

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 10/2024 R.G.E.

Promossa da: "Kerma SPV S.r.l.",

rappresentata da: Avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani

contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 10/07/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 73/2023 R.G.E., promossa da "Kerma SPV S.r.l." contro "██████████".

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, 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;

Provenienza:

La Signora ██████████, divenne proprietaria per diritti pari ad 1/2 di quota di proprietà dell'immobile in Comune di Badesi (SS), Loc. La Tozza, Via Tito Speri 14, piano terra, e precisamente: unità immobiliare residenziale distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Badesi al Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 m², rendita catastale € 298,25, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Donazione del Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia in data 17 marzo 2004 n. 22568 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 02 aprile 2004 ai nn. 3692 RG /2394 RP, a **favore** ██████████
██████████
contro ██████████
██████████.
- Alla ██████████ la quota in piena proprietà dell'intero immobile in Comune di Badesi (SS), Loc. La Tozza, Via Tito Speri 14, piano terra, e precisamente: unità immobiliare residenziale distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Badesi al Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 m², rendita catastale €

298,25 pervenne per successione non trascritta in morte di [REDACTED]

Risulta trascritto Atto di acquisto di legato Notaio Giua Marassi di Cagliari del 30/08/2006, rep. 128158/29454, trascritto a Tempio Pausania in data 14/09/2006 ai nn. 12126 RG/8130 RP da potere [REDACTED]

Al Signor [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà del sito di giacitura dell'immobile oggetto di pignoramento pervenne per sentenza di usucapione pronunciata dal Pretore di Tempio Pausania il 30/06/1982, registrata in data 05/07/1982 al n.394, mod. 3, vol. 69 e trascritta a Tempio Pausania il 30/07/1982 ai nn. 4239 RG/3570 RP da potere [REDACTED]

➤ **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria il 21/09/2006, r.g.12318/ r.p. 1990**

Iscrizione di ipoteca derivante a garanzia di mutuo, atto notarile Notaio Giua Marassi in Cagliari del 15/09/2006, rep. 128193/29483, iscritta a Tempio Pausania il 21/09/2006 ai nn. 12318 RG/1990 RP, **a favore** BHW BAUSPARKASSE AG, con sede in Bolzano, Codice Fiscale 01666200215, domicilio ipotecario eletto in Bolzano, Via Maso della Pieve 60/A, **contro**

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà e [REDACTED]

per la quota di 1/2 di proprietà sull'immobile in comune censuario di Badesi distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Badesi al Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani,

superficie catastale 99 m², rendita catastale € 298,25

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale il 05/01/2023, r.g.131/ r.p. 10**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18/03/2022, numero di repertorio 364 del Tribunale di Tempio Pausania, trascritto il 05/01/2023 ai nn. 131RG/ 10 RP, **a favore** Kerma SPV S.r.l., con sede in Milano, Codice Fiscale 10811620961, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà sull'immobile in Comune distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Badesi al Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 m², rendita catastale € 298,25

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare il 12/02/2024, r.g. 1599/r.p. 1216**

Verbale di pignoramento immobili del 05/02/2024, rep. 12, emesso dall'ufficiale giudiziario di tempio Pausania trascritto a Tempio Pausania il 12/02/2024 ai nn. 1599 RG/1261 RP, **a favore** Kerma SPV S.r.l., con sede in Milano, Codice Fiscale 10811620961, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Badesi al Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 m², rendita catastale € 298,25

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 05/02/2024
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 12/02/2024
- Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Atto di donazione dell'immobile in Badesi al Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 m², rendita catastale € 298,25, rogato dal Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia in data 17 marzo 2004 n. 22568 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 02 aprile 2004 ai nn. 3692 RG /2394 RP,

a favore [REDACTED]

[REDACTED], **contro** [REDACTED]

(ALLEGATO A)

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 59, mappale 984, sub 5. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**

- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Elaborato Planimetrico **(ALLEGATO D)**

Copia titoli edilizi della Concessione Edilizia n.1130/85 del 20/03/1985, pratica SCIA per realizzazione di opere interne del 12/11/2018, codice univoco SUAPE 785, prot. 9882 del 13/11/2018 **(ALLEGATO F)**

- Dichiarazione di Agibilità in data 11/05/2017, codice univoco SUAP 416, prot. 3834 del 15/05/2017. **(ALLEGATO G)**
- Visure ipocatastali aggiornate al 14/05/2025 **(ALLEGATO H)**

QUESITO DUE

descrive, 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;

In data 19/03/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 09/04/2025, alle ore 10.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Gian Michele Suelzu. Per l'esecutata si è presentato il sig. ██████████, padre dell'esecutata, che in possesso delle chiavi ha consentito l'accesso all'unità immobiliare.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia. **(ALLEGATO I)**

Descrizione dettagliata del bene:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Badesi, in località La Tozza, una piccola frazione posta a pochi chilometri dal centro principale. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra e della corte di pertinenza.

L'unità immobiliare è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 74 partendo da Badesi in direzione Viddalba e svoltando all'incrocio con Via Roma o con Via Genova fino all'incrocio con via Tito Speri, dove è ubicata, al civico 14.

Di fronte all'ingresso dell'unità si trova la corte di pertinenza, un piccolo slargo non asfaltato che viene utilizzato come parcheggio, con una sorta di belvedere verso la vallata ed il mare. La proprietà non è recintata. La corte di pertinenza prosegue su un lato dell'abitazione e termina sul retro, dove si affacciano alcune aperture dell'abitazione stessa. Il tutto non recintato

L'accesso all'unità avviene dalla quota piano stradale salendo 4 gradini.

L'unità oggetto del pignoramento è al piano terra di un fabbricato su due piani.

Sui muri esterni dell'unità e sulla strada di fronte vi è l'indicazione B&B Le Peonie.

Entrando nell'unità dalla porta di ingresso ci si trova immediatamente nell'ambiente soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede

direttamente alla camera posta sul lato destro ed al disimpegno che distribuisce alle altre due camere da letto. Ogni camera è dotata di un bagno privato. L'unità immobiliare, residenza dell'esecutata, viene utilizzata come B&B, come dichiarato dal [REDACTED] e come evidente dalle indicazioni esterne.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è realizzato con struttura portante in blocchi di granito con solaio di interpiano presumibilmente formato da travetti di acciaio e tavelloni; le tamponature sono presumibilmente in mattoni laterizi. Gli interni dell'unità sono intonacati al civile e tinteggiati. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come i rivestimenti dei bagni, sanitari e rubinetterie sono di tipo standard, così come le finiture dell'impianto elettrico. Gli infissi sono in parte di legno ed in parte di alluminio anodizzato, evidentemente datati, mentre le rifiniture interne (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico e idrico) sono di recente installazione, probabilmente a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2019. Gli ambienti interni sono tutti forniti di pompe di calore per la climatizzazione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrici ad accumulo.

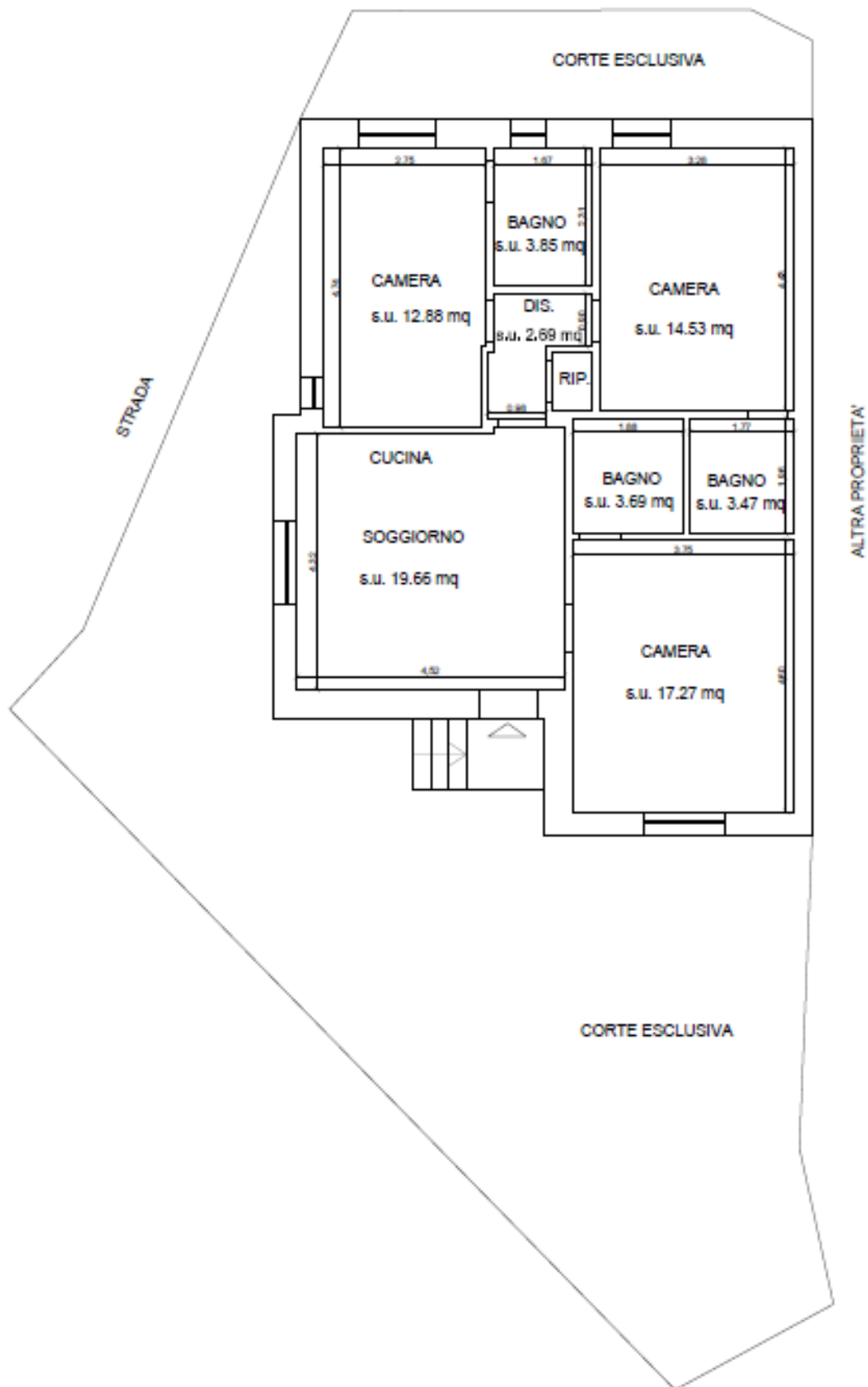
Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto constatato, è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti.
- L'unità immobiliare presenta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto non è riportato il ripostiglio nel disimpegno della zona notte e vi è una piccola differenza nella posizione della finestra di una delle camere da letto. Inoltre, nella scheda catastale non è rappresentata la corte esclusiva di pertinenza dell'unità, come descritto in atto di donazione e riportato nell'elaborato planimetrico. Si provvede riallineare la planimetria catastale a quanto esistente mediante variazione.

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 5

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugiata
Abitazione	mq 94.90	1/1	mq 94.90
Corte esclusiva	mq 94,90	0,1	mq 9.49
Corte esclusiva	mq 19	0,02	mq 0.38
TOTALE			mq 104.77



PIANTA DEL PIANO TERRA

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato a destinazione mista di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Badesi, in località La Tozza. La zona di Badesi e di tutta la costa nord dell'isola è una zona ad alta vocazione turistica, molto frequentata durante la stagione estiva, tanto è vero che l'unità immobiliare viene utilizzata come come B&B. la località di ubicazione dell'immobile è una piccola frazione in posizione collinare, molto vicina a Badesi e con vista su tutta la vallata, le spiagge ed il mare, fino al promontorio di Castelsardo. Nel vicino Comune di Badesi si trovano tutti i servizi necessari. La zona è ubicata in una posizione intermedia tra Alghero ed Olbia, dotate di aeroporti internazionali, e, solo Olbia, del porto.

