

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 73/2023 R.G.E.

Promossa da: "██████████.",

rappresentata da: ██████████

contro: ██████████

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lunari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 28/03/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 73/2023 R.G.E., promossa da "██████████" contro "██████████".

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

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;

Provenienza:

La ██████████

██████████, divenne proprietaria per diritti pari ad 1/1 di quota di proprietà dell' immobile in Comune di Arzachena (SS), Loc. Porto Cervo, e precisamente: locale adibito a negozio, identificato con il n.2/B della "Casa C" e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 5, Mappale 864, subalterno 85, piano 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 m², superficie catastale 41 m², rendita catastale € 2'017.14, in forza dei seguenti atti:

█████ Compravendita del Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia in data 23 dicembre 1993 n. 141157 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 12 gennaio 2000 ai nn. 193 RG /168 RP, a **favore** ██████████

██████████, contro ██████████

- Atto di rettifica del Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania in data 11 aprile 2014, n.79977 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 06/05/2014 ai nn. 3052 RG/2187 RP, con il quale si corregeva il numero di identificativo del subalterno erroneamente indicato nel precedente con "n.1/B Casa C, foglio 5, mappale 864,

sub 88", nei dati corretti "n. 2/B Casa C, foglio 5, mappale 864, sub 85".

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

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

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale il 05/08/2021, r.g.8661/ r.p. 1082**

Iscrizione di ipoteca derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania rep.1518/2018, **a favore** [REDACTED]

, contro [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/1 di proprietà sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 5, Mappale 864, subalterno 85, piano 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 m², superficie catastale 41 m², rendita catastale € 2'017.14

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare il 29/06/2023, r.g.7670/ r.p. 5546**

Pignoramento immobiliare del 07/06/2023, rep.576, a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/1 di proprietà sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 5, Mappale 864, subalterno 85, piano 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 m², superficie catastale 41 m², rendita catastale € 2'017.14

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 07/06/2023
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 29/06/2023
- Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo

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

- Atto di compravendita degli immobili in Comune di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 5, Mappale 864, subalterno 85, piano 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 m², superficie catastale 41 m², rendita catastale € 2'017.14, rogato dal Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia in data 23 dicembre 1993 n. 141157 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 12 gennaio 2000 ai nn. 193 RG /168 RP, **a favore** [REDACTED]

[REDAZIONE IN CANTO A SINISTRA], contro [REDAZIONE IN CANTO A DESTRA]

(ALLEGATO A)

- **Atto di rettifica** rogato dal Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania in data 11 aprile 2014, n.79977 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 06/05/2014 ai nn. 3052 RG/2187 RP, con il quale si correggeva il numero di identificativo del subalterno erroneamente indicato nel precedente con "n.1/B Casa C, foglio 5, mappale 864, sub 88", nei dati corretti "n. 2/B Casa C, foglio 5, mappale 864, sub 85". **(ALLEGATO A)**
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 5, mappale 864, sub 85. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Copia titoli edilizi della Concessione Edilizia n.309/78 del 06/12/1978 e variante in corso d'opera n.046/83 del 18/04/1983, con grafici. **(ALLEGATO F)**
- Licenza di abitabilità ed usabilità del 16/014/1990 **(ALLEGATO G)**
- Visure ipocatastali aggiornate al 01/04/2025 **(ALLEGATO H)**

QUESITO DUE

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

In data 02/09/2024 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 07/10/2024, alle ore 15.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Martino Bibeltulu. [REDACTED], in data 06/10/2024 avvisava la CTU di non poter essere presente al sopralluogo e comunicava di aver autorizzato il Sig. [REDACTED], custode del Condominio e in possesso delle chiavi, a consentire l'accesso all'immobile.

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

Descrizione dettagliata del bene:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Arzachena, in località Porto Cervo Marina, presso il Condominio Villaggio Marina e consiste in una unità immobiliare a destinazione catastale C/1, ovvero negozio, ma utilizzato come studio dentistico.

