

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2017

Giudice dell'esecuzione Dott. _____



Il Giudice:
Dott. _____

Il C.T.U.
Geom. _____

Promossa da: _____

CONTRO

INTERVENTO



ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2017

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 12/10/2022, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____ (Sostituita dall'Ill.mo Giudice _____), previo giuramento di rito l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 245/2017, promossa dalla _____ contro il Sig. _____, unitamente all'intervento della _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 21.03.2023, 08.04.2023, 11.04.2023 e 04.07.2024, unitamente al mio ausiliario, Geom. _____, si procedeva all'accesso presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

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



QUESITO UNO

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

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere intestato al Sig. _____
mediante Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Rep. 48193 stipulata in
data 16.07.1996 rogante Notaio Dott. _____; dall'esame della
documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di
trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si
riportano di seguito:

**Immobile sito in Comune di Olbia (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 18
Mappale 28 Sub 129**

1. TRASCRIZIONE del 06/08/1996 - Registro Particolare 3709 Registro Generale
5310 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 48193 del 16/07/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 17/03/2017 - Registro Particolare 387 Registro Generale 2257
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1453/2016 del 09/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 554 Registro Generale 3435
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452/2016 del 09/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 7047
Registro Generale 9890
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio
6092/2017 del 18/09/2017
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

L'immobile risulta sito in Comune di Olbia (SS) in Loc. Cugnana Verde facente parte dell'omonimo Residence nell'edificio denominato 'Le Ginestre' n. 54 all'interno n. 356., e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "1"** : Comune di Olbia (SS) - Foglio 18 Mappale 28 Sub 129;

QUESITO DUE

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

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare residenziale dislocata su un livello (Piano Primo), ubicata in Comune di Olbia (SS) in Loc. Cugnana Verde facente parte dell'omonimo Residence nell'edificio denominato 'Le Ginestre' n. 54 all'interno n. 356.

Il compendio immobiliare risulta edificato in forza alle seguenti autorizzazioni



edilizie rilasciate dal Comune di Olbia, e più precisamente:

- Licenza Edilizia n. 535 del 06.03.1975;
- Licenza Edilizia n. 363 del 20.01.1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 403 – A del 08.05.1997;
- Certificato di Agibilità n. 7458 del 02.07.1998

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Olbia (SS) al foglio 18 mappale 28 Sub 129, come meglio specificato nel quesito n. 1.

La zona risulta prettamente a carattere residenziale, commerciale e turistico – ricettivo, in un'area ad alto valore paesaggistico ed immersa e integrata perfettamente tra il verde e le rocce granitiche della zona. L'intero compendio è esposto a Est - Nord/Est e questa particolare esposizione consente di godere di spettacolari albeggi.

Per raggiungere il cespite dalla strada provinciale 73 bisogna svoltare all'altezza del bivio indicante la località Cugnana Verde. Percorso circa 1 km di strada asfaltata, sulla destra troviamo l'unità immobiliare oggetto di stima sita all'interno del Fabbricato denominato "Le Ginestre". L'ubicazione è comunque da considerarsi favorevole, in quanto risulta limitrofa a molte delle splendide spiagge della Costa Smeralda; inoltre nel periodo estivo la Loc. Cugnana Verde è dotata di tutti i principali servizi rivolti al turista.

Lo stesso dista a circa 10 km dalla Città di Olbia, dove risulta presente l'Aeroporto Costa Smeralda e il Porto sito all'Isola Bianca.

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



1. Immobile 1 – F. 18 M. 28 S. 129 – Abitazione**PIANO Primo**

- Soggiorno/Camera
- Angolo Cottura
- Bagno

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** Solaio interpiano con sovrastante altro fabbricato;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile;
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in gres ceramico.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, da riattare.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente, da riattare.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** assente.

L'immobile anche se non di recente costruzione (edificato nella metà degli anni '70), risulta in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta.

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 erranei 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 ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

QUESITO QUATTRO

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

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

Piano Terra

1. Il terrazzo scoperto indicato nella planimetria depositata in data 21.07.1986 allo stato attuale risulta una tettoia coperta;

Successivamente alla variazione catastale da me redatta e approvata con Prot. n. SS0087260 del 11.07.2024, autorizzata con istanza dell'Ill.mo Giudice _____ in data 21.04.2023, i beni risultano censiti al N.C.E. U. nel Comune



di Olbia così come di seguito riportato:

- **Immobile “1”**: Foglio 18 Mappale 28 Sub 129, cat. A/2, classe 2, Vani 2,
Sup. Catastale Mq 33, rendita catastale € 340,86 – Piano Primo.