QUESITO TRE

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.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

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;

L'unità immobiliare è censita al catasto Fabbricati del Comune di Badesi come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 m², rendita catastale € 298,25

I dati catastali sono corretti.

La planimetria catastale presenta alcune differenze rispetto a quanto rilevato.

Si è provveduto ad effettuare variazione catastale per allineare la planimetria allo stato reale.

I nuovi dati catastali a seguito di aggiornamento sono:

- Foglio 59, Mappale 984, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109 m², escluse aree

scoperte 99 m², rendita € 298,25.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente (PUC) prevede la destinazione seguente:
Zona B, con IdF 2 mc/mq

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità 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;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

L'immobile è stato edificato precedentemente all'anno 1967, perciò è privo di titolo edilizio originario, in seguito è stata rilasciata la concessione edilizia n.1130/85 del 20/03/1985 e successivamente è stata presentata una pratica SCIA per realizzazione di opere interne del 12/11/2018, codice univoco SUAPE 785, prot. 9882 del 13/11/2018

L'unità immobiliare è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti.

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Badesi, è stato possibile verificare che esiste la Dichiarazione di Agibilità in data 11/05/2017, codice univoco SUAP 416, prot. 3834 del 15/05/2017.

Le certificazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico son allegate alla pratica di agibilità

QUESITO SETTE

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;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

QUESITO OTTO

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;

Unità immobiliare non soggetta a condominio

QUESITO NOVE - “ Divisione in lotti”

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

Si tratta di un'unica unità immobiliare, si procede alla formazione di un lotto unico.

QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

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

l'unità immobiliare è pignorata per 1/2, ma la divisione comporterebbe opere edilizie che costituirebbero un aggravio economico non economicamente conveniente per la procedura.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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;

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era libera, la stessa costituisce residenza per l'esecutata.

L'unità viene utilizzata dalla proprietà per attività di B&B

Non si conosce l'esistenza o meno di contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto in quanto l'Agenzia delle Entrate non ha ancora fornito, nonostante sollecito, informazioni a riguardo. (Si allega pec richiesta e pec sollecito) **(ALLEGATO N)**.

In data 20/05/2025, il direttore dell'Agenzia delle Entrate sede di Tempio Pausania contattava la sottoscritta per rassicurarla che avrebbe ricevuto a breve le risultanze della ricerca e pertanto mi riservo di integrare quanto riceverò in maniera tempestiva.

QUESITO DODICI

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

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, 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;

Nessun vincolo

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

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

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1'200,00 e i 1'700,00 €/mq.

Considerata la condizione attuale dell'unità recentemente ristrutturata, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento **1'400.00 €/mq**.

Poiché l'unità ha subito una ristrutturazione importante nell'anno 2019, si ritiene corretto non dover applicare nessun coefficiente di vetustà (art. 20 della legge 392/78).

Lo stato di conservazione dell'unità è buono (art. 21 legge 392/78) e pertanto il coefficiente sarà pari a 1

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 59, mappale 984, sub 5

Valore al metro quadro € 1400,00 x 104,44 mq = **146'678,00 €**.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO: 1/2 di proprietà di Immobile censito al foglio 59, mappale 984, sub 5

PREZZO BASE: 73'339,00 €.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie e grafici **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia agibilità **(ALLEGATO G)**
- 8) Visure ipocatastali **(ALLEGATO H)**
- 9) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO I)**
- 10) Documentazione fotografica **(ALLEGATO L)**
- 11) Elaborati Grafici **(ALLEGATO M)**
- 12) Pec richieste ADE contratti di affitto **(ALLEGATO N)**.
- 13) Descrizione diritto di vendita editabile

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Badesi, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°15 pagine inclusa la presente e 13 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 20/05/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli