 29/01/2024

Con osservanza

Geom. Stefano CHIAVACCI

SI ALLEGA:

1. Comunicazioni.
2. Verbale di Accesso / Sopralluogo.
3. Documentazione Catastale.
4. Risultanze ispezioni ipotecarie.
5. Documentazione Fotografica.
6. Documentazione Urbanistica.
7. Atto di Acquisto.
8. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare.



9. Rilievo metrico immobile.

10. Certificato di stato libero