Data: 28/08/2024 - n. T84243 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0087260 del 10/07/2024

Comune di Olbia

Loc. Cugnana Verde

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 28

Subalterno: 129

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

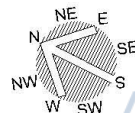
Prov. Sassari

N.

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo
H 2.50 MtCatasto dei Fabbricati - Situazione al 28/08/2024 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio 18 - Particella 28 - Subalterno 129 >
LOC. CUGNANA VERDE n. SNC Edificio 54 Interno 356 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 28/08/2024 - n. T84243 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO CINQUE

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

Il bene oggetto di valutazione risulta sito in Comune di Olbia (SS) nella Loc. Cugnana Verde, posto all'interno dell'omonimo Residence, risulta in zona extraurbana rispetto allo stesso Comune.

Dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici, si evince che l'area in cui insiste l'unità immobiliare ricade all'interno del P.d.F. vigente (Piano di Fabbricazione) nella Zona F2 (Zona Turistica), mentre ricade all'interno nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato nella Zona F2.b (Insediamenti Turistico Residenziali).

QUESITO SEI

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

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia (SS), comunicato via pec con prot. n. 9918 del 25.01.2023, è emerso, dalle verifiche effettuate di concerto con l'impiegato comunale, che l'immobile risulta edificato in forza alle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

- Licenza Edilizia n. 535 del 06.03.1975;



- Licenza Edilizia n. 363 del 20.01.1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 403 – A del 08.05.1997;
- Certificato di Agibilità n. 7458 del 02.07.1998

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risulta presente una piccola difformità, e più precisamente:

1. Il terrazzo scoperto autorizzato è stato coperto mediante la realizzazione di una tettoia in legno

La sopra citata difformità può essere sanata mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Olbia all'interno del portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del bene, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 1.500,00
- Diritti Comunali	€ 500,00
- Oneri in Sanatoria	€ 2.500,00
- <u>Totale</u>	<u>€ 4.500,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che lo stesso bene risulta in possesso Certificato di Agibilità n. 7458 del 02.07.1998, la quale dovrà essere aggiornata successivamente all'approvazione della pratica di accertamento di conformità.



QUESITO SETTE

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

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

QUESITO OTTO

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

Il suddetto bene è posto all'interno del Residence denominato "Cugnana Verde" e fa parte dell'Edificio n. 54 denominato "Le Ginestre" Interno 356.

Lo stesso Condominio risulta autonomamente amministrato all'interno dello stesso Residence, i quali a stretto giro mi informeranno su eventuali insoluti nonché sugli oneri condominiali annuali a carico del suddetto bene.

QUESITO NOVE

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

L'immobile oggetto di stima allo stato dei luoghi si presenta come un unico bene e non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso in un unico lotto come censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari al N.C.E.U. Comune di Olbia (SS) F. 18 Mappale 28 Sub 129 (Abitazione).



QUESITO DIECI

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

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

QUESITO UNDICI

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

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

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



QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

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

L'immobile sito nel Comune di Olbia in Loc. Cugnana Verde, insiste su un'area soggetta a vincolo paesaggistico.

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

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

Immobile sito in Comune di Olbia (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 18 Mappale 28 Sub 129

1. TRASCRIZIONE del 06/08/1996 - Registro Particolare 3709 Registro Generale 5310 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 48193 del 16/07/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 17/03/2017 - Registro Particolare 387 Registro Generale 2257 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1453/2016 del 09/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



3. ISCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 554 Registro Generale 3435
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1452/2016 del 09/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 7047
Registro Generale 9890

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio
6092/2017 del 18/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

QUESITO QUATTORDICI

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.



Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare dei fabbricati simili a quello caduto all'interno della procedura esecutiva, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti



dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;

b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.

c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio paesaggistico e culturale. Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al bene residenziale sito in Olbia (SS) in Loc. Cugnana Verde una valutazione unitaria di 2.000 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Olbia – Loc. Cugnana – F. 18 Mappale 28 Sub 129

Abitazione – Piano Primo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	31,11	1,00	31,11	€ 2.400,00	€ 74.664,00
Tettoia Coperta	7,12	0,30	2,14	€ 2.400,00	€ 5.126,40
TOTALE					€ 79.790,40
A detrarre pratica di accertamento di conformità					€ 4.500,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1					€ 75.290,40

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 75.000,00 (diconsi Euro settantacinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

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

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

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

La parte Debitrice (_____) non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 16 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 02/10/2024

Il Tecnico
Geom. _____

ALLEGATI :

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

Il tecnico

Geom. _____

*** **