Il condominio è raggiungibile dalla Strada Provinciale 59 svoltando all'incrocio con l'indicazione Porto Cervo Marina, in Via della Marina e percorrendola per un tratto fino all'inizio dell'insenatura che ospita il Porto Turistico di Porto Cervo Marina. Percorrendo via Della Marina con il porto a destra, il complesso si trova sulla sinistra. Per raggiungere l'unità immobiliare bisogna imboccare una rampa con gradini che conduce ad un viale interno porticato di proprietà condominiale, l'unità si trova a metà di detto viale, al piano terra rispetto allo stesso, ma al piano secondo rispetto alla quota stradale di Via Della Marina, a causa della conformazione orografica del terreno alla quale è stata adattata la giacitura dell'edificio.

L'accesso all'unità avviene attraversando il porticato.

Il complesso residenziale, abbastanza vasto e molto ben curato è composto da diversi corpi di fabbrica e si sviluppa sul versante di una collina che guarda verso il Porto e il nucleo originario di Porto Cervo. La destinazione del complesso è mista, ai piani terra (rispetto alla quota del viale interno e del porticato) si trovano per la maggior parte negozi e servizi, mentre ai piani superiori si trovano unità immobiliari residenziali e al piano

interrato parcheggi.

Sub 85, unità 2/B, casa C

È una unità immobiliare ad un piano con destinazione negozio, posta al piano secondo del fabbricato rispetto alla quota della strada, ma al piano terra rispetto al viale interno. Dalla porta vetrata di ingresso dell'unità, che ha le caratteristiche di vetrina in quanto occupa l'intera facciata verso il viale porticato, si accede ad un disimpegno sul quale affacciano un servizio igienico con vaso e lavabo e il locale dell'unità che, a giudicare dagli arredi, è stato utilizzato negli anni passati da uno studio medico o affine, ma appare attualmente dismesso ed occupato da arredi ed attrezzature di varia natura. Sul retro del locale studio si trova un ulteriore antibagno con bagno dotato unicamente di vaso.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con travi e pilastri e solai in laterocemento; le tamponature sono presumibilmente in mattoni laterizi. Gli interni dell'unità sono intonacati al e tinteggiati. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come il rivestimento del bagno, sanitari e rubinetterie sono di tipo standard, così come le finiture dell'impianto elettrico. Gli infissi sono di legno.

