

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare

R.G. 159/2021

promossa da:

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Campesi, in data 31/03/2023 veniva conferito al sottoscritto Ing. Antonio Satta libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. A1518 ed all'elenco dei CTU del Tribunale di Tempio Pausania, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Il sottoscritto nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione presso: l'Agenzia del Territorio, il N.C.T. ed N.C.E.U. e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Berchidda.

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 05/09/2023 tramite pec e in data 07/09/2023 tramite posta raccomandata con prova di consegna, informava le parti circa la data e l'orario del sopralluogo.



In data 14/09/2022 eseguiva una prima visita sopralluogo accompagnato dal tecnico dell' Istituto Vendite Giudiziarie, non riuscendo ad accedere ai locali data l'assenza del proprietario o di un suo referente.

In data 14/05/2024 previa autorizzazione del Giudice, si procedeva accompagnati dal referente del IVG, all'accesso forzoso al bene.

Dopo avere visionato l'immobile, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate presso il Comune di Berchidda e agli atti catastali, e ad effettuare un rilievo fotografico.

B) Scopo della perizia

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice:

- 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;
- 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 i principali collegamenti verso il centro della città;

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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 apponibili 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;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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 apponibili 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;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

1) Svolgimento delle operazioni

Lo scrivente, dopo avere preso visione della documentazione allegata agli atti, aver eseguito visita sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, siti nel Comune di Berchidda – via Enrico Costa civici 4 - 6, ha esperito a tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice. Per lo



svolgimento dell'incarico ricevuto, si è ritenuto necessario suddividere la relazione secondo il seguente schema:

A. Premessa

B. Scopo della perizia

- 1. Svolgimento delle operazioni*
- 2. Individuazione dei beni - Descrizione degli immobili*
- 3. Proprietà - Dati catastali*
- 4. Planimetrie immobili*
- 5. Certificazione storica ventennale*
- 6. Iscrizioni ipotecarie - Trascrizioni pregiudizievoli*
- 7. Occupazione immobili - Locazioni*
- 8. Concessioni Edilizie - Conformità Urbanistica – Vincoli*
- 9. Certificato di Destinazione Urbanistica*
- 10. Certificazione energetica*
- 11. Conformità degli impianti*
- 12. Criteri di stima – Valutazione immobili*
- 13. Spese di gestione*
- 14. Divisibilità / Valutazione / Formazione lotti*
- 15. Notifiche inizio operazioni peritali*
- 16. Conclusioni*

2) Individuazione dei beni – Descrizione degli immobili

rif. quesiti 2-3

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato adibito a laboratorio e ad attività artigianali. In particolare il fabbricato oggetto di perizia risulta ubicato al piano terra di un edificio in parte su due livelli e in parte su un unico livello. Il piano terra risulta di seguente composizione: Corridoio di accesso, Locale di sgombero, ripostiglio, Locale docce e wc, Locale forno.



Il fabbricato risulta edificato su lotto di terreno avente superficie pari a 195 mq.

La struttura del fabbricato risulta la seguente: muratura in blocchi di granito, uniti con malta cementizia, avente spessore di 50 cm, intonaci interni al civile, intonaci esterni in parte al grezzo e in parte al civile, gli interni sono tinteggiati di bianco e risultano in pessime condizioni, i bagni risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle di tipo ceramico, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli esterni sono tinteggiati con tipiche colorazioni locali nella fattispecie di colore beige.

La copertura è data da un solaio interpiano, nella zona su cui si erige l'ulteriore livello, e da un tetto inclinato a due falde, con sottostante piano in tavelloni, nella zona restante, composto da: putrelle di acciaio, tavelloni, caldana e impermeabilizzazione, rifinitura in coppi.

Gli infissi esterni sono composti da una porta in metallo per l'accesso al corridoio interno, da una serranda metallica e da due lucernai, a telaio metallico e vetro singolo, disposti in maniera simmetrica rispetto alla serranda. La struttura risulta dotata di impianto elettrico completamente da porre a nuovo. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto pubblico, lo scarico dei reflui condotto in fognatura. L'impianto elettrico risulta allacciato alla rete ENEL. Le utenze risultano allo stato attuale tutte scollegate.

L'interno del locale risulta in pessimo stato d'uso, mentre sugli esterni gli intonaci e le tinteggiature necessitano di opere di manutenzione straordinaria, mentre i serramenti andrebbero sostituiti.

