

PERIZIA ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

Immobile residenziale sito in via Di Vittorio
Comune di Tempio Pausania (SS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 40/2022 R.G.E.
presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Dott.ssa Antonia Palombella

Tecnico incaricato alla perizia:



1. PREMESSA.....	3
2. OGGETTO DELL'INCARICO.....	3
3. QUESITO N.1	3

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 di 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.3

4. QUESITO N. 2	8
-----------------------	---

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 etc.); 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..... 8

5. QUESITO N. 3	13
-----------------------	----

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:..... 13

- a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;..... 13
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 13
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato..... 13

6. QUESITO N. 4	14
-----------------------	----

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale..... 14

7. QUESITO N. 5	14
-----------------------	----

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. 14

8. QUESITO N. 6	14
-----------------------	----

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 14



9. QUESITO N. 7	15
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.	
10. QUESITO N. 8	16
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.	
11. QUESITO N. 9	16
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, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.	
12. QUESITO N. 10	17
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.	
13. QUESITO N. 11	17
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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.	
14. QUESITO N. 12	18
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.	
15. QUESITO N. 13	18
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.	
16. QUESITO N. 14	18
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	
ALLEGATI	20



1. PREMESSA

La sottoscritta , nata a , residente a Olbia , iscritta all'ordine degli ingegneri di Sassari al n. , il giorno 15 aprile 2024 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Antonia Palombella l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 40-2022.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile residenziale sito in via Di Vittorio nel comune di Tempio Pausania e identificato al catasto fabbricati del comune di Tempio Pausania al foglio 182 mappale 1095 subalterno 11, nell'atto di pignoramento il bene è indentificato con il mappale 465 soppresso per variazione identificativi per allineamento mappe del 15/02/2016 Pratica n. SS0015190 in atti dal 15/02/2016 (n. 3401.1/2016).

3. QUESITO N.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 DI 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.

Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato notarile ventennale;





mapp.465, sub.11, ferma restando l'ipoteca stessa, a garanzia del debito residuo, sull'altro immobile su cui grava, ed autorizza l'esecuzione del relativo annotamento di cancellazione, con esonero del signor conservatore dei rr.ii. di Tempio Pausania da ogni responsabilità al riguardo.

Iscrizione atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 27.10.2008, n. rep. 1275/930 rogante notaio dott. _____, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania l'11.11.2008, ai nn. 12995/2140.

Soggetti interessati

A favore Creditore ipotecario **Banco di Sardegna S.p.A.**, Sassari (SS) C.F. 01583450901.

Contro: Debitore ipotecario _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ – quota ½ - regime in separazione di beni.

Terzo datore di ipoteca _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ – quota ½ - regime in separazione di beni.

Unità negoziale

- Immobile sito nel comune di Tempio Pausania distinto al NCEU al foglio 182, Particella 465 subalterno 11, natura – A3 – Abitazione di tipo economico via G. Di Vittorio.
- Quota: 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare):