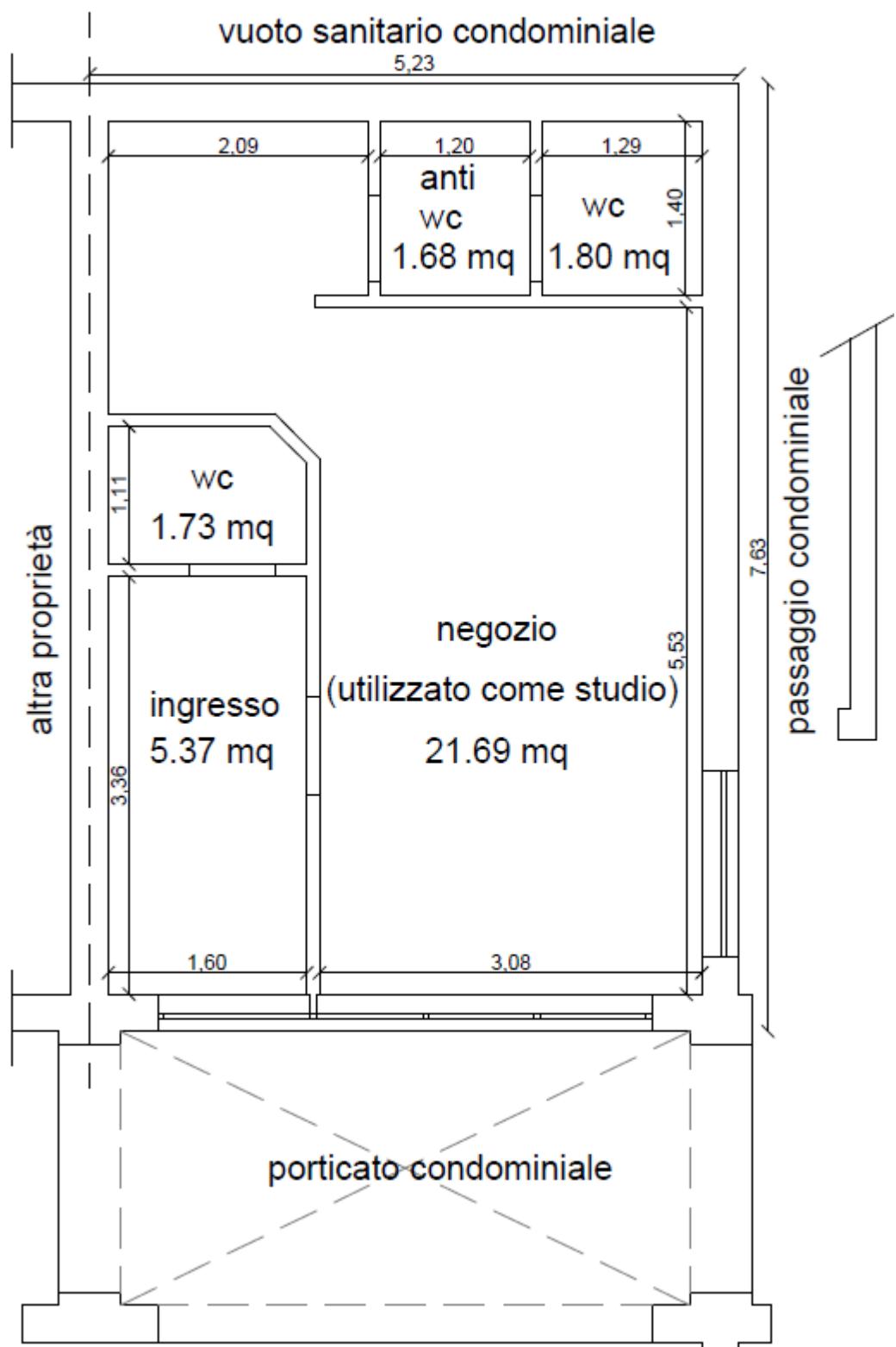
Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto constatato, non è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti, in quanto nella tavola che fa riferimento all'ultimo stato autorizzato (C.E. n.046/83) era previsto un unico locale con destinazione negozi e depositi, mentre allo stato attuale siamo di fronte ad un frazionamento e alla realizzazione di alcune partizioni interne non previste in progetto. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena con verifica dei nominativi sia della ditta alienante che dell'acquirente, non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi conformi a quanto esistente alla data odierna.
- L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale in quanto manca un vano e l'ingresso ha dimensioni differenti da quanto riportato in catasto. Si provvede ad eseguire variazione catastale.

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 85

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

Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
Negozi	mq 39.90	1/1
TOTALE		mq 39.90



Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato a destinazione mista di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Arzachena, in località Porto Cervo, amena località turistica di rilievo internazionale e dotata di un porto turistico di importanti dimensioni. La località, nota in tutto il mondo come luogo di vacanze di lusso, è ricca di negozi di tutti i marchi più noti. Porto Cervo è agevolmente raggiungibile con un tragitto di circa 30 minuti di percorrenza dall'aeroporto e dal Porto di Olbia.

QUESITO TRE

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

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

QUESITO QUATRO

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

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

Catasto Fabbricati

- Foglio 5, Mappale 864, subalterno 85, piano 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 35 m², superficie catastale 41 m², rendita catastale € 2'017.
- L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

I dati catastali sono corretti.

La planimetria catastale presenta una differenza nelle partizioni interne rispetto a quanto rilevato.

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

I nuovi dati catastali a seguito di aggiornamento sono:

- Foglio 5, Mappale 864, subalterno 85, piano 2, zona censuaria U, categoria C/1, classe 4, consistenza 29 m², superficie catastale 33 m², rendita catastale € 1545,65.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente (P.d.F.) prevede la destinazione seguente:

Zona F3, aree di interesse turistico normate da lottizzazioni esistenti.

Lottizzazione Porto Cervo Marina

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.309/78 del 06/12/1978 e variante in corso d'opera 46/83 del 18/04/1983.