La zona su cui sorge il fabbricato risulta distante circa 300 m dal centro storico e dal Municipio, dista circa 38 km da Olbia, circa 50 km dalla Costa Smeralda e circa 70 km da Sassari.

L'accesso alla proprietà avviene dalla SS 597 in direzione Berchidda, attraverso la SP 62, la via Gorizia e infine la via Enrico Costa.

Nei dintorni risultano presenti abitazioni di tipo residenziale, tipiche dei centri storici, disposte su uno o due livelli fuori terra.

La zona, allo stato attuale del mercato immobiliare risulta oggetto di modesta



richiesta.

Si segnala un errore, sia negli atti riguardanti la procedura espropriativa, sia sulla visura catastale: l'immobile oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare risulta ubicato al PIANO TERRA e non al piano primo della via Enrico Costa.

Si è proceduto a aggiornare la visura.

Si segnala inoltre che la particella relativa al catasto terreni risultava differente da quella del catasto fabbricati; previa autorizzazione, si è provveduto ad allineare le due particelle con una pratica al catasto.

3) Proprietà – Dati catastali

rif. quesito 1

Dati precedenti la pratica di allineamento catastale

L'immobile risultava ubicato su un terreno identificato al catasto terreni del Comune di Berchidda al Foglio 23 Particella 1065:

Dati della richiesta	Comune di BERCHIDDA (Codice:A789)
Catasto Terreni	Provincia di SASSARI Foglio: 23 Particella: 1065

Area di enti urbani e promiscui dal 21/07/1999

Area urbana di cui è prevista dal 21/07/1999										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								ha are ca		Dominicale
1	23	1065		-	ENTE URBANO	01 95				TIPO MAPPALE del 21/07/1999 in atti dal 19/12/1999 (n. 420.547/1977)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni		di immobile: PROTOCOLLO N. 000420 ANNO 77 AGGIUNTO FABBRICATO								

L'immobile risultava identificato al catasto Fabbricati del Comune di Berchidda al Foglio 23 Particella 1227 Subalterno 1:



Dati della richiesta	Comune di BERCIDDA (Codice:A789) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 1227 Sub.: 1

INTESTATO

1	SPINETTI Claudio nato a ROMA (RM) il 18/08/1972	SPNCLD72M18H501D*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	-------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1		23	1227	1			C/3	U	150 m²	Totale: 174 m²	Euro 488,05	
Indirizzo			VIA ENRICO COSTA Piano 1			Partita		1135		Mod.58		-
Notifica												

Dati aggiornati a seguito di pratica di allineamento catastale

L'immobile risulta ubicato su terreno identificato al catasto terreni del Comune di Berchidda al Foglio 23 Particella 2210:

Dati della richiesta	Comune di BERCIDDA (Codice:A789) Provincia di SASSARI
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 2210

Area di enti urbani e promiscui dal 12/06/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2024 Pratica n. SS0073364 in atti dal 12/06/2024 Verifica d'ufficio (n. 73364.1/2024)	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	23	2210		-	ENTE URBANO	01 95					
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di studio: Variazione su istanza di parte del 12/06/2024 acquisita agli atti al prot. n. SS0073351 del 2024 ISTANZA DI PARTE PER ALLINEAMENTO NUMERO DI MAPPA CT-CF							

L'immobile risultava identificato al catasto Fabbricati del Comune di Berchidda al Foglio 23 Particella 2210 Subalterno 1:

Dati della richiesta	Comune di BERCIDDA (Codice:A789) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 2210 Sub.: 1

INTESTATO

1	SPINETTI Claudio nato a ROMA (RM) il 18/08/1972	SPNCLD72M18H501D*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	-------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 15/07/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	2210	1			C/3	U	150 m ²	Totale: 170 m ²	Euro 488,05	VARIAZIONE del 12/07/2024 Pratica n. SS0088754 in atti dal 15/07/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 88754.1/2024)
Indirizzo			VIA ENRICO COSTA n. 4 Piano T									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									



Alla data attuale l'immobile risulta intestato a _____ per un diritto di proprietà
pari a _____.