IL LETTERALE TENORE DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO DI MUTUO E' IL SEGUENTE: "BANCA DI SASSARI S.P.A., SOCIETA' PER AZIONI (CHE VERRA' IN APPRESSO DENOMINATA SEMPLICEMENTE "BANCA"), CON SEDE IN SASSARI, VIALE MANCINI N. 2, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SASSARI 01583450901, CAPITALE SOCIALE EURO 55.730.997,95 INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTO ALL'ALBO DELLE BANCHE N. 05676-2 E FACENTE PARTE DEL GRUPPO BANCARIO "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA" N. 5387-6 - ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEL DEPOSITI, IL SIG. IL SIGNOR _____, NATO AD _____ IL _____ NELLA SUA QUALITA' DI DIRETTORE PRO-TEMPORE DELLA FILIALE DELLA BANCA DI SASSARI S.P.A. DI TEMPIO PAUSANIA; ABILITATO ALLA FIRMA DEL PRESENTE ATTO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CON DELIBERAZIONE DEL 4 AGOSTO 2005 CHE IN ESTRATTO AUTENTICO TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A", AL MIO PRECEDENTE ATTO RICEVUTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, REP. N.222, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI TEMPIO PAUSANIA - IL GIORNO 28 FEBBRAIO 2007 AL N.270, SERIE 1T; PER L'ALTRA PARTE: * IN QUALITA' DI PARTE FINANZIATA E PARTE DATRICE DI IPOTECA: -, _____ NATO A _____, IL GIORNO _____, RESIDENTE IN TEMPIO PAUSANIA, _____, CODICE FISCALE: CHR _____ PER SUA DICHIARAZIONE SEPARATO LEGALMENTE E QUINDI CONIUGATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; * IN QUALITA' DI PARTE DATRICE DI IPOTECA E PARTE FIDEIUSSORIA: - _____, NATA AD _____, IL GIORNO _____, RESIDENTE IN TEMPIO PAUSANIA, _____, CODICE FISCALE: _____; PER SUA DICHIARAZIONE DI STATO CIVILE LIBERO. LE SUDDETTE PERSONE, DELLA CUI IDENTITA' PERSONALE E PIENA CAPACITA' IO NOTAIO SONO PERSONALMENTE CERTO, STIPULANO IL PRESENTE ATTO. ARTICOLO 1 LA BANCA, COME SOPRA



RAPPRESENTATA, CONCEDE ALLA PARTE FINANZIATA, CHE ACCETTA, UN FINANZIAMENTO DI NOMINALI EURO 96.000,00 (NOVANTASEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N 385 CONTENENTE IL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, DI SEGUITO DENOMINATO SEMPLICEMENTE T.U. IL FINANZIAMENTO, OLTRE CHE DALLA CITATA NORMATIVA IN MATERIA DI CREDITO FONDIARIO, SARA' REGOLATO DALLE CONDIZIONI GENERALI PER I MUTUI FONDIARI-EDILIZI PRATICATE DALLA BANCA, DALLE CONDIZIONI PARTICOLARI CONVENUTE NEL PRESENTE ATTO. I COMPARENTI MI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE LE SUDDETTE CONDIZIONI GENERALI CONTENUTE IN UN FOGLIO, CHE FIRMATO DAGLI STESSI E DA ME NOTAIO, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI, VIENE ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A". IN PARTICOLARE RICHIAMANO QUI I PATTI DI CUI AI SEGUENTI ARTICOLI DELL'ALLEGATO, CHE VENGONO ESPRESSAMENTE ACCETTATI, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE: ART. 1 (CONDIZIONI PER LO SVINCOLO O L'EROGAZIONE), ART. 3 (VERSAMENTI RATEALI), ART. 6 (SOMMA IN DEPOSITO), ART. 8 (RESTITUZIONI ANTICIPATE), ART. 13 (SUBINGRESSI E ACCOLLI), ART. 14 (ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DA INCENDIO), ART. 17 (PAGAMENTI EFFETTUATI DA TERZI), ART. 19 (DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E RISOLUZIONE DEL FINANZIAMENTO). ARTICOLO 2 LA BANCA MUTUANTE, SU RICHIESTA DELLA PARTE FINANZIATA, CONSENTE DI PROVVEDERE ALLA EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO CONTESTUALMENTE AL PRESENTE ATTO. LA BANCA VERSA QUINDI ALLA PARTE FINANZIATA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 96.000,00 (NOVANTASEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) IN VALUTA LEGALE, A SALDO DELL'INTERO IMPORTO ACCORDATO. LA PARTE FINANZIATA, RICEVENDO LA SOMMA EROGATA, NE RILASCIAM CON QUESTO ATTO AMPIA E FINALE QUIETANZA E SI RICONOSCE PERTANTO SIN D'ORA DEBITRICE DELLA BANCA STESSA, SENZA ALCUNA ECCEZIONE AL RIGUARDO. ARTICOLO 3 TASSO FISSO L'AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO SI SVILUPPERA' AL TASSO SEMESTRALE DEL 0,029805807% (ZERO VIRGOLA ZERO VENTINOVE MILIONI OTTOCENTOCINQUEMILA OTTOCENTO SETTE PER CENTO), (CORRISPONDENTE AL TASSO EFFETTIVO ANNUO DEL 6,050% (SEI VIRGOLA ZERO CINQUANTA PER CENTO)), E DECORRERA' DAL 1 GENNAIO 2009 CON RIMBORSO DEL COMPLESSIVO DEBITO IN NUMERO 60 (SESSANTA) SEMESTRALITA', LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' IL 30 GIUGNO 2009 E LE ALTRE DI SEMESTRE IN SEMESTRE SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE. PER EFFETTO DI QUANTO CONVENUTO IN VIA DEFINITIVA RELATIVAMENTE ALLA DURATA ED AL TASSO DI INTERESSE CIASCUNA DELLE 30 (TRENTA) SEMESTRALITA' VIENE DETERMINATA E QUINDI ACCETTATA IN EURO 3.454,34 (TRE MILA QUATTROCENTO CINQUANTA QUATTRO VIRGOLA TRENTA QUATTRO): IMPORTO COSTITUITO DALLA QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER RIMBORSARE IL DEBITO NELLA DURATA CONCORDATA E GLI INTERESSI DOVUTI AL TASSO PATTUITO, COME MEGLIO RISULTA DALLA TABELLA CONTENENTE IL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". IN AGGIUNTA AGLI IMPORTI DI CUI SOPRA SARANNO ADDEBITATI ALLA SEMESTRALITA' GLI ONERI ACCESSORI DOVUTI PER LEGGE E PER CONTRATTO (EVENTUALE PREMIO POLIZZA, SPESE D'INCASSO, RECUPERI, ETC.). LA SEMESTRALITA' SARA' INDIVISIBILE NELLE SUE COMPONENTI E DOVRA' ESSERE PAGATA ALLA SCADENZA, IN VALUTA LEGALE ED IN UNICA SOLUZIONE, PRESSO UNA DIPENDENZA.

