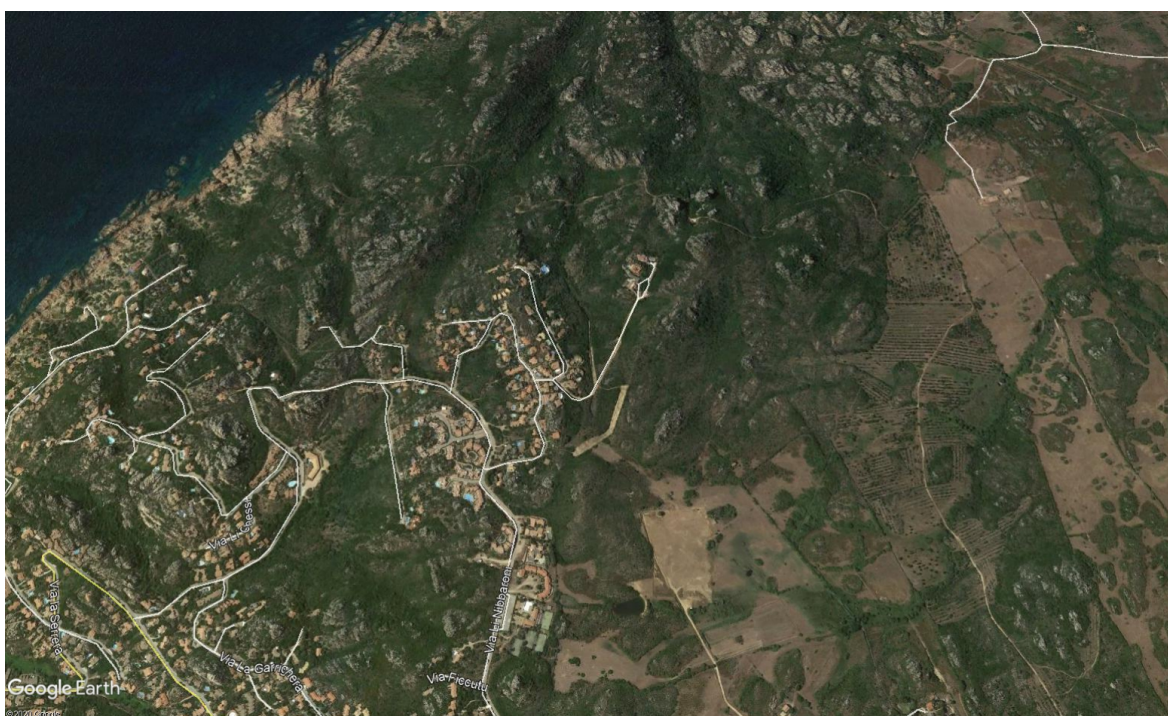


# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



## ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2019

Giudice dell'esecuzione Dott. \_\_\_\_\_



**Il Giudice:**  
**Dott.** \_\_\_\_\_  
**IL C.T.U.**  
**Geom.** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Promossa da:**  
\_\_\_\_\_  
*CONTRO*  
**SIG.** \_\_\_\_\_  
*SURROGANTE*  
\_\_\_\_\_



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2019

<b>RELAZIONE DI PERIZIA</b>
-----------------------------

In data 10/09/2021, io sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° \_\_\_\_\_, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. \_\_\_\_\_ (sostituita dall'Ill.mo Giudice Dott. \_\_\_\_\_), previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 177/2019, promossa dalla \_\_\_\_\_ sostituita dalla Soc. \_\_\_\_\_, contro il Sig. \_\_\_\_\_.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 14.07.2022 mi recavo in Comune di Calangianus (SS) in Via Mannu n. 7, unitamente al mio ausiliario Geom. \_\_\_\_\_, dove procedevamo all'accesso presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

## **QUESITO UNO**

- 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;

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere intestato nella conservatoria dei registri immobiliari al Sig. \_\_\_\_\_, mentre catastalmente risulta ancora intestato alla Sig.ra \_\_\_\_\_, poiché non risulta trascritto l'atto di compravendita Rep. 29575 stipulato in data 04.02.2000 dalle parti \_\_\_\_\_ rogante Notaio Dott. \_\_\_\_\_; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

