

STUDIO TECNICO
Geom. Mario Lattuneddu
Via Marconi 10 - 07029 Tempio Pausania (OT)
Tel. e Fax 079/4810881 – Cell. 347/2920273
mail: geom.mario.lattuneddu@gmail.com

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Provincia di Olbia-Tempio)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 83/2022 R.G.E

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudici esecuzioni immobiliari:
Dr.ssa Federica Lunari



ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 83/2022 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Mario Lattuneddu, con Studio Tecnico a Tempio Pausania, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2789, a seguito di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 12.04.2023, ha prestato giuramento di rito in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Federica Lunari, gli ha consegnato i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO **(ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c.)**

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico inviato in data 17.04.2023, il sottoscritto ha provveduto all'estratto delle copie dal fascicolo telematico della procedura e ha proceduto con le attività di seguito riportate:

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Verificati, 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;

Prima del formale inizio delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto quindi a esaminare la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento e di seguito si riportano le risultanze:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento | Allegato |
| 2. Estratto di mappa | Non Allegato |
| 3. Certificazione notarile ventennale sostitutiva del certificato ipo-catastale..... | Allegato |
| 4. Certificati ipotecari storici ventennali | Non allegati |
| 5. Visure storiche catastali | Non allegati |
| 6. Schede planimetriche catastali | Non allegate |
| 7. Avviso ai creditori iscritti | presenti Creditori iscritti |
| 8. Titoli di provenienza | Non allegato |

- Il sottoscritto ha provveduto a reperire la documentazione mancante necessaria per la



redazione della perizia, ossia: la documentazione edilizia (concessioni edilizie con relativi elaborati), l'atto di provenienza dei beni, visure catastali, mappe e schede planimetriche catastali necessarie ai fini dell'individuazione dell'immobile in pignoramento, oltre ad effettuare ispezioni e produrre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli registrate presso la conservatoria dei RR.LL., inerente l'immobile oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il mandato ricevuto prevede innanzitutto di informare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato presso l'ubicazione dell'immobile oggetto i procedura esecutiva il giorno 20.06.2023, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla procedura di legge. Il sottoscritto consulente ne ha dato preliminare avviso il 18.05.2023 a:

Parte debitrice:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, tramite raccomandata A/R., inviata all'indirizzo dichiarato di residenza; e al

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

rappresentata dall'Avvocato XXXXXXXX XXXXXX, presso il cui studio e' elettivamente domiciliata, via mail per Posta Elettronica Certificata;

Il sopralluogo iniziale è stato regolarmente eseguito nella mattina del 20.06.2023 alla presenza del delegato dal Custode giudiziario, il XXXXXXXXXXXXXXXX, oltre al gestore dell'immobile identificato al civico 7 della Via G. da Verrazzano, in qualità di soggetto occupante l'immobile, il quale ha consentito, collaborando, alle verifiche sui luoghi e alla visita dei locali facenti parte dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, rinviando al 22.06.2023 la verifica dell'altro immobile a cui non è stato possibile effettuare accesso perché chiuso e non risultava disponibile il soggetto occupante.

Successivamente in occasione del sopralluogo n° 2 effettuato in data 22.06.2023, alla presenza dello stesso Delegato IVG e del Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX si è riscontrata l'impossibilità ad accedere al locale identificato al sub 6, in quanto non presente il gestore dello stesso locale in possesso delle chiavi e impossibilitato. Pertanto si è concordato con il debitore e con il gestore, contattato per via telefonica di addivenire all'accesso per il giorno 27.06.2023.



In tale data si è proceduto all'accesso del locale identificato al sub 6 (civico 3 della Via G.da Verrazzano) alla presenza del debitore e soggetto esercente dell'immobile sopra citato;

Effettuato l'accesso, dichiarai quindi, chiuse le operazioni peritali poiché gli elementi raccolti risultavano sufficienti all'espletamento del mandato assegnatomi, riportando nei compilati Verbali di sopralluogo (all. "E"), allegato alla presente, quanto effettuato in dettaglio.

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito l'accesso ai luoghi, preso visione e acquisito tutti i dati necessari dal fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare, presso il Tribunale di Tempio, assunto informazioni e documentazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue, in relazione ai quesiti formulati nel mandato assegnato:

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;

Risposta al quesito DUE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

I beni sono ubicati nel Comune di Golfo Aranci e ai fini della corretta identificazione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, gli elaborati e le schede planimetriche che individuano con certezza gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Golfo Aranci, presso Via Giovanni da Verrazzano, individuati al piano terreno ai numeri civici n° 3 e 7 e facenti parte di un edificio composto da due livelli.