Atto di compravendita a rogito del notaio dott. del 27.10.2008, n. repertorio
1274/929, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania l'11.11.2008, ai nn.



Soggetti interessati

A favore: nato a _____, C.F. _____ – quota ½ - regime in separazione di beni.

_____, nata a _____ il _____, C.F. _____ – quota ½ - regime in separazione di beni.

Contro: nato a _____ il _____, C.F. _____ - quota ½ - regime in separazione di beni.

, nata a _____ il _____ , C.F. _____ - quota ½ - regime in separazione di beni.

Unità negoziale

- Immobile sito nel comune di Tempio Pausania distinto al NCEU al foglio 182, Particella 465 subalterno 11, natura – A3 – Abitazione di tipo economico via G. Di Vittorio-consistenza 6 vani.
- Quota: 1/1.

Nota: LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO, CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, NULLA ESCLUSO O RISERVATO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO ATTUALMENTE SI TROVA BEN CONOSCIUTO ALLA PARTE ACQUIRENTE. E' RIENTRATA NELLA TRASCRIVENDA COMPRAVENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DELLE PARTI E DEGLI SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO E DEL COMPLESSO EDILIZIO, DI CUI FA PARTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE IN OGGETTO, TALI PER LEGGE; E QUALI RISULTANTI DAL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ACCETTARE E SI OBBLIGA DI OSSERVARE, PER SE' ED I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO.

Comparsa di costituzione Ex Art 111 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte della AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (nuova denominazione assunta dalla "SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – S.G.A. S.P.A.") avente sede legale in Napoli (NA), via Santa Brigida, n. 39, cod. fisc. 05828330638, società iscritta al registro delle imprese di Napoli al n. 1635/89, n. R.E.A. 458737, cap. sociale € 3.000.000,00, iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 D.Lgs. n. 385/1993 al n. 6 Cod. Abi 129338, cessionaria dei crediti del patrimonio destinato Gruppo Veneto, per essa SPECIAL GARDANT S.P.A., con unico socio, con sede in Roma, via Curtatone n. 3, capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 210.000,00, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 15759561002, Gruppo IVA -partita IVA 15430061000.

La AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con contratto di cessione di crediti in blocco, ai sensi dell'art. 58 D.lgs. 385/93 TUB, stipulato in data 15 dicembre 2022, ha



acquistato a titolo oneroso e pro soluto da BPER BANCA S.p.A. e BANCO DI SARDEGNA S.P.A., un portafoglio di crediti derivanti da contratti di finanziamento e garanzie accessorie (collettivamente, i "Crediti BPER") che al 30 novembre 2022 risultavano di titolarità di BPER e di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Per effetto della suddetta cessione, AMCO S.p.A. (Cessionaria) è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, già di titolarità della Cedente, tra i quali sono ricomprese le ragioni creditorie vantate nei confronti di _____ con le relative garanzie.

Pertanto la AMCO S.p.A. chiede di partecipare alla distribuzione delle somme derivanti dalla vendita del compendio oggetto di espropriazione.

Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte dell'Agenzia delle Entrate Riscossione Agente della riscossione per le Province della Regione Sardegna, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, elettivamente domiciliata in via Asproni 13 Cagliari, rappresentata da Mariassunta Pisano. La società è creditrice, nei confronti del contribuente sig. _____ nato a Sassari il _____ - C.F. _____, della somma complessiva di € 9.749,90 oltre interessi di mora maturati e maturandi e dei relativi accessori.

Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte dell'Agenzia delle Entrate Riscossione Agente della riscossione per le Province della Regione Sardegna, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, elettivamente domiciliata in via Asproni 13 Cagliari, rappresentata da Mariassunta Pisano. La società è creditrice, nei confronti del contribuente sig.ra _____ nata a _____ - C.F. _____, della somma complessiva di € 3.897,57 oltre interessi di mora maturati e maturandi e dei relativi accessori.

4. QUESITO N. 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 ETC.); 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.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione dell'immobile oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche.

1_Ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta della visura e della planimetria catastale dell'immobile (all. B).

2_Domanda, in data 12.09.2024 prot. 23222, di accesso ai documenti amministrativi del comune di Tempio Pausania per la richiesta di Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici (all. C).

Reperito parte del materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare in data 03.02.2025 a mezzo servizio postale e telematico, alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

Il sopralluogo previsto per il giorno 27.02.2025 è stato posticipato al giorno 13.03.2025 a causa dell'impossibilità dell'esecutato di presenziare per motivi di salute, così come comunicato dal sig. _____ in rappresentanza dell'I.V.G.

La Ctu ha provveduto a comunicare agli avvocati dell'impossibilità di effettuare il sopralluogo nella data stabilita e a indicare la nuova data.

Il giorno 13.03.2025 alla presenza del sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G. e dell'esecutato sig. _____, la scrivente Ctu si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione al fine di effettuare l'accesso, in tale occasione è stato eseguito il rilievo dell'immobile e prodotta la necessaria documentazione fotografica (all. D).

Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento posto al terzo piano di un condominio sito in via di Vittorio a Tempio Pausania, ed è distinto al catasto fabbricati al Foglio 182, Mappale 1095 subalterno 11.

Il comune di Tempio Pausania, sorge nel centro del territorio gallurese sul Monte Limbara a un'altitudine di circa 560m s.l.m.