### **Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 44 Mappale 966**

**1. TRASCRIZIONE del 21/06/1993** - Registro Particolare 3088 Registro Generale 4102 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 12272 del 10/06/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 21/11/1995** - Registro Particolare 5380 Registro Generale 7786 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 22046 del 10/11/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**3. TRASCRIZIONE del 09/02/2000** - Registro Particolare 620 Registro Generale 880

Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 29575 del 04/02/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. ISCRIZIONE del 09/02/2000** - Registro Particolare 120 Registro Generale 881  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 29576 del 04/02/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO CONDIZIONATO

Iscrizione n. 77 del 24/01/2020

**5. TRASCRIZIONE del 22/10/2019** - Registro Particolare 6909 Registro  
Generale 9678 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1850 del  
24/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6. ISCRIZIONE del 24/01/2020** - Registro Particolare 77 Registro Generale 810  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 29576 del 04/02/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscrizione n. 120 del 2000

L'immobile risulta sito in Comune di Calangianus (SS) in Via Mannu n.7, e  
successivamente alla variazione catastale da me eseguita, autorizzata dall'Ill.mo  
Giudice in data 08.06.2023, lo stesso risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia  
delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie "1"** : Comune di Calangianus (SS) - Foglio 44 Mappale 966  
(Abitazione).

## **QUESITO DUE**

- 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, "rd 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;

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare residenziale dislocata su tre livelli (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo), ubicata in Comune di Calangianus (SS) in Via Mannu n. 7.

L'immobile risulta edificato anteriormente al 1967 e dunque non risulta in possesso di alcun titolo edilizio, lo stesso risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Calangianus (SS) al foglio 44 mappale 966, come meglio specificato nel quesito n. 1.

Il bene risulta essere stato edificato all'interno del centro storico di Calangianus (SS) e risulta in posizione adiacente a tutti i principali servizi commerciali quali negozi, banche, ristoranti, scuole ecc; inoltre è fornito dalle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico, ed è posto al riparo dall'intenso traffico e dai rumori.

Lo stesso dista a pochi km dalla città di Tempio Pausania e a circa 35 km dalla Città di Olbia, dove risulta presente l'Aeroporto Costa Smeralda e il Porto sito all'Isola Bianca.

Il bene oggetto di valutazione è composto come di seguito riportato, e più precisamente:

**1. Immobile 1 – Mappale 966 – Abitazione**

**PIANO Terra**

- Soggiorno / Pranzo

**Primo**

- Camera
- Ripostiglio

**Secondo**

- Camera
- Bagno

### Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Granito;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** Solaio di copertura a due falde con sovrastanti tegole tipo coppi;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Pietra locale.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in gres ceramico.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

L'immobile non risulta di recente costruzione (edificato anteriormente al 1967), e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in sufficiente stato di conservazione.

### **QUESITO TRE**

- 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

#### **QUESITO QUATTRO**

- 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;

In seguito al sopralluogo effettuato presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale non risulta conforme allo stato di fatto e più precisamente:

1. Si sono riscontrate alcune difformità nei muri divisorii interni;

Successivamente alla variazione catastale da me redatta e approvata con Prot. n. SS0045076 del 16.06.2023, autorizzata con istanza dell'Ill.mo Giudice \_\_\_\_\_ in data 08.06.2023, i beni risultano censiti al N.C.E.U. nel Comune di Calangianus (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobilie "1"**: Foglio 44 Mappale 966, cat. A/3, classe 1, Vani 4, Sup. Catastale Mq 76, rendita catastale € 278,89 – Piano Terra, Primo e Secondo.

#### **QUESITO CINQUE**

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene oggetto di valutazione risulta sito in Comune di Calangianus (SS) in Via Mannu n. 7, all'interno del centro storico dello stesso Comune.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Calangianus (SS) evince che l'area in cui insiste l'unità immobiliare ricade all'interno del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) nella Zona A (Zona di Interesse Storico e

Ambientale).

### **QUESITO SEI**

- 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;

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Calangianus (SS), comunicato via pec con prot. n. 476 del 18.01.2022, è emerso, dalle verifiche effettuate di concerto con l'impiegato comunale, che l'immobile non risulta in possesso di alcun titolo edilizio.

