

Studio Tecnico

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2020

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa _____



Il Giudice:
Dott.ssa _____
IL C.T.U.
Geom. _____

Promossa da:

CONTRO



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2020

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 14/02/2023, 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. 162/2020, promossa dalla _____ contro la Sig. _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 31.07.2023, unitamente al mio ausiliario, Geom. _____, si procedeva all'accesso presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

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



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO UNO

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere intestato alla Sig. _____ mediante atto di compravendita Rep. _____ stipulato in data _____ rogante Notaio Dott. _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

Immobile sito in Comune di Berchidda (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 23 Mappale 490 Sub 1

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 2447 Registro Generale 3826 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10167/3115 del 10/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 2448 Registro Generale 3827 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10167/3115 del 10/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. ISCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 740 Registro Generale 3828 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10168/3116 del 10/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

4. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 2449 Registro Generale 3829 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10168/3116 del 10/03/2008
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

5. ISCRIZIONE del 30/04/2013 - Registro Particolare 553 Registro Generale 6151 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 603/10213 del 18/04/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

6. TRASCRIZIONE del 05/01/2021 - Registro Particolare 48 Registro Generale 60 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 789/2020 del 19/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile risulta sito in Comune di Berchidda (SS) in Via Napoli n.1, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie "1"** : Comune di Berchidda (SS) - Foglio 23 Mappale 490 Sub 1;

QUESITO DUE

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare residenziale dislocata su tre livelli (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo),



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

ubicata in Comune di Berchidda (SS) in Via Napoli n. 1.

L'immobile risulta edificato anteriormente al 1967 e dunque non risulta in possesso di alcun titolo edilizio, lo stesso risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Berchidda (SS) al foglio 23 mappale 490 Sub 1, come meglio specificato nel quesito n. 1.

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

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

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

1. Immobile 1 – F. 23 M. 490 S. 1 – Abitazione

PIANO Terra

- Soggiorno
- Cucina
- Bagno
- Ripostiglio
- Disimpegno

PIANO Primo

- Camera
- Camera
- Cabina Armadio
- Bagno
- Disimpegno



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

PIANO Secondo

- Locale di Sgombero
- Locale di Sgombero
- Locale di Sgombero
- Disimpegno

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

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

L'immobile anche se non di recente costruzione (edificato anteriormente al 1967), risulta in discreto stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta.



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

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 risultano erronei per quanto concerne la toponomastica, infatti nell'atto di pignoramento come ubicazione viene menzionato Vicolo Roma n. 3 invece che Via Napoli n. 1. Per quanto riguarda i dati catastali i dati riportati da quelli in atti risultano corretti concentrandosi sull'univoca individuazione del bene caduto all'interno della procedura esecutiva.

QUESITO QUATTRO

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

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

Piano Terra

1. Si sono riscontrate alcune difformità nei muri divisorii interni nella zona destinata a cucina, realizzando un ripostiglio e una nicchia per comprendere il frigo;
2. Il locale destinato alla lavanderia risulta un Bagno di servizio;



S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

Piano Primo

3. Nella camera da letto padronale è stata realizzata una cabina armadio;

Piano Primo

4. Nel sottotetto risultano tre locali di sgombero invece che due;

Allo stato attuale il bene risulta censiti al N.C.E.U. nel Comune di Berchidda (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobilie "1"**: Foglio 23 Mappale 490 Sub 1, cat. A/3, classe 2, Vani 6, Sup. Catastale Mq 188, rendita catastale € 340,86 – Piano Terra, Primo e Secondo.

QUESITO CINQUE

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

Il bene oggetto di valutazione risulta sito in Comune di Berchidda (SS) in Via Napoli n. 1, all'interno del centro storico dello stesso Comune.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Berchidda (SS) si evince che l'area in cui insiste l'unità immobiliare ricade all'interno del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) nella Zona A (Vecchio Centro – Medio Zona).

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,



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Berchidda (SS), comunicato via pec con prot. n. 4583 del 01.06.2023, è emerso, dalle verifiche effettuate di concerto con l'impiegato comunale, che l'immobile non risulta in possesso di alcun titolo edilizio.

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

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

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

QUESITO SETTE

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

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

QUESITO OTTO

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



S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

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

QUESITO NOVE

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

L'immobile oggetto di stima allo stato dei luoghi si presenta come un unico bene e non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso in un unico lotto come censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari al N.C.E.U. Comune di Berchidda (SS) F. 23 Mappale 490 Sub 1 (Abitazione).

QUESITO DIECI

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

La Sig. _____ risulta proprietaria del bene in piena proprietà (1/1), pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore dell'immobile di seguito esposto.



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

QUESITO UNDICI

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

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

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

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

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

l'immobile sito nel Comune di Berchidda (SS) in Via Napoli n.1, e soggetto ai seguenti vincoli:

- Centri Antica e Prima Formazione Rev / CENTRI ANTICA PRIMA



S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

FORMAZIONE (Perimetrazione revisionata)

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

Immobile sito in Comune di Berchidda (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 23 Mappale 490 Sub 1

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 2447 Registro Generale 3826 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10167/3115 del 10/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 2448 Registro Generale 3827 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10167/3115 del 10/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. ISCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 740 Registro Generale 3828 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10168/3116 del 10/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 2449 Registro Generale 3829 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 10168/3116 del 10/03/2008
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

5. ISCRIZIONE del 30/04/2013 - Registro Particolare 553 Registro Generale 6151 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 603/10213 del 18/04/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

6. TRASCRIZIONE del 05/01/2021 - Registro Particolare 48 Registro Generale 60 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 789/2020 del 19/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

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 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.

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



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

similare 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 Berchidda, 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 storico e culturale. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà



Studio Tecnico GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al bene residenziale sito in Berchidda (SS) in Via Napoli n. 1 una valutazione unitaria di 600,00 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Berchidda – Via Napoli n. 1 – F. 23 Mappale 490 Sub 1

Abitazione – Piano Terra – Primo - Secondo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	219,78	1,00	219,78	€ 600,00	€ 131.868,00
Terrazzo	1,00	0,30	0,30	€ 600,00	€ 180,00
TOTALE					€ 132.048,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1					€ 132.048,00

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:

€ 132.000,00 (diconsi Euro centotrentaduemila/00)



S t u d i o T e c n i c o
GEOM.

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

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

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

La parte Debitrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviata.

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

Olbia 25/10/2023

Il Tecnico
Geom. _____



S t u d i o T e c n i c o
GEOM. _____

Via _____ Loc. _____
Cell. _____ * Fax _____ * E-Mail _____ PEC _____

ALLEGATI :

- **A** Ispezioni Ipotecarie
- **B** Documentazione Catastale
- **C** Documentazione Urbanistica
- **D** Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare.
- **E** Documentazione fotografica relativa all'
immobile pignorato.

Il tecnico

Geom. _____

*** **