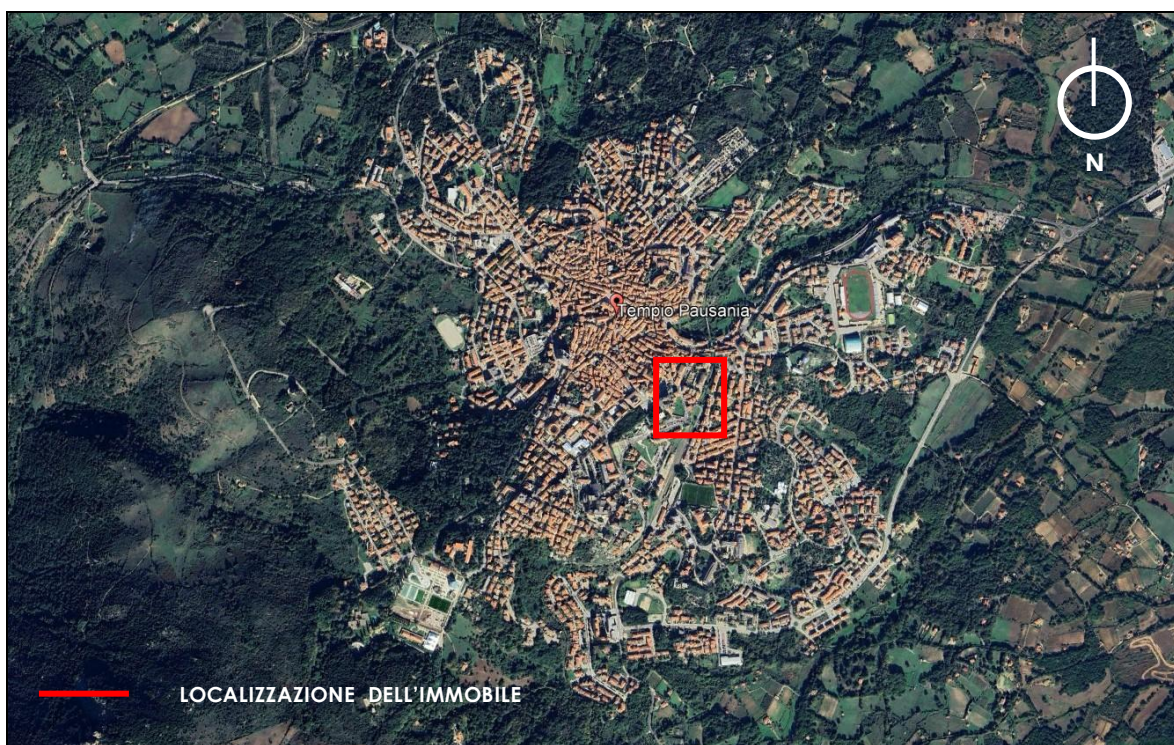
La cittadina costituisce dopo Olbia uno dei maggiori centri galluresi, è sede del tribunale, conta svariate scuole superiori e un ospedale oltre ad essere sede vescovile cattolica. Dista dal più vicino aeroporto e porto, ovvero da Olbia, circa 50 km da cui è raggiungibile



percorrendo la Strada Statale 127 Settentrionale Sarda.

Il condominio che ospita l'appartamento sorge all'angolo tra via Angioi e via di Vittorio sul quale è ubicato l'ingresso al civico n. 2; l'immobile poco distante dal centro cittadino, da cui dista un paio di minuti in macchina, si trova in prossimità dell'ospedale e poco distante dal tribunale.

La natura del quartiere è prevalentemente residenziale costituita perlopiù da piccoli condomini, tuttavia nelle immediate vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, plessi scolastici e servizi di ogni genere.



Aerofoto di Tempio Pausania con ubicazione dell'immobile oggetto di perizia.



Aerofoto individuazione dell'immobile oggetto di perizia.

La palazzina nel quale è inserito l'appartamento fa parte di un gruppo di tre palazzi identici che posizionati a formare una Y occupano un lotto di terreno vagamente triangolare.

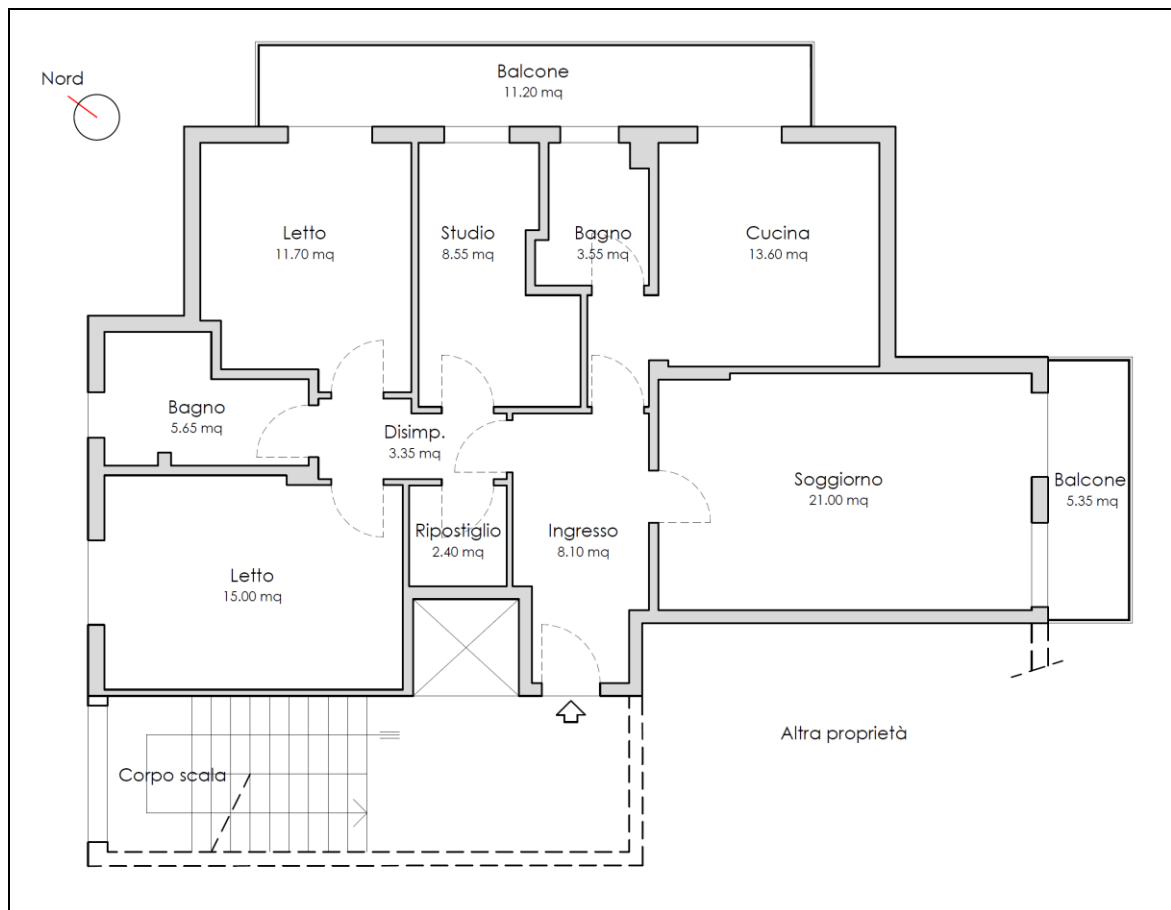
Gli edifici tutti di 5 piani, costruiti tra fine anni '60 e inizio '70 del secolo scorso, presentano una struttura architettonica semplice, tipica dell'epoca, e sono caratterizzati dalla facciata realizzata in mattoncino con la struttura in cemento armato, travi e pilastri, a vista.

Lo stabile è dotato di ascensore e l'appartamento in esame è posto al terzo piano dell'immobile, con l'ingresso adiacente alla porta dell'ascensore.

Entrati all'interno dell'appartamento delle dimensioni lorde di circa 108,75 mq e nette di c.a. 92,65 mq (esclusi balconi), si accede ad un ampio ingresso delle dimensioni di c.a. 8,10 mq sul quale si affacciano tre porte, la prima posta sul lato est introduce al soggiorno pranzo delle dimensioni di c.a. 21,00 mq, l'ambiente è dotato di una finestra e una porta finestra che conduce ad un balcone delle dimensioni di c.a. 5,35 mq con affaccio sulla facciata est; la seconda porta diametralmente opposta al portoncino d'ingresso, conduce in un ampio ambiente in cui è presente la cucina delle dimensioni di c.a. 13,60 mq e un bagno di servizio delle dimensioni c.a. di 3,55 mq, la cucina ha un affaccio su un balcone, rivolto a nord, delle dimensioni di c.a. 11,20 mq.

