



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 102/2021

Promossa da:

Contro:

Intervento:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio

(Geom. _____)

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2021

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 24/01/2023, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa _____ previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021, promossa dalla Soc. _____ contro la Sig. _____, unitamente all'intervento dell'_____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni _____ e _____, unitamente al mio ausiliario Geom. _____, mi recavo in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola in Loc. Costa Paradiso in Via al Mare, dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo siti all'interno del Lotto H142 e H143.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, 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, 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla Sig. _____; 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 10 Mappale 1307 Sub 6

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 6616 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258139/24672 del 07/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258566/24927 del 06/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 22/04/2006 - Registro Particolare 866 Registro Generale 5316 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144215 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2009 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 4029 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 149752/27657 del 09/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 06/09/2021 - Registro Particolare 6727 Registro Generale 9435 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 468 del 18/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 Mappale 1307 Sub 18

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 6616 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258139/24672 del 07/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258566/24927 del 06/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 22/04/2006 - Registro Particolare 866 Registro Generale 5316 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144215 del 30/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2009 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 4029 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 149752/27657 del 09/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 06/09/2021 - Registro Particolare 6727 Registro Generale
9435 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio
468 del 18/06/2021

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

Gli immobili sono situati in Comune di Trinita D'Agultu e Vignola in Loc. Costa Paradiso in Via al Mare all'interno del Lotto H142 e H143.

In seguito alle ricerche catastali da me eseguite gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilabile "1"** : Comune di Trinita D'Agultu e Vignola - Foglio 10 Mappale 1307 Sub 6
- **Immobilabile "2"** : Comune di Trinita D'Agultu e Vignola - Foglio 10 Mappale 1307 Sub 18

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;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere un appartamento al Piano Terra con relativo posto auto scoperto, ubicati in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola in Loc. Costa Paradiso nella Via al Mare.

L'intero compendio è stato edificato in forza alla Concessione Edilizia n. 1827 del 15.07.1997 dove si autorizzava la realizzazione di un compendio immobiliare a destinazione residenziale.

Successivamente per accontentare le esigenze della committenza è stata autorizzata la Variante in Corso d'Opera dell'autorizzazione sopra citata, Concessione Edilizia n. 1827 del 29.09.1999, dove si prevedeva l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti.

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al Foglio 10 mappale 1307 Sub 6 (Abitazione) e al Foglio 10 mappale 1307 Sub 18 (posto auto scoperto), come meglio specificato nel quesito n. 1.

L'immobile fa parte della "Comunità" di Costa Paradiso in zona prettamente a carattere residenziale, commerciale e turistico – ricettivo, in un'area ad alto valore paesaggistico ed immersa e integrata perfettamente tra il verde e le rocce granitiche della zona. L'intero villaggio è esposto a Ovest-Nord/ovest e questa particolare esposizione consente di godere di spettacolari tramonti.

Per raggiungere il cespite dalla strada provinciale 90 bisogna svoltare all'altezza del bivio indicante la località Costa Paradiso. Percorsi circa 3 km di strada asfaltata si arriva alla diramazione tra Via del Mare e Via Li Nibbarori; percorrendo la prima, dopo pochi metri sulla sinistra, troviamo l'unità immobiliare oggetto di stima. L'ubicazione è comunque da considerarsi favorevole, in quanto è dotata di una stupenda vista mare, specialmente nel pergolato e terrazzo esterno antistante l'abitazione dov'è ubicato l'ingresso dell'appartamento; inoltre nel periodo estivo la Loc. Costa Paradiso è dotata di tutti i principali servizi rivolti al turista e al fruitore della località.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

1. **Immobile 1 – Sub 6 – Appartamento**

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo
- Angolo Cottura
- n. 2 Camere da Letto
- Bagno
- Disimpegno
- Veranda Coperta
- Cortile

2. **Immobile 2 – Sub 18 – Posto Auto Scoperto**

PIANO Terra

- Posto Auto Scoperto

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in latero cemento;
- **Copertura:** Solaio a due falde con sovrastante manto di tegole tipo coppi;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in gres.
- **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 (da riattare).

- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico sottotraccia (da riattare).
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, considerato che lo stesso non risulta occupato da alcuni anni.

Vi sono delle evidenti macchie di umidità dei muri perimetrali, mentre gli infissi esterni risultano oramai ammalorati data la scarsa manutenzione.

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 i fabbricati oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale riferita al sub 6 differisce lievemente con lo stato di fatto verificato, e più precisamente:

1 – Dal sopralluogo sono emerse piccole differenze sulla dislocazione di alcuni muri divisorii interni e infissi interni ed esterni. Il tutto senza modificare la sagoma del fabbricato.

I costi per adeguare la planimetria catastale allo stato in cui si trova l'immobile Sub 6 (Abitazione) è pari a **€ 500,00**, con l'aggiunta di € 50,00 per diritti catastali.

Per quanto concerne il sub 18 (Posto Auto Scoperto), la scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto.

I beni risultano censiti al N.C.E.U. nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola così come di seguito riportato:

- **Immobilabile "1"**: Foglio 10 Mappale 1307 Sub 6 Categoria A/2, Classe 6, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale Mq 63, Rendita Catastale € 557,77 – Piano Terra;
- **Immobilabile "2"**: Foglio 10 Mappale 1307 Sub 18, Categoria C/6, classe 2, Consistenza Mq 14, Superficie Catastale Mq 14, Rendita Catastale € 65,07 – Piano Terra;

QUESITO CINQUE

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

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola in Loc. Costa Paradiso nella Via al Mare, e fa parte della Comunità del Territorio di Costa Paradiso.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del suddetto Comune si evince che l'area in cui sono state edificate le unità immobiliari ricade nella Zona F (Insediamenti Turistici), all'interno dello strumento urbanistico vigente (P.U.C.).

Inoltre si precisa che l'intero fabbricato è stato edificato all'interno dei lotti H142 e H143.

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;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Edilizia n. 1827 del 15.07.1997, dove si autorizzava la realizzazione di un compendio residenziale;
- 2- Concessione Edilizia in Variante n. 1827 del 29.09.1999, dove si autorizzava l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risultano presenti delle piccole difformità, relativamente alla sola abitazione (Sub 6), e più precisamente:

1. Piccole modifiche ai muri divisorii interni;
2. Modifiche ai muri divisorii interni;
3. Modifiche ad alcuni infissi esterni;

Le sopra citate opere in difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Trinità D'Agultu all'interno del portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del compendio, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità € 1.500,00

- Diritti Comunali	€ 180,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 2.180,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che è presente una richiesta di rilascio dell'Agibilità, per i fabbricati caduti all'interno della procedura esecutiva, ma la stessa non risulta autorizzata.

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;

I fabbricati risultano facenti parte della Comunità del Territorio di Costa Paradiso e su di essi gravano (alla data del 11.01.2024) quote pregresse pari a € 12.184,62.

Si precisa che le spese di gestione annuali si aggirano intorno ai 550.00 € / 600.00 €.

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;

Gli immobili oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

- **Immobile “1”** : Comune di Trinità D’Agultu e Vignola - Foglio 10 Mappale 1307 Sub 6

Lotto n. 2

- **Immobile “2”** : Comune di Trinità D’Agultu e Vignola - Foglio 10 Mappale 1307 Sub 18

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;

La Sig. _____ risulta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento nella quota pari a 1/1, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili 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 a destinazione residenziale si presenta in mediocre stato di conservazione, mentre il posto auto scoperto risulta in sufficiente stato conservativo. Gli immobili al momento del sopralluogo non risultano occupati, e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, è emerso che sugli stessi 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva oggetto di perizia, edificati in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola in Loc. Costa Paradiso, insistono su un area soggetta ai seguenti "Regimi Vincolistici":

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 Mappale 1307 Sub 6

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 6616 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258139/24672 del 07/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258566/24927 del 06/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 22/04/2006 - Registro Particolare 866 Registro Generale 5316 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144215 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2009 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 4029 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 149752/27657 del 09/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 06/09/2021 - Registro Particolare 6727 Registro Generale 9435 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 468 del 18/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 Mappale 1307 Sub 18

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 6616 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258139/24672 del 07/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 258566/24927 del 06/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 22/04/2006 - Registro Particolare 866 Registro Generale 5316 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 144215 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2009 - Registro Particolare 2687 Registro Generale 4029 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 149752/27657 del 09/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 06/09/2021 - Registro Particolare 6727 Registro Generale 9435 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 468 del 18/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 Trinità D'Agultu e Vignola – Loc. Costa Paradiso, 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 simili 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 ai beni a destinazione residenziale siti in Comune di Trinità D’Agultu – Loc. Costa Paradiso una valutazione unitaria pari al nuovo di 2.250 €/Mq, a cui andranno decurtati 400,00 €/Mq per la necessaria ristrutturazione.

Per quanto concerne il posto auto scoperto una valutazione unitaria di 800,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali**IMMOBILE 1****Trinità D'Agultu e Vignola – Loc. Costa Paradiso – F. 10 Mappale 1307 Sub 6****Abitazione – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	56,85	1,00	56,85	€ 1.850,00	€ 105.172,50
Veranda Cop.	9,26	0,50	4,63	€ 1.850,00	€ 8.565,50
Cortile	95,84	0,15	14,38	€ 1.850,00	€ 26.595,60
TOTALE					€ 140.333,60
A Detrarre pratiche di accertamento di conformità e Catastali					€ 2.730,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1					€ 137.603,60

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:

€. 138.000,00 (diconsi Euro centotrentottomila/00)

IMMOBILE 2**Trinità D'Agultu e Vignola – Loc. Costa Paradiso – F. 10 Mappale 1307 Sub 18****Posto Auto Scoperto – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Posto Auto Scop.	14,00	1,00	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00
TOTALE					€ 11.200,00
A Detrarre pratiche di accertamento di conformità					€ 0,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2					€ 11.200,00

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:

€. 11.000,00 (diconsi Euro undicimila/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. _____ domiciliata presso l'Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (SIG. _____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

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. 19 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 09/02/2024

Il Tecnico
Geom. _____

ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**

- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione Comunità del Territorio di Costa Paradiso

2) **ALLEGATO B:**

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Elaborato Planimetrico
- Mappa catastale

3) **ALLEGATO C:**

- Concessione Edilizia n. 1827 del 15.07.1997 e relativi elaborati progettuali
- Concessione Edilizia n. 1827 del 29.09.1999 e relativi elaborati progettuali
- Richiesta di Agibilità

4) **ALLEGATO D:**

- Documentazione Fotografica