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

Il lotto su cui sorge il fabbricato risulta censito al Catasto terreni del Comune di Berchidda al Foglio 23 Particella 2210. Confini:

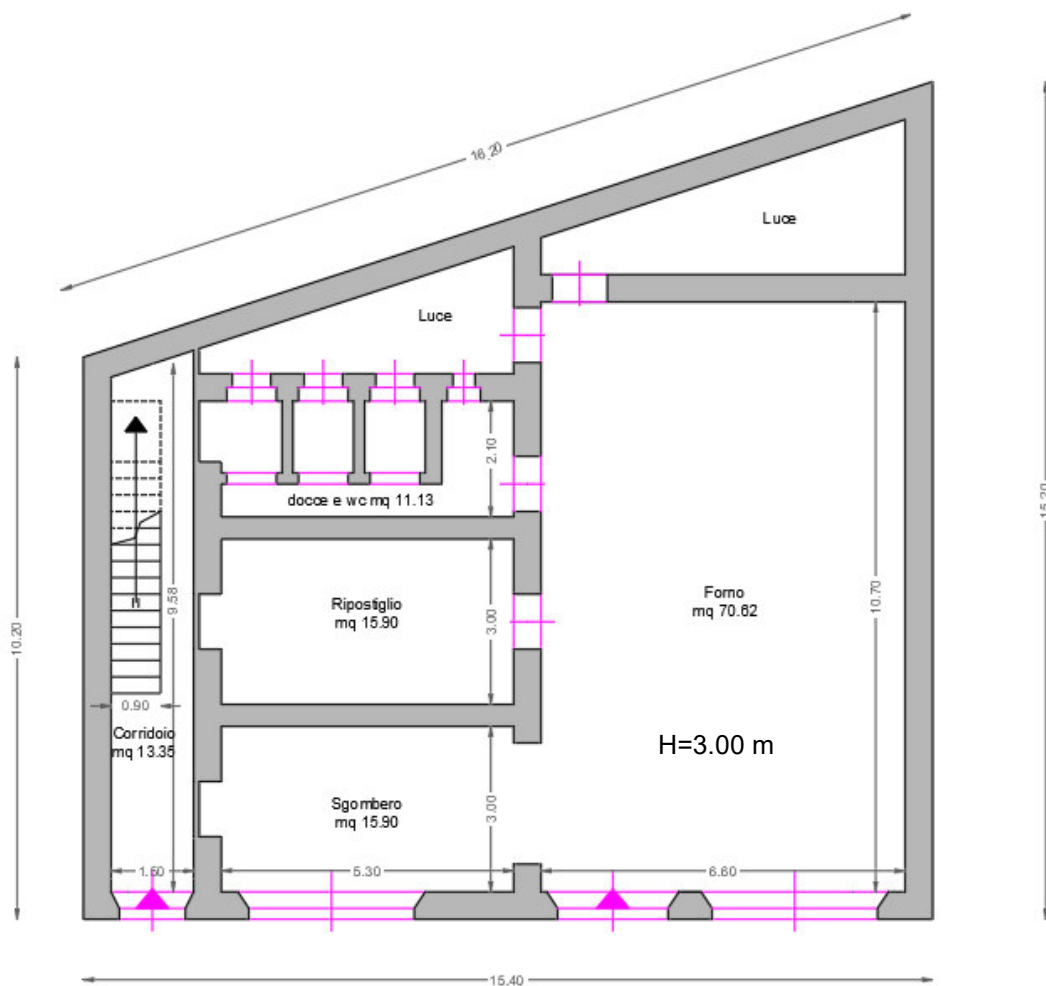
Sud via Enrico Costa; Est Mappale 1392; Nord Mappale 733; Ovest Mappale 1067.

4) Superficie Immobile

rif. quesito 2-3

La planimetria relativa all'immobile risulta presente agli atti del Comune di Berchidda. Si riporta a pagina seguente planimetria della proprietà.





Metrature nette locali

Corridoio	13.35	mq
Docce e wc	11.13	mq
Ripostiglio	15.90	mq
Sgombero	15.90	mq
Forno	70.62	mq
Corte	29.44	mq



5) Certificazione storica ventennale

rif. quesito 1

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;

PROVENIENZE – TRASCRIZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto a _____, a mezzo di:
Atto

6) Iscrizioni ipotecarie - Trascrizioni pregiudizievoli

rif. quesito 1

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2008 - Registro Particolare 14957 Registro Generale 21054 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 155/2008 del 07/10/2008
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 12/05/2015 - Registro Particolare 659 Registro Generale 4932
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11832 del 15/09/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 07/07/2020 - Registro Particolare 1019 Registro Generale 7684
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2256 del 12/02/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 12888 Registro Generale 17186 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1898 del 20/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



7) Occupazione immobile - locazioni

rif. quesito 12

L'immobile oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo non è risultato occupato, si segnala che lo stesso risulta in stato di abbandono.

8) Concessioni Edilizie-Conformità Urbanistica-Vincoli

rif. quesiti 5 - 6 - 13

Concessioni Edilizie

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Berchidda, si è potuto verificare che l'immobile è stato edificato mediante:

- Licenza di Costruzione n. 195_1962, costruzione di un fabbricato per l'impianto di un forno;
- Licenza Edilizia n. 805_1966, sopraelevazione del fabbricato per la costruzione di una casa per uso abitazione – lavori non eseguiti;
- Licenza di costruzione n. 1471_1972, lavori di sopraelevazione per casa di abitazione.

L'immobile risulta dotato di licenza di abitabilità, rilasciata dal Comune di Berchidda prot. n. 2/F del 08.01.1979.

Dati urbanistici

L'immobile in oggetto, ubicato in Comune di Berchidda, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Piano Urbanistico Comunale di Berchidda:

Zona "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, indice territoriale 3 mc/mq.



Vincoli

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI PGRA) – Rev. 2022:

Hg0 – Aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna:

Norma: Centri Antica e Prima Formazione Sup

Descrizione: Centri Antica e Prima Formazione (Perimetrazione superata)

Norma: Sistema Regionale dei Parchi

Descrizione: Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei Monumenti Naturali
L.R. 31/89, Articoli: 33, 36.

Conformità urbanistica

L'immobile risulta conforme al progetto concessionato.

9) Certificato di Destinazione Urbanistica

Nonostante la richiesta del documento presentata a mezzo pec in data 21/09/2023, il Comune di Berchidda, nella persona del Geom Salvatore Dettori, si è rifiutato di produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto su cui sorge il fabbricato. Il sottoscritto CTU dichiara che l'immobile risulta edificato su lotto avente la seguente destinazione urbanistica:

Zona "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, indice territoriale 3 mc/mq. Si allega pec e ricevute a dimostrazione che la richiesta è stata effettuata.



10) Certificazione energetica

Per l'immobile residenziale è stato prodotto un Attestato di Prestazione Energetica, esso risulta avere classe energetica F.

11) Conformità degli impianti

L'immobile risulta dotato di certificato di abitabilità. Gli impianti risultano conformi all'epoca di realizzazione, essi vanno comunque sostituiti in quanto obsoleti, non funzionanti e in stato di abbandono.

12) Criteri di stima – Valutazione immobili

rif. quesito 14

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- *Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;*
- *Vetustà;*
- *Stato di conservazione e manutenzione.*

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “*sintetico comparativo*” fondato su di un giudizio di comparazione economica tra il bene interessato e altri a questo simili che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato; il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di perizia le superfici commerciali verranno considerate al 100%, le superfici pertinenziali al 30% per i primi 25 mq, al 10% per la quota restante.

Si procederà alla valutazione dell'immobile e delle eventuali pertinenze, tenendo conto per il fabbricato del valore di mercato pari a 500 Euro/mq di superficie lorda



e di un coefficiente di vetustà, calcolato per 62 anni e considerato lo stato in cui si trova l'immobile, pari a 0,50. In numeri: $500,00 \times 0,50 = 250 \text{ €/mq}$.

Stima dell'immobile

Foglio 23 Particella 2210 Sub 1

Determinazione superfici equivalenti e valore immobile commerciale

Piano Terra

Laboratorio	mq 166,10 x 1,00 =	mq 166,10
Corte	mq 25,00 x 0,30 =	mq 7,50
Corte	mq 4,00 x 0,10 =	mq 0,40
Superficie commerciale		mq 174,00

Valore immobile = $174,00 \text{ mq} \times 250 \text{ Euro/mq} = \mathbf{43.500,00 \text{ Euro}}$

V.I. = **Euro 43.500,00** (Quarantatremilacinquecento/00) **Euro**.

13) Spese di gestione

rif. Quesito n. 8

L'immobile per sua natura non presenta spese di gestione.

14) Divisibilità - Valutazione - Formazione Lotti

rif. Quesito n.9- 10

Osservando ed analizzando l'immobile oggetto di stima, si evince che l'unità immobiliare è indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche, risulta pertanto tecnicamente impraticabile un frazionamento della proprietà.



15) Notifiche inizio operazioni peritali

Le parti in causa sono state avvisate dell'inizio delle operazioni peritali in data 05/09/2023 tramite pec e in data 07/09/2023 tramite posta raccomandata indirizzata a .

16) Conclusioni

Tanto riferisce il sottoscritto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Olbia, lì 03/10/2024

Il CTU

(Dott. Ing. Antonio Satta)

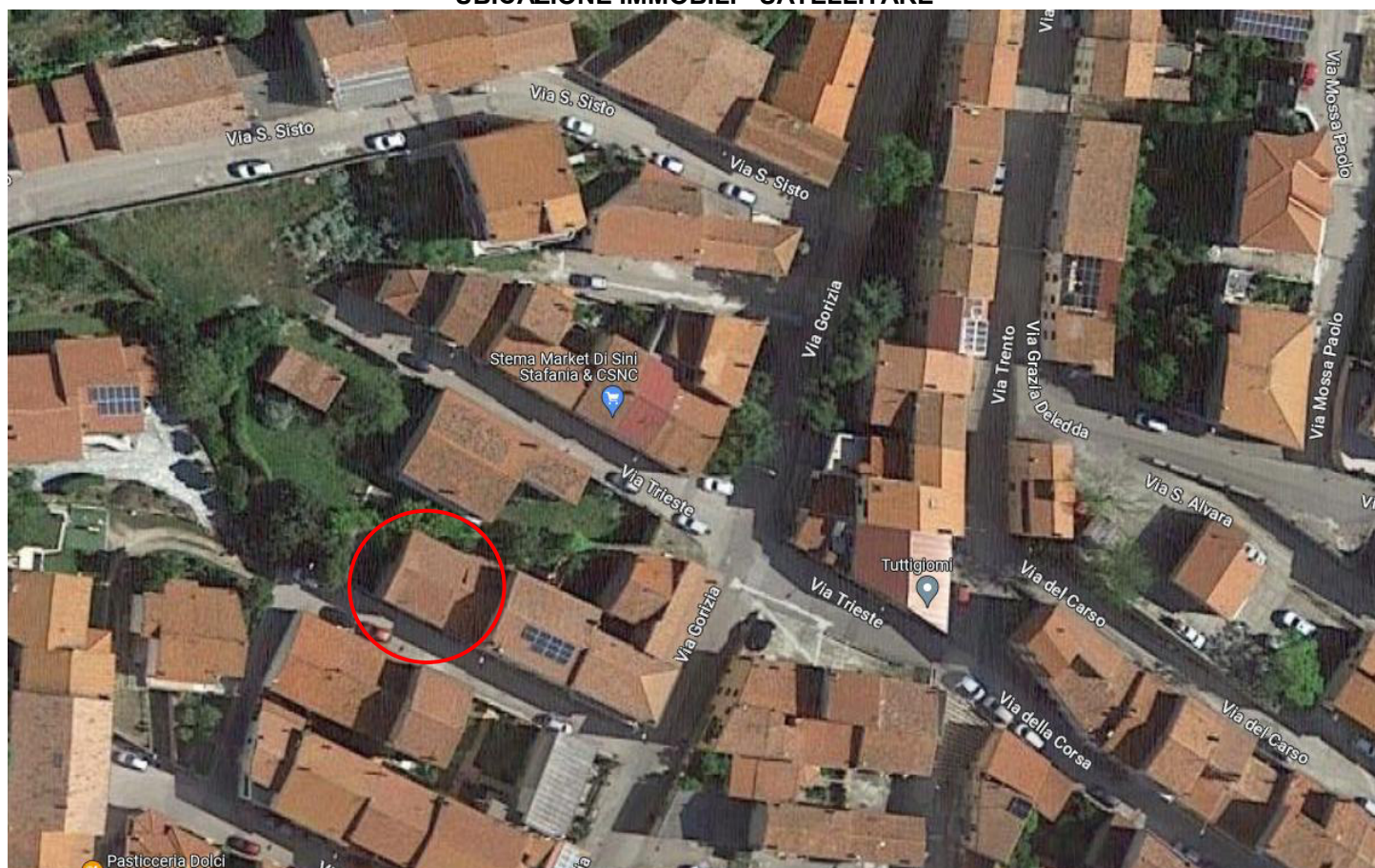


Allegati :

- Ubicazione Immobile su immagine satellitare
- Documentazione Fotografica



UBICAZIONE IMMOBILI - SATELLITARE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