CONFINI:

- Il bene identificato al Foglio 10 particella 433 sub 6 (civico 3) confina:
- a Ovest, con la Via Da Verrazzano;
- a Nord, con la Via Pigafetta;
- a Est, in aderenza con altra unità immobiliare;



- a Sud, in aderenza con vano scale di pertinenza unità immobiliari al piano primo e con l'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione (sub 11 – ex sub 5);

- Il bene identificato al Foglio 10 particella 433 sub 11 (ex sub 5) (civico 7) confina:

- a Ovest, con la Via Da Verrazzano;

- a Nord, in aderenza con vano scale di pertinenza unità immobiliari al piano primo e con l'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione (sub 6);

- a Est, in aderenza con altra unità immobiliare;

- a Sud, in aderenza con altra unità immobiliare;

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono composti da due locali commerciali siti al piano terreno con annessi locali accessori, facenti parte di un edificio composto da due livelli fuori terra, e al momento dell'accesso risultava individuato in Catasto (N.C.E.U.) nel Comune Censuario di Golfo Aranci come segue:

- 1) Foglio 10 particella 433 sub 6 censito Locale commerciale Cat C/1 classe 1, consistenza mq 92;
- 2) Foglio 10 particella 433 sub 11 (ex 5) censito Locale commerciale Cat C/1 classe 1, consistenza mq 99;

Il bene risulta meglio individuato più chiaramente nelle foto satellitari di seguito allegate:

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAFICHE



FOTO SATELLITARE CON INDICAZIONE TERRITORIALE DI UBICAZIONE





FOTO SATELLITARE CON INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE



FOTO AEREA DI DETTAGLIO DEL BENE (u.i. site al piano terra)
Individuazione e descrizione delle unità immobiliari



Si procede di seguito alla specifica descrizione delle unità immobiliari:

Oggetto della procedura esecutiva risultano essere due distinti locali commerciali individuati al piano terreno con ingresso dalla Via Da Verrazzano con accessi indipendenti.

I beni risultano ubicati all'interno del centro urbano di Golfo Aranci, cittadina turistica sul mare, dotata di pregevoli spiagge nonché di porto principale nonché turistico da e per il continente, in cui sono presenti i principali servizi tra i quali attività di Ristorazione e bar, farmacia e guardia medica, negozi e servizi vari.

Risultano edificate in posizione privilegiata del Centro Urbano, nei pressi delle spiagge di Golfo Aranci.

Gli immobili risultano raggiungibile tramite utilizzo anche del Porto e aeroporto di Olbia che distano circa 20 km con una percorrenza di circa 15/20 minuti.

Gli immobili, in base alle dichiarazioni rilasciate dal soggetto esecutato non risultano dotati di condominio.

In particolare si descrivono di seguito i due distinti locali:

1) LOCALE COMMERCIALE N° 1

In Catasto è censito nel Comune di Golfo Aranci (N.C.E.U.), al Foglio n° 10 particella n° 433 sub 6 – Categoria C/1 classe 1 , consistenza cat. Mq 92 – Superficie Catastale mq 115 – R.C. € 1.601,22. .

Il locale, posto al piano terra, vista anche l'ubicazione, assume buone caratteristiche di pregio e appare in discrete condizioni d'uso e di conservazione.

Risulta utilizzato e assemblato nonché gestito per la ristorazione e la somministrazione di alimenti e bevande, in quanto dotato di forno, arredi, accessori ed elettrodomestici necessari per esercitarne l'attività relativa.

Il locale di medie dimensioni è dotato di n° 2 servizi igienici di cui uno destinato a portatori handicap.

Dalla consultazione degli atti di progetto, la struttura appare realizzata con tipologia mista, struttura in cemento armato e murature portanti con solai in latero-cemento di tipo ordinario mentre le tramezzature interne sono eseguite in mattoni forati e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile sia all'esterno che all'interno con gamme cromatiche di colorazione bianca e blu.

Le pavimentazioni degli ambienti interni sono in mattonelle quadrate di media qualità,

i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in mattonelle di ceramica smaltata di buona qualità.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore scuro con vetrocamera e le finestre del bagno sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera

Gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo semplice.



L'unità immobiliare, risulta collocata in affaccio sulla Via da Verrazzano n° 3, che dispone di numerosi parcheggi pubblici disposti sul lato opposto.

Il locale commerciale è composto come di seguito indicato:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione Condizioni	Superficie Calpestabile		
		[mq utili]	
LOCALE RISTORANTE	mq 67,00	circa	discrete
DISIMPEGNO	mq 2,40	circa	discrete
SERVIZIO IGIENICO n° 1	mq 4,80	circa	discrete
SERVIZIO IGIENICO n° 2	mq 2,45	circa	discrete

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche impiantistiche del bene posto al piano Terra:

- Impianto idrico: esistente, l'approvvigionamento avviene attraverso allaccio alla rete idrica pubblica,
- Impianto fognario: gli scarichi risultano allacciati alla rete fognaria pubblica;
- Impianto elettrico in buono stato secondo le vigenti norme composto da:
Cavi passanti in canalette sottotraccia. Costituito da quadri generali elettrici salvavita, rete di illuminazione e servizi generali, prese ed interruttori in quantità adeguata per il tipo di utilizzo.
- Impianti Clima-Termico: presente caldaia per acqua calda sanitaria nel bagno principale.
- Tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano completate.

Si riporta *all'allegato "A1"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B1"*, la scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, planimetria che illustra la situazione di fatto dell'unità immobiliare e degli ambienti redatta a cura del sottoscritto CTU e Visura storica catastale aggiornata che indica ditta intestataria diversa dal soggetto esecutato.

2) LOCALE COMMERCIALE N° 2

In Catasto è censito nel Comune di Golfo Aranci (N.C.E.U.), al Foglio n° 10 particella n° 433 sub 11 (ex sub 5) – Categoria C/1 classe 1, consistenza cat. Mq 99 – Superficie Catastale mq 110 – R.C. € 1.723.06.

Il locale, posto al piano terra, vista anche l'ubicazione, assume buone caratteristiche di pregio e appare in discrete condizioni d'uso e di conservazione.

Risulta utilizzato e assemblato nonché gestito per l'attività di lavanderia e stireria, in quanto dotato di accessori e arredi necessari per esercitarne l'attività relativa.

Il locale di medie dimensioni è dotato di Retrobottega, un ripostiglio e n° 2 servizi igienici.



Dalla consultazione degli atti di progetto, la struttura appare realizzata con tipologia mista, struttura in cemento armato e murature portanti con solai in latero-cemento di tipo ordinario mentre le tramezzature interne sono eseguite alcune in mattoni forati e alcune separazioni con pareti di cartongesso; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile sia all'esterno che all'interno con gamme cromatiche di colorazione bianca e blu.

Le pavimentazioni degli ambienti interni sono in mattonelle quadrate di media qualità,

i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in mattonelle di ceramica smaltata di buona qualità.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore scuro con vetrocamera.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo semplice.

L'unità immobiliare, risulta collocata in affaccio sulla Via da Verrazzano n° 7, che dispone di numerosi parcheggi pubblici disposti sul lato opposto.

Il locale commerciale è composto come di seguito indicato:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione Condizioni	Superficie Calpestabile		
		[mq utili]	
LAVANDERIA	mq 22,60	circa	discrete
RETROBOTTEGA	mq 59,25	circa	discrete
DISIMPEGNO	mq 6,30	circa	discrete
RIPOSTIGLIO	mq 4,00	circa	discrete
SERVIZI IGIENICI	mq 7,85	circa	discrete

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche impiantistiche del bene posto al piano Terra:

- Impianto idrico: esistente, l'approvvigionamento avviene attraverso allaccio alla rete idrica pubblica,
- Impianto fognario: gli scarichi risultano allacciati alla rete fognaria pubblica;
- Impianto elettrico in buono stato secondo le vigenti norme composto da:
Cavi passanti in canalette a vista. Costituito da quadri generali elettrici salvavita, rete di illuminazione e servizi generali, prese ed interruttori in quantità adeguata per il tipo di utilizzo.
- Impianti Clima-Termico: presenti boiler per acqua calda.
- Tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano completate.

Si riporta *all'allegato "A2"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B2"*, la scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, planimetria che illustra la situazione di fatto dell'unità immobiliare e degli ambienti redatta a cura del sottoscritto CTU e Visura storica catastale aggiornata.



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;**

Risposta al quesito TRE

Si accerta la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento. In particolare, si evidenzia che il locale individuato attualmente al sub 11, risultava in precedenza individuato come sub 5, così come indicato nell'atto di pignoramento, a seguito di variazione catastale per cambio destinazione d'uso eseguita in data 20/01/2023 di cui al prot. SS0004020 dell'Agenzia del Territorio di Sassari.

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;

Risposta al quesito QUATTRO

Al momento dell'accesso e dei sopralluoghi, i beni, presentavano alcune difformità grafiche rispetto quanto graficizzato nelle schede planimetriche attuali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari;

Il sottoscritto CTU, pertanto con istanza del 18.07.2023 provvedeva a richiedere alla S.V.I. autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicandone i costi;

Tale richiesta di autorizzazione veniva, in data 20.08.2023, rigettata indicando all'esperto di dare atto in perizia delle difformità catastali.

Pertanto si indicano di seguito le difformità catastali riscontrate:

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio 10 particella 433 sub 6:

La scheda catastale depositata agli atti raffigura una sagoma più ampia nella superficie nel tratto posto a Nord-est; inoltre non risultano graficizzate alcune tramezzature, il bagno più grande risulta graficizzato in modo difforme mentre il bagno più piccolo non risulta graficizzato; non risulta graficizzato il forno presente.



Per quanto riguarda il bene censito al Foglio 10 particella 433 sub 11 (ex sub 5):

La scheda catastale depositata agli atti raffigura in modo fedele la grafica dello stato di fatto, tranne piccoli lievi differenze nella posizione di alcune porte interne e non risultano graficizzati alcune pareti in cartongesso presenti.

Si riportano all'allegato "C", l'esatta rappresentazione grafica degli immobili oggetto di procedura esecutiva;

QUESITO CINQUE

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito CINQUE

L'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B1 di espansione compiuta prevista dal piano urbanistico in vigore. L'utilizzazione della zona urbanistica include destinazioni di tipo residenziale, Turistico-ricettiva, Direzionale, Commerciale, Socio-sanitaria, purché destinate a servizi socioculturali, ricreativi, attività di didattica, di benessere, sport, escursionismo e attività di scoperta del territorio, delle risorse e dei prodotti locali (per es. bar tematici, piccole botteghe, attività legate all'arte, spettacolo, cultura, ricerca e formazione, attività a favore di persone diversamente abili, attività promozionali quali incontri moda, festival, concerti, eventi enogastronomici, attività organizzative e promozionali progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero).

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 presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito SEI

Il sottoscritto CTU, dopo aver inoltrato formale richiesta il 07.07.2023 via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Golfo Aranci, ha ottenuto accesso agli atti in data 08.08.2023 ricevendo, via PEC, la



Documentazione Edilizia relativa a Elaborati e documentazione autorizzativa, agibilità, inerente gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Si riferiscono di seguito le risultanze procurate, al fine di poter meglio rendere chiare ed esaustive le situazioni relative alla conformità delle autorizzazioni e concessioni edilizie inerenti l'immobile in pignoramento:

Si riportano innanzitutto le varie Licenze e/o concessioni autorizzative e eventuali Licenze di abitabilità:

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

- ◆ CONCESSIONE EDILIZIA n° 261 rilasciata in data 30.05.1967
Rilasciata al Sig. xxxxxxxxxx, per Nuova costruzione a piano terra e primo di edificio composto da due magazzini, vano scala, due appartamenti al piano primo.
- ◆ CONCESSIONE EDILIZIA n° 252 rilasciata in data 17.05.1978
Rilasciata dal Comune di Olbia al Sig. xxxxxxxxxx, per Rifacimento Tetto e modifiche interne.
- ◆ CONCESSIONE EDILIZIA n° 31/02 rilasciata in data 06.05.2002 (pratica edilizia n° 17/02)
Rilasciata dal Comune di Golfo Aranci al Sig. xxxxxxxxxxxxxx, per Cambio di Destinazione d'uso da locali magazzino a Locali commerciali.
- ◆ LICENZA DI ABITABILITA'/AGIBILITA' N° 10/2015 di cui al rilascio avvenuto con Prot. 0006256 del 04/06/2015 rilasciata al Sig. xxxxxxxxxxxxxx.

Relativamente alle unità edilizie in questione, negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Golfo Aranci, oltre a quelle sopra elencate, non sono scaturite altre presentazioni di pratiche edilizie, progetti, condoni edilizi o sanatorie.

SITUAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Gli immobili di tipo commerciale risultano nelle sagoma esterne realizzati in difformità dalle concessioni sopra citate, e delle quali si allegano, appresso alla presente relazione di perizia, le copie degli originali dei titoli abilitativi rilasciati, assieme agli elaborati di progetto più rappresentativi. Pertanto rilevate alcune difformità queste si descrivono di seguito:

Immobile n° 1 (Foglio 10 particella 433 sub 6)

Sostanzialmente il locale presenta le seguenti parziali difformità:



- OPERE INTERNE

Risulta eseguita una disposizione ambienti differente rispetto all'ultimo progetto autorizzato.

Si ritiene opportuno indicare che sono presenti tramezzature realizzate nonché servizi igienici differenti rispetto al progetto autorizzato.

Il locale inoltre assume, in profondità, una distanza differente più piccola di circa 1,60 metri in meno rispetto al grafico autorizzato.

Il locale risulta dotato di forno per pizze il cui scarico fumi risulta posizionato in facciata insieme allo scarico estrattore dei fumi della cucina.

- OPERE ESTERNE

Si e' riscontrata una difformità grafica nelle aperture frontali che risultano leggermente piu' ampie rispetto a quanto autorizzato ed inoltre risulta traslata lievemente a destra la finestra del servizio igienico destinato a persone con ridotta capacità motoria.

Immobile n° 2 (Foglio 10 particella 433 sub 11)

Sostanzialmente il locale presenta le seguenti parziali difformità:

- OPERE INTERNE

Risulta eseguita una disposizione ambienti differente rispetto all'ultimo progetto autorizzato.

Si ritiene opportuno indicare che sono presenti tramezzature in pannellature di cartongesso realizzate oltre a lievi differenze nelle dimensioni del ripostiglio e del disimpegno.

Il locale inoltre assume, in profondità, una distanza differente più piccola di circa 1,60 metri in meno rispetto al grafico autorizzato.

- OPERE ESTERNE

Si e' riscontrata una difformità grafica nelle aperture frontali che risultano leggermente piu' ampie rispetto a quanto autorizzato.

SANABILITA' DEGLI INTERVENTI REALIZZATI

Verificata la vigente normativa urbanistico-edilizia si dichiara che le violazioni riscontrate risultano sanabili mediante presentazione di opportuno progetto di adeguamento in accertamento di conformità anche con opere risolutive, ai sensi degli artt. 36 e 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 oltre all'art. 46 del D.lgs 378/2001 e ss.mm., nel rispetto dell'ultima normativa di cui alla Legge 105/2024, ad istanza dell'aggiudicatario ed il presumibile costo della sanatoria per ogni immobile puo' essere indicato in € 5.000 circa, comprensivi di competenze, spese tecniche e di legge oltre agli oneri di urbanizzazione e diritti vari e sanzioni da versare agli enti interessati si potrebbero aggirare sommariamente intorno a € 2.000 circa per ogni immobile, importi che saranno



comunque stabiliti esattamente all'atto della definizione della eventuale presentazione della pratica edilizia e di compatibilità paesaggistica, da parte degli Uffici competenti.

Si riportano all' *allegato "D"* copia dei progetti con Concessione edilizia ultima rilasciata con relativi elaborati e la Licenza di abitabilità e usabilità.

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;**

Risposta al quesito SETTE

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e prelevati presso i vari uffici pubblici non sono emersi pesi riferiti a censo, livello o uso civico che gravano sui beni in oggetto.

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;**

Risposta al quesito OTTO

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, il sottoscritto C.T.U. ha ottenuto informazioni dal soggetto esecutato e dal delegato IVG che i beni non sono soggetti a soggetti a oneri condominiali e l'edificio di cui fanno parte non usufruisce di Amministratore di Condominio.

ALTRI ONERI e/o procedimenti

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.
- Tuttavia si precisa che risulta emessa una sentenza di assegnazione n° xxxxxx del xxxxxx del Tribunale di Tempio Pausania (la sentenza risulta trascritta e volturata nei registri immobiliari e nella visura catastale) di cui una copia è stata consegnata al sottoscritto CTU in data 08.01.2024 via mail dall'Avvocato XXXXXXXXX, legale rappresentante delle Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX.
Tale sentenza, trascritta, assegna l'immobile censito al Foglio 10 particella 433 sub 6 alle Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX con obbligo di pagamento di somma di € 96.080,06 a loro carico nei confronti di XXXXXXXXXXXX.
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti



gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

- La sentenza n° xxxxxx del xxxxxx è riportata all'allegato "G" insieme alla nota di trascrizione estratta dal portale telematico dal sottoscritto CTU.

QUESITO NOVE

9. dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione di 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;

Risposta al quesito NOVE

Gli immobili possono essere ricompresi in due distinti lotti, in quanto oggetto regolarmente identificati distintamente come segue:

- 1) LOCALE COMMERCIALE identificato al Foglio 10 particella 433 sub 6 – Comune di Golfo Aranci;
- 2) LOCALE COMMERCIALE identificato al Foglio 10 particella 433 sub 11 – Comune di Golfo Aranci;

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;

Risposta al quesito DIECI

L'atto di pignoramento riguarda, per gli immobili oggetto dell' esecuzione immobiliare, il PIENO DIRITTO DI PROPRIETA' PER INTERO DEI BENI.