L'unità immobiliare per quanto constatato, non è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti, in quanto nelle planimetrie facenti riferimento allo stato autorizzato (C.E. n.046/83) era previsto un unico locale con destinazione negozi e depositi, mentre allo stato attuale siamo di fronte ad un frazionamento e alla realizzazione di alcune partizioni interne non previste in progetto. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena con verifica dei nominativi sia della ditta alienante che dell'acquirente, non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi conformi a quanto esistente alla data odierna.

Ordinariamente l'intervento di frazionamento è eseguibile previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere di frazionamento è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Arzachena una pratica di CILA tardiva, corredata da elaborati grafici, relazioni e documentazione fotografica. Poiché

l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, ma le opere, unicamente interne, non richiedono il Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (DPR 31/2017, allegato A punto A.1), oltre alla parcella del tecnico che si occuperà di redigere la pratica edilizia, sarà necessario corrispondere unicamente la sanzione amministrativa relativa alla comunicazione tardiva di CILA , che corrisponde a 500,00 € (art. 16, comma 4, L.R. 23/85).

Per la presentazione della comunicazione di CILA tardiva per frazionamento, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 2.000,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare saranno pari a:

Oblazione € 500,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Spese tecniche € 2'000,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22% = € 2537,60

Spese necessarie alla regolarizzazione in totale € 3'187,60

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

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Arzachena, è stato possibile verificare che esiste la Licenza di Abitabilità e Usabilità relativa all'immobile in data del 16/01/1990.

QUESITO SETTE

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

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

QUESITO OTTO

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;

Le unità sono soggette, relativamente all'anno in corso, alle seguenti spese di gestione:

- € 955,14 da versare entro il 31/03/2025

Gravano inoltre sull'immobile, come da estratto conto inviato dall'amministratore di condominio:

- € 988,16 relative all'annualità 2022/2023
- € 824,51 relative all'annualità 2023/2024

Si allegano estratti conto dall'anno 2022/23 all'anno 2024/25 (**ALLEGATO M**).

QUESITO NOVE - “Divisione in lotti”

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

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

QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

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

l'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare appariva libera;
Non ci sono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto.

Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate
(ALLEGATO L)

QUESITO DODICI

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

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

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

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

L'immobile è gravato da oneri e vincoli di natura condominiale come da regolamento di condominio ed estratti conto allegati alla presente
(ALLEGATO M)

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

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

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq. Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 4'000,00 e i 7'000,00 €/mq.

Considerata la condizione attuale delle unità che necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento **5'000,00 €/mq.**

Al valore unitario come sopra calcolato non vengono applicati ulteriori coefficienti riduttivi in quanto il prezzo al metro quadro applicato fa riferimento esattamente ad unità immobiliari edificate contemporaneamente a quelle oggetto della stima ed in condizioni analoghe.

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 5, mappale 864, sub 85

Valore al metro quadro € 5000,00 x 39.90 mq = 199'500,00 €.

All'importo così determinato andranno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pari a € 3'187,60

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO: Immobile censito al foglio 5, mappale 864, sub 85

PREZZO BASE: 196'312,00 €.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza (**ALLEGATO A**)
- 2) Planimetrie Catastali (**ALLEGATO B**)
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare (**ALLEGATO C**)
- 4) Elaborato planimetrico (**ALLEGATO D**)
- 5) Estratto di mappa (**ALLEGATO E**)
- 6) Copia Concessioni Edilizie e grafici (**ALLEGATO F**)
- 7) Copia agibilità (**ALLEGATO G**)
- 8) Visure ipocatastali (**ALLEGATO H**)
- 9) Copia verbali di accesso (**ALLEGATO I**)
- 10) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto (**ALLEGATO L**)
- 11) Regolamento e tabelle millesimali, Estratti conto condominio (**ALLEGATO M**)
- 12) Documentazione fotografica (**ALLEGATO N**)
- 13) Elaborati Grafici (**ALLEGATO O**)
- 14) Descrizione diritto di vendita editabile

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Arzachena, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°15 pagine inclusa la presente e 14 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

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

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

Olbia 04/04/2024

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli