

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.

48/2019

UDIENZA: 04 Marzo 2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER

STIMA IMMOBILIARE



G.E.: DOTT.SSA ANTONIA PALOMBELLA

C.T.U.: ING. MARCO COLUMBANO

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G 21/07/2009



Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari e di Olbia-Tempio con il numero 805, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS) in Via Mameli n°18, in data 4 Maggio 2024 a seguito della nomina da parte del G.E. Dott.ssa Antonia Palombella del Tribunale di Tempio Pausania per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp. att. c.p.c.

Il Giudice ha sottoposto l'esperto ai quesiti che di seguito sono stati svolti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c. (ART. 173 BIS DISP.ATT.C.P.C.)

Il sottoscritto, a seguito di giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data **04.05.2024**, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate.

PREMESSA

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze:

	DOCUMENTI AGLI ATTI	STATO	NOTE
1	ATTO DI PIGNORAMENTO	PRESENTE	
2	ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE	PRESENTE	
3	CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE (ART.567 CPC)	PRESENTE	
4	ATTO DI PRECETTO	PRESENTE	
5	ISPEZIONE IPOTECARIA	PRESENTE	
6	ISTANZA DI VENDITA	PRESENTE	

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com marco.columbano@ing.it

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

7	VISURA CATASTALE STORICA	PRESENTE	Acquisito CTU
8	PLANIMETRIA CATASTALE FG 2 MAPP. 1059 SUB. 8 (ex Sub. 3)	PRESENTE	Acquisito CTU
9	NOTA DI TRASCRIZIONE	PRESENTE	
10	DATI FISCALI ING. MARCO COLUMBANO	PRESENTE	
11	CONTRATTO DI MUTUO	PRESENTE	
12	NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO	PRESENTE	
13	FISSAZIONE UDIENZA	PRESENTE	

Il sottoscritto ha provveduto a notificare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio elettronico) e al creditore procedente, la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

1) Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per la data del 02.10.2024 presso il luogo per cui è causa, in Santa Teresa Gallura, Via Friuli n. 4, alle ore 10.00 e di questo è stato dato avviso in data 10.09.2024 (**Allegato 6 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali"**) a:

Parte debitrice, [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED] nel Comune di [REDACTED], come da relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;

Parte procedente, [REDACTED],
R.E.A. DI TREVISO-BELLUNO, con sede legale in Via V. Alfieri n.1, 31015, Conegliano (TV) C.F. e P.Iva [REDACTED], società che, in forza di cessione pro soluto pubblicata nella G.U. Parte Seconda n. 145 del 10.12.2019 e registrata alla CCIAA, ha acquistato i crediti da [REDACTED]

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

██████ (cod. fisc. ██████), Albo Gruppo Bancari n. 5678, con sede legale in Bergamo, Piazza ██████, incorporate per fusione di ██████, in forza di atto di fusione rogito Notaio ██████ in ██████ in data ██████ (Rep. ██████ – Racc. ██████), in persona del suo procuratore speciale Dott.ssa ██████, in forza di procura speciale rilasciata in data ██████, rogito Notaio ██████ (Rep. ██████ – Racc. ██████), rappresentata e difesa dall'Avv. ██████ (C.F.: ██████ – PEC: ██████ – FAX: ██████) del Foro di Cuneo ed elettivamente domiciliata presso persona e studio dell'Avv. ██████ (C.F.: ██████ – PEC: ██████ – FAX: ██████) del Foro di Tempio Pausania, con studio in ██████, Via ██████, come da procura in calce all'atto di precetto datata ██████.

Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n°17 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo comunicazione telefonica con il Sig. ██████, autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato.

Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, in data 18.09.2024 ha ricevuto l'avviso di avvenuta consegna della raccomandata al Sig. ██████ e in data 10.09.2024 ha ricevuto l'avviso di avvenuta consegna della PEC inviata all'avvocato ██████ della Sig.ra ██████.

2) Risultanze del sopralluogo:

Come da programma le operazioni peritali si sono svolte in data 02.10.2024 presso il luogo per cui è causa, in Santa Teresa Gallura Via Friuli n. 4 alle ore 10:00.

Il sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, alla presenza del Sig. ██████, in qualità di delegato dalla Sig.ra ██████ comproprietaria dell'immobile, e del Sig. ██████ delegato dell'IVGTP, si è proceduto con l'accesso all'immobile ad una dettagliata ispezione a mezzo di misurazioni e di realizzazione di fotografie dell'interno e del contesto esterno circostante (**Allegato 4 "Documentazione fotografica"**).

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 - C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

RISPOSTA AI QUESITI**QUESITO 1**

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio della trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

RISPOSTA

Con certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: verbale di pignoramento immobili del 23/04/2019 Numero di repertorio 276 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA trascritto il 16/03/2019 ai nn. 3836/2590 a favore di [REDACTED] sede in Bergamo (BG) Codice Fiscale [REDACTED] sul seguente immobile:

proprietà 1/1 in **SANTA TERESA GALLURA (SS) Catasto FABBRICATI Foglio 2 Particella 1059**

Subalterno 8 (ex sub. 3), indirizzo Via Friuli 4

a firma del [REDACTED], Notaio in Termoli, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso Isernia e Larino, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, **Certifica che:**

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 - C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Santa Teresa Gallura all'Indirizzo Fonte Nuova distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 1059 sub. 8 (ex sub. 3) natura A/3 di 3,5 vani, al piano 1, è pervenuta ai signori [REDACTED] in parti uguali tra loro, dai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Olbia del 26/02/2009 repertorio n. 139590, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania il 06/03/2009 ai nn. 2539 registro generale e 1711 registro particolare.

Ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale, l'appartamento in Santa Teresa Gallura alla Via Lazio sito al primo piano composto da soggiorno, due camere e servizi, censito al NCEU al foglio 2 mappale 1059 sub. 8 (ex sub. 3) natura A/3 di 3,5 vani, è pervenuto dal signor [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Olbia del 16/10/1990 repertorio n. 44690, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 09/11/1990 ai nn. 7332 registro generale e 5416 registro particolare.

Sempre a firma del [REDACTED], Notaio in Termoli, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, **Certifica:**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONI:

Trascrizione nn. 3836/2590 del 23/04/2019, Verbale di pignoramento immobili del 16/03/2019 numero di repertorio 276 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania

a favore di: [REDACTED];

a carico di: [REDACTED];

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P.IVA 01872900905 - C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

- **ISCRIZIONI:**

Iscrizione nn. 336/2540 del 06/03/2009, Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 26/02/2009 numero di repertorio 139591/35969 Notaio [REDACTED] di Olbia

a favore di: [REDACTED], con sede in Bergamo (BG), Codice Fiscale:

[REDACTED];

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO 2

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

RISPOSTA

Si è provveduto a redigere il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania e depositato entro 10 giorni prima della data dell'udienza del 4 marzo 2025. (Allegato 9 "Modulo controllo esame").

QUESITO 3

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com marco.columbano@ing.it

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



successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

RISPOSTA

Sono state acquisite tutte le documentazioni ed i grafici comprendenti mappe e planimetrie per la corretta identificazione del bene immobile (**Allegato 1 – Documentazione Catastale, Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia**)

QUESITO 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA

A seguito della presa visione della visura dell'immobile ed a seguito delle operazioni peritali è stato possibile accertare che l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07 Febbraio 2019 non indica correttamente l'immobile, in quanto la via indicata come "Fonte Nuova" non corrisponde con quella effettiva dove è ubicato l'immobile ovvero Via Friuli n. 4, inoltre la vecchia visura indicava l'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 2 mappale 1059 subalterno 3, ma con l'aggiornamento DOCFA di fatto è diventato subalterno 8, detto cioè l'individuazione del bene è stata comunque consentita.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com marco.columbano@ing.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.DG 21/07/2009

QUESITO 5

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

RISPOSTA

L'esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale perché non in linea con lo stato di fatto rilevato in loco nell'immobile oggetto di pignoramento, è stata anche fatta richiesta al G.E. Antonia Palombella a procedere perché la spesa complessiva superava i 1500,00 €. Le difformità che sono state rilevate sono la presenza di una lavanderia realizzata mediante la chiusura tramite l'installazione di infissi di una veranda coperta presente sul lato nord-est del fabbricato, inoltre sono state rilevate lievi modifiche interne. L'esperto ha presentato presso gli uffici competenti la pratica Pregeo avente protocollo n. 2025/SS0016249 con data approvazione del 07/02/2025 e successiva pratica Docfa avente protocollo n. SS0019298 con data approvazione del 11/02/2025. **(Allegato 1 – Documentazione Catastale)**

QUESITO 6

Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA

Estratto di matrimonio non presente in quanto gli esecutati oggetto di pignoramento non sono sposati. (Allegato 7 "Estratto dell'atto di Matrimonio")

QUESITO 7

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

- I) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- II) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

III) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

IV) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

RISPOSTA

L'immobile non risulta attualmente occupato da nessuno.

QUESITO 8

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

I) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

II) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

III) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

RISPOSTA

L'immobile non risulta di provenienza successoria.

QUESITO 9

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'agenzia del Territorio le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

- TRASCRIZIONI:

Trascrizione nn. **3836/2590 del 23/04/2019**, Verbale di pignoramento immobili del 16/03/2019 numero di repertorio 276 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania

a favore di:

[REDACTED];

a carico di:

[REDACTED].

- ISCRIZIONI:

Iscrizione nn. **336/2540 del 06/03/2009**, Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 26/02/2009 numero di repertorio 139591/35969 Notaio [REDACTED] di Olbia

a favore di:

[REDACTED];

contro:

[REDACTED]

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009



QUESITO 10

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

RISPOSTA

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di un condominio.

QUESITO 11

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

RISPOSTA

In data 02 Ottobre 2024 si sono svolte le operazioni peritali relative all'accesso dell'immobile, ciò

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G 21/07/2009

ha consentito di effettuare la verifica della corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto. L'immobile non risulta conforme allo stato di progetto autorizzato dall'ultima Concessione Edilizia n. 712/81 del 13/10/1981. Le opere abusive consistono in lievi difformità interne e nella presenza di una lavanderia realizzata mediante la chiusura della veranda coperta presente nel lato nord-est del fabbricato. Queste opere si potrebbero sanare con il nuovo decreto salva casa, in particolare utilizzando le nuove tolleranze minime inserite all'interno dell'Art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis), tolleranze del 6% visto che l'unità immobiliare risulta avere una superficie utile inferiore ai 60 metri quadri. I costi stimati per la sanatoria comprendenti spese pratica, spese per gli oneri, progettazione ecc. si quantificano in circa 15.000,00 Euro. Mentre per quanto riguarda la documentazione catastale è stata aggiornata allo stato di fatto mediante Tipo Mappale e successivo DOCFA dove in planimetria è stata aggiunta una lavanderia e alcune modifiche interne presenti nei restanti ambienti dell'immobile. **(Allegato 1 – Documentazione Catastale e Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia)**

QUESITO 12

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

RISPOSTA

L'immobile oggetto di interesse ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa Gallura, più precisamente zona "B", zona residenziale di completamento.

QUESITO 13

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA

Gli impianti sono stati realizzati:

- impianto idrico-fognario realizzato per lo scarico di acque nere e bianche in P.V.C. pesante allacciato a scarico di pubblica fognatura;
- impianto idrico realizzato in tubi di rame sanitario allacciato a rete idrica comunale;
- impianto elettrico realizzato come da normativa antecedente al d.lvo n. 37/2008.

(Allegato 3 "Certificazioni Impianti")

QUESITO 14

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

RISPOSTA

A seguito del sopralluogo eseguito è possibile confermare l'impossibilità di divisione del bene, si procede pertanto alla stima dell'intero immobile pignorato.

QUESITO 15

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G 21/07/2009

RISPOSTA

Non risulta possibile dividere il bene pertanto la vendita dovrà avvenire per lotto singolo.

QUESITO 16

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

RISPOSTA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato in Via Friuli 4 nel Comune di Santa Teresa Gallura, ha accesso dal piano primo tramite una scala interna avente accesso dall'esterno da proprietà privata con servitù di passaggio al piano terra ed è destinato a casa di civile abitazione.

I lavori per la realizzazione dell'immobile, sono iniziati nel 1977 a seguito dell'ottenimento della Concessione Edilizia n. 107/77 del 21 Dicembre 1977. Ultima pratica in atti presso il comune di Santa Teresa Gallura è la Concessione Edilizia n. 712/81 del 13 Ottobre 1981.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com marco.columbano@ing.it

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



L'identificazione catastale del compendio oggetto di perizia, allo stato attuale è la seguente:

Sezione Catastale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana	2	1059	8	A/3	2	4,5 vani	Euro 336,99

A seguito dell'accesso presso l'immobile oggetto di perizia sono state effettuate le valutazioni e le analisi visive e dimensionali delle strutture che rispecchiano nella totalità il progetto approvato.

E' possibile individuare le Superfici Calpestabili del fabbricato come di seguito:

Piano	Vano	Superficie Utile/Calpestabile (m²)
Terra	Ingresso	3,20
Terra	Corridoio	7,53
Terra	Sogg.-Angolo Cottura	20,63
Terra	Verandina Esterna Sogg.	14,14
Terra	Bagno	4,16
Terra	Camera 1	9,07
Terra	Lavanderia	3,33
Terra	Camera 2	13,49

L'unità abitativa oggetto della perizia, risulta essere al piano primo, ove è censita al catasto fabbricati di Santa Teresa Gallura al foglio 2, particella 1059 Subalterno 8 (ex sub. 3), Via Friuli n° 4 e si presenta come appartamento.

Dispone di accesso autonomo al piano primo dalla scala interna condominiale avente accesso da corte privata con servitù di passaggio, che da affaccio su strada pubblica denominata Via Friuli.

A seguito del sopralluogo è stato possibile verificare le condizioni interne dell'appartamento.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

Non si evincono particolari problemi strutturali o di salubrità degli ambienti. Gli infissi non necessitano di particolari interventi di manutenzione se non legati alla loro natura lignea. Unico infisso da sostituire quello di una camera da letto.

Descrizione e specifiche costruttive:

- TIPO DI STRUTTURA MURARIA PORTANTE: la struttura portante è realizzata in blocchi di c.l.s. delle misure 20x40x20;
- TIPO DI STRUTTURA DEI TRAMEZZI: sono costituiti da tramezzi divisorii realizzati in forati di laterizio delle misure 8x15x30;
- TIPO DI STRUTTURA DEI SOLAI INTERMEDI; solai in travetti di latero cemento prefabbricato e pignatte in laterizio con sovrastante caldana, dello spessore presumibilmente 20+4;
- TIPO DI PAVIMENTAZIONE ESTERNA DELLE PERTINENZE: è realizzata in piastrelle monocottura da esterni;
- TIPO DI PAVIMENTAZIONE INTERNA: è realizzata in piastrelle monocottura;
- TIPO DI SERRAMENTI CARATTERISTICHE E MATERIALE: gli infissi sono realizzati in legno pino di svezia con vetro singolo e dispongono di persiane con alette fisse anch'esse realizzate in legno pino di svezia;
- TIPO DI SOGLIE DEGLI INFISSI; sono realizzate in marmo bianco travertino;
- TIPO DI INTONACI E TINTEGGIATURA INTERNA: gli intonaci sono realizzati in premiscelato su tre mani, finito a lisciatura irregolare e le tinteggiature sono realizzate in tempera semi lavabile di colore bianco.
- TIPO DI INTONACI E TINTEGGIATURA ESTERNA: gli intonaci sono realizzati in premiscelato su tre mani, finito a lisciatura irregolare e le tinteggiature sono realizzate al quarzo di colore giallo pastello.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G 21/07/2009

QUESITO 17

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

RISPOSTA

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato al primo trimestre del 2024, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato, o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, a parità di posizione, consistenza, stato di conservazione, tipologia dell'abitazione, panoramicità.

A tale scopo è stato utilizzato come parametro di riferimento €/mq lordo, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad un'indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com marco.columbano@ing.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009



PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

ANNO 2024 - SEMESTRE 1

Provincia: SASSARI

Comune: SANTA TERESA GALLURA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2050	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1750	L	4,9	7,3	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	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

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si definisce dunque il parametro di riferimento €/mq lordo ed il valore medio di mercato che in questo caso, visto lo specchio sopra riportato, è stato ricavato come media matematica tra il valore di mercato minimo e massimo delle abitazioni civili allo stato normale.

Valore medio applicato alla Sup. complessiva dell'unità immobiliare adibita ad abitazione civile triale con stato conservativo Normale = 1900,00 €/mq;

- Si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.
- - **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie, spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico).
- La posizione dell'immobile è da considerarsi discreta, in quanto ubicato in uno dei Comuni dalla rilevante vocazione turistica, sia dal punto di vista della vicinanza ai principali servizi pubblici e commerciali presenti nella cittadina stessa.

Infatti risulta fornita dai vari servizi come, uffici pubblici, farmacie, attività commerciali, bar, ristoranti ed è inoltre presente la stazione marittima ed è vicina a numerose località marittime ricadenti nel Comune stesso: **Coefficiente di localizzazione = KI = 1,00**

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 - C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com - marco.columbano@ing.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia P.D.G 21/07/2009

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.)

La luminosità è ottima nella zona giorno essendo esposta a sud-est ma risulta essere buona anche nella zona notte, Il resto dell'immobile si trova in aderenza con un'altra unità abitativa.

Invece risulta discreto il livello di accessibilità dell'unità immobiliare avente un solo accesso al piano primo collegato solo da scala interna, e non avendo un ascensore questo preclude l'accessibilità ad una persona con disabilità motorie:

Coefficiente di posizione = K_p = 0,90

- **Caratteristiche tipologiche:** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.).

L'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile risale all'inizio degli anni novanta. Si evincono problemi di manutenzione ordinaria e straordinaria: **Coefficiente di tipologia = K_t =**

0,90

- **Caratteristiche redditizie:** (rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

Gli immobili dal punto di vista commerciale hanno un target ampio per possibili acquirenti, soprattutto per la grande vocazione turistica che ha Santa Teresa Gallura nei periodi estivi.

C'è da segnalare anche un aumento delle compravendite immobiliari e un leggero miglioramento del mercato immobiliare degli ultimi anni e di questo bisogna tenerne conto: **Coefficiente di**

redditività = K_{pr} = 1,00

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente **K:**

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} \quad \text{ovvero} \quad K = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 = \mathbf{0,81};$$

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com marco.columbano@ing.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = Vm \times K \quad \text{ovvero} \quad VM = 1900,00 \times 0,81 = 1.539,00 \text{ €/mq}$$

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato è stata calcolata la superficie commerciale misurando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali le terrazze e le pertinenze di servizio quali il cortile.

Il valore di mercato per le verande coperte è pari al 30% del valore applicato alla Superficie commerciale, pertanto pari a 461,70 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Piano Primo

Superficie lorda veranda coperta	17,08 m ² x 461,70 €/m ²	= 7'885,84 €
Superficie lorda commerciale residenziale	77,56 m ² x 1.539,00 €/m ²	= 119'364,84 €
Totale		= 127'250,68 €
Totale arrotondato		= 127'000,00 €

Totale foglio 2 Particella 1059 Subalterno 8 = 127'000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO

Si stima che il compendio pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Teresa Gallura al Foglio 2 Particella 1059 Sub. 8 (ex sub.3) piano 1, Cat. A/3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale pari a Euro 336,99, nella situazione in cui all'attuale si trova possa essere venduto come lotto unico ed abbia complessivamente Valore Commerciale Stimato pari alla somma di € 127'000,00.

Il valore stimato dei costi da sostenere per sanare le porzioni non regolari è pari a € 15.000,00.

Il Valore commerciale netto è pari a € 112.000,00

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia P.D.G 21/07/2009

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine e di n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.

ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:

- ALLEGATO 1 "Documentazione catastale" ;
- ALLEGATO 2 "Ispezioni ipotecarie";
- ALLEGATO 3 "Certificazione impianti";
- ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica" ;
- ALLEGATO 5 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 6 "Operazioni peritali";
- ALLEGATO 7 "Estratto dell'atto di Matrimonio";
- ALLEGATO 8 "Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze";
- ALLEGATO 9 "Modulo controllo esame";
- ALLEGATO 10 "Documenti";
- ALLEGATO 11 "Perizia";
- ALLEGATO 12 "Perizia senza dati sensibili";
- ALLEGATO 13 "Spese";
- ALLEGATO 14 "Copia dell'avviso di Parcella".

Arzachena, 21 Febbraio 2025

Il CTU

Ing. Marco Columbano



Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail: marco.columbano@gmail.com marco.columbano@ing.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia P.D.G. 21/07/2009