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 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 al quesito UNDICI

Al momento dell'accesso, gli immobili risultavano occupati e utilizzati da soggetti terzi. In particolare: Effettuate le opportune verifiche in data 07.10.2024 presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate di Olbia, previa richiesta mail è emerso che a nome dell'esecutato non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere aventi ad oggetto gli immobili in questione.

Per completezza l'Agenzia ha comunicato che sugli immobili sopra indicati risultano registrati contratti di locazione oggetto di risoluzione o per i quali non è stata comunicata alcuna proroga.

Per quanto riguarda l'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 10 particella 433 sub 6 si segnala l'esistenza di contratto di locazione ad uso commerciale (consegnatomi dall'IVG), stipulato tra il soggetto esecutato e il Sig. XXXXXXXXXXXX; Tale contratto indica una decorrenza dal 16.05.2016 al 16.05.2024 con rinnovo tacito per ulteriori 8 anni qualora non sia stata fornita disdetta almeno due mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata.

Si riportano all'allegato X la nota pervenuta da parte dell'Agenzia delle entrate e copia dei contratti consegnati da parte del delegato IVG.

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;

Risposta al quesito DODICI

Al momento dei sopralluoghi gli immobili risultavano in gestione con locazione a soggetti terzi.

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 servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito TREDICI

A seguito di verifica della documentazione agli atti del fascicolo di procedura e di una consultazione e ispezione presso la conservatoria RR.II. di Tempio effettuata in data 05.07.2023 si è riscontrato che:

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli,



oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.

- Tuttavia si precisa che risulta emessa una sentenza di assegnazione n° xxxxxx del xxxxxx del Tribunale di Tempio Pausania (la sentenza risulta trascritta e volturata nei registri immobiliari e nella visura catastale) di cui una copia è stata consegnata al sottoscritto CTU in data 08.01.2024 via mail dall'Avvocato XXXXXXXXX, legale rappresentante delle Sigg. XXXXXXXXXXXXXXX.

Tale sentenza, trascritta, assegna l'immobile censito al Foglio 10 particella 433 sub 6 alle Sigg. XXXXXXXXXXXXXXX con obbligo di pagamento di somma di € 96.080,06 a loro carico nei confronti di XXXXXXXXXXX.

- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.
- La sentenza n° 433 del 2017 è riportata all'allegato "G" insieme alla nota di trascrizione estratta dal portale telematico dal sottoscritto CTU.

Limiti all'edificabilità

Per quanto riguarda eventuali limiti di edificabilità il sottoscritto C.T.U. ritiene di riportare quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Golfo Aranci, i quali indicano che l'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B1.

Vista la loro conformazione, i beni oggetto di pignoramento non risultano dotati di volumetria a disposizione oltre a quella già realizzata.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano esistenti particolari limitazioni d'uso.

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 condominali 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;

Risposta al quesito QUATTORDICI



Al fine di fornire una corretta valutazione si procederà alla stima utilizzando il cosiddetto criterio del "VALORE DI MERCATO", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche e estrinseche similari, e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati da soggetti privati e da Agenzie Immobiliari operanti nel settore.

È emerso, inoltre, tramite un'indagine conoscitiva rilevata e verificata presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quali siano i prezzi di mercato più attinenti per l'alienazione degli immobili di tipo produttivo, tra i quali è oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche all'analisi dei valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare) confrontando i dati attuali della zona di interesse, che indicano i valori sotto riportati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: GOLFO ARANCI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L
Negozi	NORMALE	2800	4000	L	16,3	23,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Tabella Valori OMI

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto inoltre dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, produttive e quant'altro.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:

- lo stato di conservazione, di manutenzione dell'immobile;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati e/o zone turistiche;



- l'accessibilità e distanze dalle strade principali;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, si stabiliscono, in due lotti distinti, i seguenti valori:

LOTTO n° 1:

Immobile composto da Locale Commerciale, destinato a ristorazione, di mq 97,00 circa lordi al piano terra, ubicato in Comune di Golfo Aranci (SS) precisamente in Via Da Verrazzano n° 3, distinto al NCEU al Foglio 10 Particella 433 Sub. 6.

STIMA DELL'IMMOBILE:

Il più probabile valore di mercato richiesto per i fabbricati aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 2.800 e € 4.000, applicato al mq ragguagliato, ottenibile aggiungendo alla superficie lorda commerciale del fabbricato una percentuale degli accessori (verande, tettoie e cortili) di pertinenza e utilizzo dell'immobile.

Considerate la tipologia dell'immobile, la vetusta', le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile al momento del sopralluogo, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità delle unità con simile tipologia a uso commerciale, le attuali condizioni del mercato presente nella zona, si è ritenuto opportuno assumere i seguenti valori:

- € 3.000 al mq a titolo di valore medio viste le ottime condizioni di conservazione;

I valori indicati sono ottenuti considerando il massimo dei valori riscontrati in sede di indagine.

Riportando la superficie commerciale della parte di edificio conforme, considerando le condizioni del singolo corpo di fabbrica e applicando opportuni coefficienti in base alla vetustà e livello di finitura, si ottiene:

Locale al piano terra censito al foglio 10 particella 433 sub 6

• Locale Commerciale (ristorante) mq. 97,00 x coeff. 1,00 = mq. 97,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 97,00

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 97,00 x €/mq 3.000) = € 291.000,00 (Vcm)

Al prezzo ottenuto, equivalente al Valore commerciale medio, dovranno essere applicate le opportune decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando le caratteristiche dell'immobile.

Noto il **Valore commerciale medio (Vcm)**, si è proceduto alla valutazione del prezzo del fabbricato e dei terreni con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi, che di seguito si riportano:

- Caratteristiche estrinseche di localizzazione:



Ubicazione degli immobili - Coefficiente (C1): 1,05

- Caratteristiche di localizzazione intrinseche
Gli ambienti risultano in condizioni discrete - Coefficiente (C2): 1,00
- Caratteristiche Edilizie
Regolarità urbanistica e vincoli di edificabilità - Coefficiente (C3): 0,90
- Caratteristiche produttive
Capacità dell'immobile di produrre reddito - Coefficiente (C4): 1,00
- Caratteristiche di Commerciabilità
Immobili soggetti a alienazione forzata - Coefficiente (C5): 0,95

Pertanto per ricavare il valore venale dei beni in oggetto, la quotazione Vcm pari a €. 291.000,00, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, ottenendo il seguente valore (Va):

$$Va = Vcm \times (C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5) = \text{€} 291.000 \times (1,05 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95) = \text{€} 261.245,25$$

Il sottoscritto perito provvede di seguito alla determinazione delle necessarie ulteriori decurtazioni:

- 1) **Oneri** necessari per l'approvazione della Pratica edilizia in "Accertamento di Conformità", ad istanza dell'aggiudicatario, computati in circa € 7.000, comprensivi di competenze, spese e oneri di concessione da versare al Comune.

Pertanto considerato il valore dell'immobile sopra calcolato in € 261.245,25 e deprezzando lo stesso delle decurtazioni sopra calcolate consistenti in € 7.000 circa;

Si otterrà il valore venale dell'immobile, ritenuto il più probabile nelle attuali condizioni di mercato, che applicato opportuno arrotondamento, corrisponde a:

$$V = Va - \text{Oneri di sanatorie} = \text{€} 261.245,25 - \text{€} 7.000 = \text{€} 254.245,25$$

Considerata la quota di pignoramento pari alla piena proprietà, applicato opportuno arrotondamento per difetto, il valore complessivo del lotto risulta pertanto pari a :

$$V_c = \text{€} 254.000,00$$

DICONSI (Euro Duecentocinquantaquattromila/00)



LOTTO n° 2:

Immobile composto da Locale Commerciale, destinato a lavanderia, di mq 121,00 circa lordi al piano terra, ubicato in Comune di Golfo Aranci (SS) precisamente in Via Da Verrazzano n° 3, distinto al NCEU al Foglio 10 Particella 433 Sub. 11.

STIMA DELL'IMMOBILE:

Il più probabile valore di mercato richiesto per i fabbricati aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 2.800 e € 4.000, applicato al mq ragguagliato, ottenibile aggiungendo alla superficie lorda commerciale del fabbricato una percentuale degli accessori (verande, tettoie e cortili) di pertinenza e utilizzo dell'immobile.

Considerate la tipologia dell'immobile, la vetusta', le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile al momento del sopralluogo, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità delle unità con simile tipologia a uso commerciale, le attuali condizioni del mercato presente nella zona, si è ritenuto opportuno assumere i seguenti valori:

- € 2.800 al mq a titolo di valore minimo viste la destinazione attuale e le buone condizioni di conservazione;

I valori indicati sono ottenuti considerando il massimo dei valori riscontrati in sede di indagine.

Riportando la superficie commerciale della parte di edificio conforme, considerando le condizioni del singolo corpo di fabbrica e applicando opportuni coefficienti in base alla vetustà e livello di finitura, si ottiene:

Locale al piano terra censito al foglio 10 particella 433 sub 11

• Locale Commerciale (lavanderia) mq. 121,00 x coeff. 1,00 = mq. 121,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 121,00

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 121,00 x €/mq 2.800) = € 338.800,00 (Vcm)

Al prezzo ottenuto, equivalente al Valore commerciale medio, dovranno essere applicate le opportune decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando le caratteristiche dell'immobile.

Noto il **Valore commerciale medio (Vcm)**, si è proceduto alla valutazione del prezzo del fabbricato e dei terreni con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi, che di seguito si riportano:

- Caratteristiche estrinseche di localizzazione:
Ubicazione degli immobili - Coefficiente **(C1)**: 1,05
- Caratteristiche di localizzazione intrinseche
Gli ambienti risultano in condizioni discrete - Coefficiente **(C2)**: 1,00
- Caratteristiche Edilizie
Regolarità urbanistica e vincoli di edificabilità - Coefficiente **(C3)**: 0,90



- Caratteristiche produttive
Capacità dell'immobile di produrre reddito - Coefficiente (C4): 1,00
- Caratteristiche di Commerciabilità
Immobili soggetti a alienazione forzata - Coefficiente (C5): 0,95

Pertanto per ricavare il valore venale dei beni in oggetto, la quotazione Vcm pari a € 315.390,00, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, ottenendo il seguente valore (Va):

$$Va = Vcm \times (C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5) = € 338.800 \times (1,05 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95) = € 304.157,70$$

Il sottoscritto perito provvede di seguito alla determinazione delle necessarie ulteriori decurtazioni:

2) **Oneri** necessari per l'approvazione della Pratica edilizia in "Accertamento di Conformità", ad istanza dell'aggiudicatario, computati in circa € 7.000, comprensivi di competenze, spese e oneri di concessione da versare al Comune.

Pertanto considerato il valore dell'immobile sopra calcolato in € 304.157,70 e deprezzando lo stesso delle decurtazioni sopra calcolate consistenti in € 7.000 circa;

Si otterrà il valore venale dell'immobile, ritenuto il più probabile nelle attuali condizioni di mercato, che applicato opportuno arrotondamento, corrisponde a:

$$V = Va - \text{Oneri di sanatorie} = € 304.157,70 - € 7.000 = € 297.157,70$$

Considerata la quota di pignoramento pari alla piena proprietà, applicato opportuno arrotondamento per difetto, il valore complessivo del lotto risulta pertanto pari a :

$$V_c = \underline{\underline{€ 297.000,00}}$$

DICONSI (Euro Duecentonovantasettemila/00)

I valori sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto riferiti a precise indagini del mercato attuale con applicazione delle opportune decurtazioni.

E' tuttavia compatibile, in regime di libera e normale compravendita, considerata la tipologia dei beni, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10% del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale +/- possono essere ritenute attendibili.

CONCLUSIONI

La presente relazione peritale si compone di 23 pagine tutte controfirmate e/o con firma digitale,



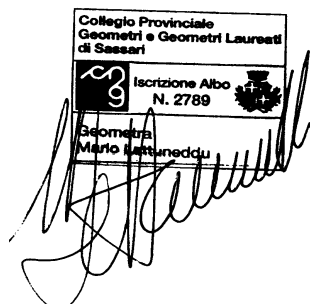
oltre agli allegati di seguito indicati, e sarà depositata previo invio sul portale telematico giustizia.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritenendo di aver risposto in modo esauriente e obiettivo all'incarico e ai quesiti posti dalla S.V.I., rimane a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, 06.04.2025

IL C.T.U.

Geom. Mario Lattuneddu



ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- All. "A1" - Aerofoto indicative e Servizio fotografico - immobile 1;
- All. "B1" - Scheda planimetria, Visura storica catastale - immobile 1;
- All. "A2" - Aerofoto indicative e Servizio fotografico - immobile 2;
- All. "B2" - Scheda planimetria, Visura storica catastale - immobile 2;
- All. "C" - Esatta rappresentazione grafica dei beni;
- All. "D" - Copia delle Concessioni Edilizie e elaborati;
- All. "E" - Verbalì delle operazioni peritali e accesso ai luoghi;
- All. "F" - Ispezioni ipotecarie;
- All. "G" - Sentenza assegnazione beni e nota di trascrizione;
- All. "H" - TITOLO DI PROVENIENZA del bene;
- All. "I" - Nota Agenzia entrate e contratti locazione riscontrati;
- All. "X" - Perizia ripulita dati sensibili;

CON INVIO e/o CONSEGNA A PARTE:

- Parcella Onorari e nota spese per la consulenza tecnica d'ufficio;
- n° 2 CD DATI (Consegna in Cancelleria) contenenti Perizia completa di allegati;