Dall'ingresso una terza porta introduce a disimpegno della zona notte composta da una prima stanza delle dimensioni di circa 8,55 mq, una camera da letto delle dimensioni di c.a. 11,70 mq, entrambe gli ambienti si affacciano nel lungo balcone posto a nord; un

bagno delle dimensioni di c.a. 5,65 mq, da una camera da letto delle dimensioni di c.a. 15,00 mq e da un ripostiglio di c.a. 2,40 mq.



Pianta Stato di fatto immobile

Aspetti costruttivi e tipologici

Il palazzo che ospita l'appartamento in esame, conta 5 piani fuori terra, e presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche tipiche del periodo di costruzione.

L'elemento caratterizzante è sicuramente la facciata rivestita con mattoncini di cotto e i pilastri e i marcapiani in cemento armato a vista; la geometria molto semplice e lineare delle facciate è interrotta da balconi aggettanti con ringhiera in ferro e legno.

Anche l'androne d'ingresso e le scale condominiali rispecchiano per finiture e scelte dei materiali il periodo di costruzione, il palazzo è dotato di ascensore.

Le caratteristiche costruttive e di finitura si possono sintetizzare come segue:

- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani ed inclinati in latero-cemento;
- tramezzature in blocchi di laterizio forato da cm 8;
- finitura esterna con mattoni in cotto;
- pavimenti interni in ceramica in cucina e nei bagni e laminato nel resto dell'appartamento,
- serramenti esterni in legno con vetro singolo;

- impianto per riscaldamento condominiale.

Gli impianti idrico ed elettrico della u.i. sono apparsi datati e molto probabilmente risalenti al periodo di costruzione dello stabile pertanto necessiterebbero di un intervento di messa a norma.

L'appartamento nel complesso si trova in discreto stato di manutenzione, non presenta segni di umidità o lesioni, tuttavia mostra i segni del tempo e necessiterebbe di una manutenzione ordinaria.

5. QUESITO N. 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 IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Risposta n. 3:

La sottoscritta Ctu ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento, hanno permesso l'individuazione del bene oggetto di perizia, tuttavia ha constatato la variazione dell'identificazione catastale del bene.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è identificato catastalmente al NCEU del comune di Tempio Pausania al Foglio 182 particella 465 sub. 11, dalla visura catastale risulta che tale mappale è stato soppresso per variazione identificativi per allineamento mappe del 15/02/2016 Pratica n. SS0015190 in atti dal 15/02/2016 (n. 3401.1/2016), la soppressione ha generato la particella 1095 (all. B).

Di seguito l'elenco dei beni pignorati:

immobile residenziale sito in via Di Vittorio nel comune di Tempio Pausania e identificato al catasto fabbricati del comune di Tempio Pausania al foglio 182

- **Mapp.le:** 1095
- **Sub:** 11
- **Categoria** A/3



- **Classe** 2
- **Consistenza** 6 vani
- **Superficie catastale** 114 mq totale escluse aree esterne scoperte 109mq;
- **Rendita** € 433,82

Intestato a:

nato a , C.F. - Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

nata a il , C.F. - Proprietà per ½.

Dati derivanti da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/02/2016
Pratica n. SS0015190 in atti dal 15/02/2016 (n. 3401.1/2016).

6. QUESITO N. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato e munito di planimetria catastale.

Dal raffronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto accatastato è stata riscontrata solo una piccola differenza che interessa il bagno di servizio posto in adiacenza alla cucina.

7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Il lotto sul quale insiste il complesso residenziale oggetto di stima ricade nel PUC del comune Tempio Pausania in zona B1/Z.T.O di completamento 1.

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

Al fine di rispondere al presente quesito la Ctu, in data 12.09.2024 prot. 23222, faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi del comune di Tempio Pausania inerenti la Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici (all. C).

Successivamente l'ufficio preposto rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù della seguente autorizzazione:

- Licenza Edilizia n. 210 del 29.12.1969.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici e quanto rilevato durante il sopralluogo sono state riscontrate piccole difformità che interessano la configurazione dei bagni e di conseguenza le camere adiacenti, entrambe i bagni presentano delle riseghe nelle quali sono stati ricavati rispettivamente gli spazi per la doccia e la vasca da bagno.

Inoltre nella pianta in prossimità dell'ingresso è presente una nicchia adiacente al vano ascensore, nella realtà il vano ascensore è posizionato affianco alla scala condominiale e non di fronte, ciò ha comportato una rimodulazione del ripostiglio e dell'ingresso.

Si precisa che la pianta allegata alla Licenza edilizia, trattandosi di un progetto datato, è quella di una pianta tipo e non di ogni singolo appartamento, con tale pianta è stata raffrontata la planimetria dell'appartamento in oggetto.

Tutte le difformità sono comunque sanabili con una pratica di accertamento di conformità.

L'immobile è in possesso di permesso di abitabilità n. 7282 del 15.09.1971.

9. QUESITO N. 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.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. QUESITO N. 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, SUEVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Risposta n. 8:

La sottoscritta Ctu ha fatto richiesta per mail e telefonicamente all'Amministratore del condominio, il sig. _____, se vi siano delle pendenze con il condominio da parte degli esecutati, alla data del deposito alla sottoscritta non è pervenuta alcuna nota da parte dell'Amministratore.

Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 04.06.2025 non risultano trascritti, a carico del bene, altri procedimenti giudiziari.

11. QUESITO N. 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, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Vista la conformazione del bene, che di fatto costituisce un'unica unità immobiliare la Ctu ritiene che non possa essere venduto in più lotti.



12. QUESITO N. 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.

Risposta n. 10:

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà di:

nato a il , C.F. - Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

nata a il , C.F. - Proprietà per ½.

13. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMAMENTE 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.

Risposta n. 11:

L'immobile costituisce la residenza principale dei proprietari.

In data 12/09/2024 Prot. n. 313805, è stata inviata presso l'Agenzia delle Entrate istanza di verifica contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto di esecuzione, da cui è stato confermato che non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato ancora in essere. (all. F).



14. QUESITO N. 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Risposta n. 12:

L'immobile non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15. QUESITO N. 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 RISCOATTO.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non sono presenti vincoli.

16. QUESITO N. 14

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL



VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/tot./mq.) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Visto lo stato dell'immobile così come meglio descritto al p.to 4 della presente relazione e documentato dal rilievo fotografico (all. E), tenendo conto della localizzazione e dell'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 1 000,00.

A tale valore non verrà applicato alcun coefficiente di deprezzamento in quanto gli immobili presi in esame per il raffronto presentano caratteristiche simili, per anno di costruzione, finiture etc. a quello in esame.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$$V = S \cdot V_{mq}$$

Dove

V_{mq} = valore di mercato al metroquadrato [€/mq]

S = superficie commerciale immobile [mq]

- Superficie commerciale immobile S_c [mq] = $S_{app.} + S_b$

Superficie commerciale appartamento $S_{app.}$

108,75 mq x 100% = 108,75 mq

Superficie commerciale balconi S_b .

(5,35+11,20) mq x 30% = 4,96 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]

113,71 mq

- Valore di mercato V_{mq} [€/mq] € 1 000,00
- **VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = S \cdot V_{mq}$** € **113 710,00**

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 113 700,00.**



ALLEGATI

Allegato A	Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
Allegato B	Documentazione catastale - visura e planimetria
Allegato C	Concessione Edilizia
Allegato D	Verbalì di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Verifica contratti di locazione
Allegato G	Certificato anagrafico di matrimonio eseguito