Dai voli presenti nel portale 'Sardegna Foto Aeree', si evince che lo stesso immobile risulta già presente anteriormente al 1967.

Per le motivazioni sopra esposte non risulta fattibile verificare la conformità urbanistica del bene, poiché negli archivi comunali non vi sono grafici di progetto regolarmente autorizzati.

Altresì è emerso che lo stesso bene non risulta in possesso dell'Agibilità.

### **QUESITO SETTE**

- 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;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.



## **QUESITO OTTO**

- 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;

L'unità immobiliare caduta all'interno della procedura esecutiva non fa parte di alcun condominio, infatti la stessa risulta un'abitazione singola e indipendente.

## **QUESITO NOVE**

- 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;

L'immobile oggetto di stima allo stato dei luoghi si presenta come un unico bene e non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso in un unico lotto come censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari al N.C.E.U. Comune di Calangianus (SS) F. 44 Mappale 966 (Abitazione).

## **QUESITO DIECI**

- 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;

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta proprietario del bene in piena proprietà (1/1), pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore dell'immobile di seguito esposto.

## **QUESITO UNDICI**

- 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;

L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sull'immobile caduto in esecuzione, non risultano contratti di affitto e preliminari di vendita regolarmente registrati.

## **QUESITO DODICI**

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

## **QUESITO TREDICI**

- 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;

l'immobile sito nel Comune di Calangianus (SS) in Via Mannu n.7, e soggetto ai seguenti vincoli:

- Centri Antica e Prima Formazione Rev / CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE (Perimetrazione revisionata)

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi

elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

**Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 44 Mappale 966**

**1. TRASCRIZIONE del 21/06/1993** - Registro Particolare 3088 Registro Generale 4102 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 12272 del 10/06/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 21/11/1995** - Registro Particolare 5380 Registro Generale 7786 Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 22046 del 10/11/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**3. TRASCRIZIONE del 09/02/2000** - Registro Particolare 620 Registro Generale 880

Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 29575 del 04/02/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. ISCRIZIONE del 09/02/2000** - Registro Particolare 120 Registro Generale 881  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 29576 del 04/02/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscrizione n. 77 del 24/01/2020

**5. TRASCRIZIONE del 22/10/2019** - Registro Particolare 6909 Registro Generale 9678 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1850 del 24/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6. ISCRIZIONE del 24/01/2020** - Registro Particolare 77 Registro Generale 810  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 29576 del 04/02/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscrizione n. 120 del 2000

**QUESITO QUATTORDICI**

- 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

### **Metodologia estimativa adottata**

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

### **Valore di mercato**

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare del paese di Calangianus, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino,

comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al bene residenziale sito in Calangianus (SS) in Via Mannu n. 7 una valutazione unitaria di 750,00 €/Mq pari al nuovo, a cui andranno decurtati 150,00 €/Mq per la necessaria ristrutturazione.

## Determinazione Dei Valori Commerciali

### IMMOBILE 1

Calangianus – Via Mannu n. 7 – F. 44 Mappale 966

Abitazione – Piano Terra – Primo - Secondo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	75,66	1,00	75,66	€ 600,00	<b>€ 45.396,00</b>
Terrazzo	1,00	0,30	0,30	€ 600,00	<b>€ 180,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 45.576,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1</b>					<b>€ 45.576,00</b>

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€. 45.500,00 (diconsi Euro quarantacinquemilacinquecento/00)**

### RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice ( \_\_\_\_\_ ) rappresentata dall' Avv. \_\_\_\_\_, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviategli.

La parte Surrogante ( \_\_\_\_\_ ) rappresentata dall' Avv. \_\_\_\_\_, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviategli.

La parte Debitrice, Sig. \_\_\_\_\_ non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviategli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 15 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 10/07/2023

Il Tecnico

Geom. \_\_\_\_\_

## ALLEGATI:

- **A** Ricevute invio perizia di stima
- **B** Ispezioni Ipotecarie
- **C** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- **D** Documentazione Catastale
- **E** Documentazione Urbanistica
- **F** Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare.
- **G** Documentazione fotografica relativa all'  
immobile pignorato.
- **H** Atto di Compravendita.

Il tecnico

Geom. \_\_\_\_\_

\*\*\* \*\*