

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di OLBIA – TEMPIO

CAUSA ISCRITTA AL R.G. N° 97/2024

PROMOSSA DA

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

CONTRO

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice Dott. ssa

Antonia Palombella

Il C.T.U.:

Geom. Francesco Addis

Data dell'incarico: 07.01.2025

ILLUSTRISSIMO sig. Giudice del TRIBUNALE CIVILE di TEMPIO PAUSANIACAUSA ISCRITTA AL R.G. N° 34/2023PREMESSO

- o Che con ordinanza del 07.01.2025, la S.V. ill.ma nominava il sottoscritto Geom. Francesco Addis, residente ad Aggius in loc. Badu Lu Carrulu, con studio tecnico a Tempio Pausania in Via Marconi n° 10 – iscritto all'albo professionale dei Geometri di Sassari al n. 2788 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio P.- quale Consulente Tecnico d'Ufficio – c.t.u.
- o Prima dell'inizio delle operazioni il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a compilare il prospetto relativo alla *completezza della documentazione ipo-catastale* prodotta dal creditore precedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito quanto rilevato:

DOCUMENTI

| | |
|---|--------------|
| Nota di trascrizione pignoramento | Allegata |
| Estratto di Mappa | Allegato |
| Certificato notarile | Allegato |
| Certificato di destinazione urbanistica | Non allegato |
| Certificato storico ventennale | Allegato |
| Scheda catastale | Allegata |

- o COMPLETEZZA DELLE NOTIFICAZIONI EX ART. 498 C.P.C. AI CREDITORI ISCRITTI E EX ART 599 C.P.C. AI COMPROPRIETARI

Dopo aver verificato la *completezza della documentazione ipo-catastale*, e ancor prima del formale inizio delle operazioni io sottoscritto C.T.U. ho provveduto anche a compilare il prospetto relativo al controllo delle notificazioni che la legge pone a carico del creditore pignorante (notificazione dell'avviso ex art.498 c.p.c ai creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai Registri Immobiliari e notificazione dell'avviso ex art.599 c.p.c. ai comproprietari).

Come previsto dalla normativa vigente, ho dato inizio alle operazioni peritali.

- Il giorno 09/06/2025, con raccomandata A.R. n° 15016739658-6 indirizzata alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe con raccomandata A.R. n° 15016739659-7, indirizzata alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXho formalmente comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni, fissata per il giorno 17/06/2025, presso i beni oggetto di causa;
- In data 17.06.2025, io sottoscritto CTU, in compagnia dell'incaricato dell' IVG XXXXXXXXX, siamo potuti accedere al solo bene ubicato al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al F. 30 – mapp. 10773 – sub 20, in quanto relativamente agli altri beni oggetto di causa, nessuno degli esecutati era presente per concedere l'accesso;
- Il giorno 24.07.2025 è stata inviata una mail di posta certificata alle parti per effettuare un secondo tentativo di accesso all'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al F. 30 – mapp. 10773 – sub 11, da effettuarsi in data 30.07.2025.
- Nello stesso giorno del 11.10.2030.07.202523, io sottoscritto CTU, in compagnia dell'incaricato dell' IVG XXXXXXXXX, siamo potuti accedere al solo bene ubicato al piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al F. 30 – mapp. 10773 – sub 11, mentre per quanto riguarda il locale di deposito ubicato al piano terzo distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al F. 30 – mapp. 10773 – sub 14 nessuno ha concesso l'accesso, pertanto si è potuto soltanto individuarne la posizione dal disimpegno;

L'incarico formale assegnato al sottoscritto C.T.U. prevede l'espletamento dei quesiti di cui all'art 173 bis disp. att. c.p.c.

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 dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

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.;

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 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.

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.

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.

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;

QUESITO 7 –

Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato distato 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;

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 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., calolerà 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 calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

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;

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 procedente 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.

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 interiore 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 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).

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.

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 all'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.

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 alleggi copia dei piani urbanistici.

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;

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 esecutata 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.

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.

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

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.

Riposta ai quesiti di cui all'art 173 bis disp. att. c.p.c.**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 dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

DOCUMENTI

| | |
|---|--------------|
| Nota di trascrizione pignoramento | Allegata |
| Estratto di Mappa | Allegato |
| Certificato notarile | Allegato |
| Certificato di destinazione urbanistica | Non allegato |
| Certificato storico ventennale | Allegato |
| Scheda catastale | Allegata |

- COMPLETEZZA DELLE NOTIFICAZIONI EX ART. 498 C.P.C. AI CREDITORI ISCRITTI E EX ART 599 C.P.C. AI COMPROPRIETARI

Dopo aver verificato la *completezza della documentazione ipo-catastale*, e ancor prima del formale inizio delle operazioni io sottoscritto C.T.U. ho provveduto anche a compilare il prospetto relativo al controllo delle notificazioni che la legge pone a carico del creditore pignorante (notificazione dell'avviso ex art.498 c.p.c ai creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai Registri Immobiliari e notificazione dell'avviso ex art.599 c.p.c. ai comproprietari).

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.;

Modulo di controllo redatto ed allegato alla presente (Allegato n° 2)

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 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.

Tutta la documentazione catastale è stata acquisita ed allegata (Allegato n° 3), così come tutta la documentazione Urbanistico-Edilizia (allegato n° 4).

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 erranei 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.

I beni risultano chiaramente identificati nell'atto di pignoramento, si procede comunque a rappresentare la storia del compendio pignorato:

o I beni pignorati risultano identificati nel seguente modo:

Immobile 1:

VIA EMANUELA LOI n. 12

Interno 2

Piano Terra

Identificativi catastali : N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 20

- Classamento catastale : categoria A2 – classe 1 – consistenza 6 vani- Rendita
€. 867,65

Superficie catastale totale Mq. 130

Immobile 2:

VIA JOYCE LUSSU n. 18

Interno 11

Piano 2

Identificativi catastali : N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 11

- Classamento catastale : categoria A2 – classe 1 – consistenza 3 vani- Rendita
€. 433,82

Superficie catastale totale Mq. 60

Immobile 3:

VIA JOYCE LUSSU n. 18

Piano 3

Identificativi catastali : N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 14

- Classamento catastale : categoria C2 – classe 1 – consistenza 2 mq.- Rendita
€. 10,64

Superficie catastale totale Mq. 3

Immobile 4 – Posto Auto:

VIA EMANUELA LOI n. 10

Piano Terra

Identificativi catastali : N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 27

- Classamento catastale : categoria C6 – classe 1 – consistenza 13 mq.- Rendita € 69,15

Superficie catastale totale Mq. 13

Gli immobili sono ubicati all'interno del Piano di Lottizzazione "Degortes", in Zona "San Nicola" nel Comune di Olbia.

Il complesso immobiliare, cui i beni oggetto di causa fanno parte, è ubicato a ridosso delle vie Joyce Lussu ed Emanuele Loi, ai numeri civici 12 e 18, e confina a Nord con un terreno destinato a parcheggio ed identificato al N.C.T. al F. 30 – mapp. 9467, ad Est con la via Emanuele Loi, a Sud con la via Joyce Lussu e ad Ovest con un complesso immobiliare identificato catastalmente al F. 30 – Mapp. 10616.

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.

Non si riscontrano difformità catastali, pertanto non si rendono necessarie variazioni per aggiornamenti.

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;

La parte esecutata risulta essere la società
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. 07493380963, con sede in Monza
(MB), 20900, Via Alessandro Pennati n.17, legale rappresentante pro tempore – il Sig.
XXXXXXXXXXXX, nato il 02/02/1990 a Genova, con domicilio sociale sito in Genova
– Corso Sardegna n.76/1 – Cap 16142 (GE), pertanto non si rende necessario fare
richiesta di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Quesito 7

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;

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 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.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 17.06.2025, l'appartamento censito nel NCEU al F. 30 mappale 10773 sub.20 risultava occupato dai terzi
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXa seguito di compromesso di compravendita effettuato in data 29.02.2016 e Ordinanza di trasferimento del tribunale di Tempio Pausania, Giudice Dott. Claudio Cozzella, effettuato in data 14.10.2024 (Allegato n° 5);

In data 30 luglio 2025, durante il secondo sopralluogo in cui si è effettuato l'accesso all'appartamento censito nel NCEU al F. 30 mappale 10773 sub.11 e posto auto scoperto al sub. 27, i beni risultavano occupati dal terzo cum titolo non opponibile XXXXXXXXXXXXXXXX, a seguito di compromesso di compravendita effettuato in data 15.12.2014. In data 31.07.2025 veniva avanzata istanza di concessione in locazione di immobile dallo studio Legale Salzetta di Roma (Allegato n° 6).

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;*
- 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 procedente 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.

I beni non risultano 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 interiore 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 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).

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano essere i seguenti:

- ISCRIZIONE NN.11298/1940 del 29/11/2011, Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 11/11/2011, Numero di repertorio 64523/28576, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- TRASCRIZIONE NN.3134 /2167 del 24/04/2020, Domanda Giudiziale nascente da esecuzione in forma specifica del 13/02/2020, Numero di repertorio 274, a favore di XX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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.

Non risultano spese fisse o condominiali in capo ai beni pignorati.

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 all'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.

A seguito di accesso agli atti effettuato dal sottoscritto CTU presso il Comune di Olbia in data 31.07.2025, ed a seguito della documentazione inviata allo scrivente dall'Ufficio Suap dello stesso Comune in data 19.08.2025, si riscontra che tutti gli immobili oggetto di Causa risultano conformi dal Punto di vista Urbanistico con quanto autorizzato, pertanto non si rendono necessarie pratiche di sanatoria.

Elenco delle pratiche Autorizzative:

- L'immobile è stato realizzato in forza alla Pratica Suap n° 1414 del 21/11/2011, prot. 107923 del 22/11/2011 per la realizzazione di Edificio residenziale Pluripiano – Lottizzazione Zona C speciale “ San Nicola” – Sub comparto A – Lotto 17.
- Successivamente è stata presentata Pratica Suape ad immediato avvio a 20 giorni, relativo alla “*Variante in corso d’Opera alla Pratica Suap n° 1414 del 21/11/2011, prot. 107923 del 22/11/2011*”, di cui al Codice Univoco n° 10208 presentata in data 02/01/2015 e prot. N° 684 del 07/01/2015.
- Non si riscontra presso il Comune di Olbia Pratica di Agibilità.

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 alleggi copia dei piani urbanistici.

Gli immobili sono ubicati all'interno del Piano di Lottizzazione “Degortes”, in Zona C-S.5 / Espansione - San Nicola - Degortes , nel Comune di Olbia.

Il complesso immobiliare, cui i beni oggetto di causa fanno parte, è ubicato a ridosso delle vie Joyce Lussu ed Emanuele Loi, ai numeri civici 12 e 18, e confina a Nord con un terreno destinato a parcheggio ed identificato al N.C.T. al F. 30 – mapp. 9467, ad Est con la via Emanuele Loi, a Sud con la via Joyce Lussu e ad Ovest con un complesso immobiliare identificato catastalmente al F. 30 – Mapp. 10616.

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.

Non essendo in possesso dell'agibilità degli appartamenti oggetto di perizia, (comprensiva delle certificazioni di conformità degli impianti) richiesta dal sottoscritto in fase di Accesso agli Atti presso il Comune di Olbia, ma non consegnata allo scrivente in quanto non presente, il sottoscritto CTU si basa su quanto riscontrato e verificato durante i sopralluoghi effettuati, dalla quale si evince che gli impianti presenti (elettrico, idrico e Termico) siano del tipo sotto-traccia apparentemente in ottime condizioni. Allo stato attuale però non è possibile determinare se gli stessi rispettino le disposizioni imposte dalla normativa vigente o siano da mettere a norma. Per avere certezza sulla loro conformità, si ritiene necessaria una verifica da parte di tecnico abilitato con rilascio della prevista certificazione.

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 esecutata 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.

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano pignorati pro quota, ma risultano intestati tutti per l'intero alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX, con sede in Monza (MB), 20900, Via Alessandro Pennati n.17.

Quesito 15

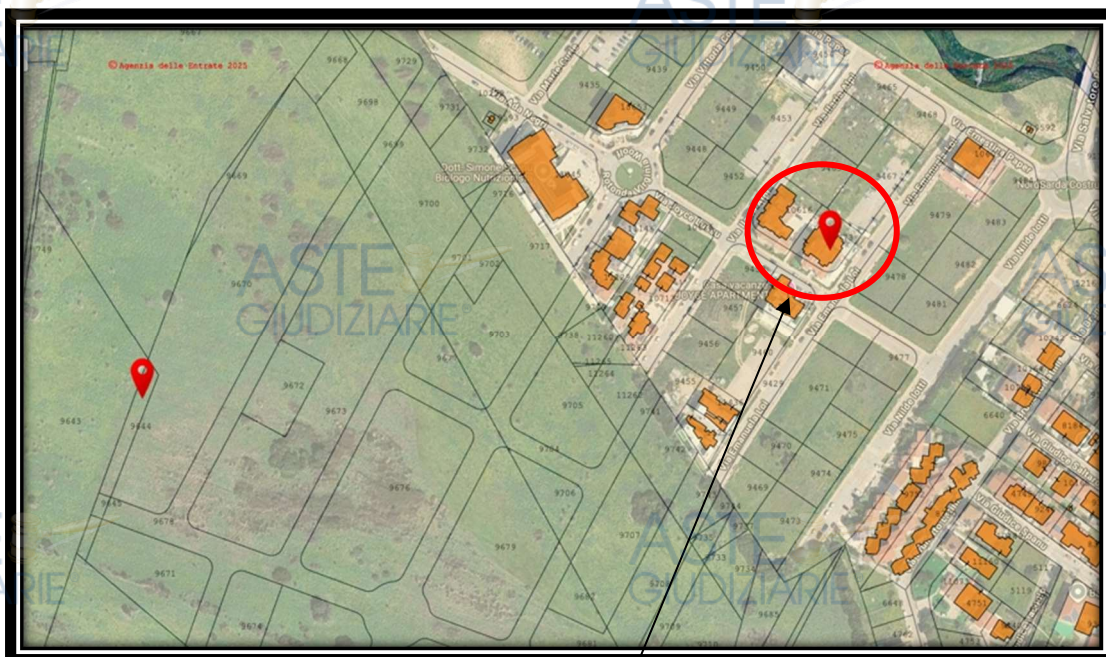
Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso 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.

I beni pignorati risultano già divisi in più lotti.

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



Immobili oggetto di perizia

Caratteristiche strutturali del bene - Immobili:

Lo scheletro della struttura del complesso residenziale è stato realizzato (per quanto possibile rilevare) in blocchi di cls spessore cm. 25. Risultano intonacati al civile sia all'esterno che all'interno e tinteggiati interamente di colore Bianco. I solai sono realizzati in latero-cemento.

Descrizione dell'appartamento 1 - N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 20 :

L'appartamento, ubicato al piano terra, con accesso dalla via Emanuele Loi al n° 12, risulta composto da piccolo sogg.- pranzo, cucina con uscita su piccolo cortile, camera da letto, disimpegno e bagno sul alto Nord, camera da letto con guardaroba e bagno privato nel lato Sud, locale tecnico, veranda coperta a protezione dell'ingresso ed ampio giardino con affaccio sulle vie E. Loi e J. Lussu.

Sia internamente che esternamente il bene si presenta in ottimo stato, i pavimenti sono realizzati in gress porcellanato effetto legno, gli infissi esterni sono in legno massello di ottima fattura, con vetro-camera e con persiane sempre in legno massello, così come le porta interne, alcune del tipo scorrevole a scomparsa.

L'impianto termico è costituito da caldaia a gas, ubicata all'interno del locale tecnico (utilizzato anche come lavanderia), termosifoni interni in alluminio, posizionati in tutte le camere e pompe di calore caldo/freddo posizionate nelle camere, nel soggiorno e nel disimpegno.

L'impianto elettrico, così come l'impianto idrico, sono sotto traccia, ma allo stato attuale non è possibile determinare se sono a norma in quanto, durante l'accesso agli atti richiesto al Comune di Olbia, non è stata prodotta, (perché probabilmente non presente), la dichiarazione di Agibilità dell'immobile. Per avere la certezza che l'impianto elettrico sia a norma, occorre la verifica da parte di tecnico abilitato con rilascio della prevista certificazione.

La superficie calpestabile (utile), è pari a 87,20 mq. circa, la veranda principale coperta ha una superficie di 32,00 mq/utli circa, 122,00 mq/utli circa di giardino anteriore e circa 3,50 mq. utili il piccolo giardino con accesso dalla cucina.

La superficie lorda dell'appartamento e dei servizi connessi, rilevata graficamente è di circa 118,00 mq.

L'altezza interna utile è di mt. 2.70



Veduta del complesso dalla Via E. Loi

Sub 20

Descrizione dell'appartamento 2 - N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 11 :

L'appartamento, ubicato al piano secondo, con accesso dalla via Joyce Lussu al n° 18, interno 6, risulta composto da piccolo soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, bagno e locale tecnico con accesso dalla veranda coperta di proprietà con affaccio sulle vie E. Loi.

Sia internamente che esternamente il bene si presenta in ottimo stato, i pavimenti sono realizzati (come per il sub 20) in gres porcellanato effetto legno, gli infissi esterni sono in legno massello di ottima fattura, con vetro-camera e con persiane sempre in legno massello (ad esclusione della persiana a protezione dello scorrevole del Soggiorno che non è presente), così come le porte interne, alcune del tipo scorrevole a scomparsa.

L'impianto termico è costituito da caldaia a gas, ubicata all'interno del locale tecnico (utilizzato anche come lavanderia), termosifoni interni in alluminio con termostato della Bticino, posizionati in tutte le camere.

L'impianto elettrico, così come l'impianto idrico, sono sotto traccia, ma allo stato attuale non è possibile determinare se sono a norma in quanto, durante l'accesso agli atti richiesto al Comune di Olbia, non è stata prodotta, (perché probabilmente non presente), la dichiarazione di Agibilità dell'immobile. Per avere la certezza che l'impianto elettrico sia a norma, occorre la verifica da parte di tecnico abilitato con rilascio della prevista certificazione.

La superficie calpestabile (utile), è pari a 41,90 mq. oltre a mq. 2,55 per il vano tecnico, mentre la veranda ha una superficie di 15,25 mq/utli circa.

La superficie lorda dell'appartamento e dei servizi connessi, rilevata graficamente è di circa 57,75 mq.

L'altezza interna utile è di mt. 2.70



Veduta del complesso dalla Via E. Loi

Sub 11

Descrizione del Locale deposito immobile 3 - N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 14 :

Il deposito, ubicato al piano terzo, con accesso dalla via Joyce Lussu al n° 18, risulta composto da un unico vano (come rilevato dalle planimetrie in quanto non è stato possibile accedervi) , con una superficie utile di circa 2,10 mq. e superficie lorda di circa 3,20 mq.

L'altezza interna utile, rilevate dalla planimetria catastale e dal progetto è pari a mt. 2.70.

Descrizione del posto auto immobile 4 - N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10773 – sub. 27 :

Il posto auto, ubicato al piano terra, nell'area Parcheggio, lato Sud-Est del complesso immobiliare, con accesso da un cancello scorrevole posizionato sulla via E. Loi n° 10, risulta indicato con il numero progressivo 7, ed ha una superficie utile di circa 13,00 mq..

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.

Scopo del presente quesito, quindi, è quello di attribuire al predetto bene, il più probabile valore di mercato. Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Prendendo atto dei valori medi di mercato di immobili compravenduti nella medesima zona e dalle medesime caratteristiche si può tranquillamente attribuire un valore commerciale che varia da €. 2500,00 a €. 3500,00 per mq., mentre per quanto riguarda il valore attribuito dall'Osservatorio Immobiliare, si evince per gli immobili della Zona, un valore che varia da un minimo di €. 1500, 00 per mq ad un massimo di €. 1850, 00 per mq.

In considerazione delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione dello stato degli immobili, si ritiene congruo un prezzo medio di 2000,00 €/mq. per le abitazioni, un prezzo di 1300 €/mq. per il magazzino ed un prezzo di 310,00 €/mq. per i posti auto scoperti.

Di seguito il sottoscritto C.T.U. predispone la tabella con coefficiente di correzione per il calcolo della superficie commerciale:

Appartamento Sub. 20 – Piano Terra

| AMBIENTE- PIANO | SUPERFICIE | COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE | SUP. COMMERCIALE |
|--------------------------------------|-------------------|---|-----------------------------|
| Appartamento piano Terra | 118,00 | 1 | 118,00 |
| VERANDA | 32.00 | 0.33 | 10.56 |
| GIARDINO | 125.50 | 0.33 | 41.41 |
| SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE | | | 169.97 |

Appartamento Sub. 11 – Piano Secondo

| AMBIENTE- PIANO | SUPERFICIE | COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE | SUP. COMMERCIALE |
|--------------------------------------|-------------------|---|-----------------------------|
| Appartamento piano 2° | 57,75 | 1 | 57,75 |
| VERANDA | 15,25 | 0.33 | 5,03 |
| SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE | | | 62,78 |

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il VALORE DI MERCATO del locale in oggetto, pertanto, è determinabile sulla scorta della seguente formula:

$$Vm = Pm \times Area.$$

In cui:

Pm è il prezzo di mercato al mq.

Vm è il valore di mercato dell'area oggetto di stima;

Si procede di seguito alla determinazione del Valore di mercato dei beni::

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO PIANO TERRA – SUB 20

Superficie commerciale: $Vm = mq\ 169,97 \times €/mq.\ 2000,00 = \text{€}.\ 339.940,00$

ARROTONDATO AD € 340,000

(diconsi Euro trecentoquarantamila/00)

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO - SUB 11

Superficie commerciale: $V_m = m_q 62,78 \times \text{€/mq. } 2000,00 = \text{€} \cdot 125.560,00$

(diconsi Euro centoventicinquemilacinquecentosessanta/00)

LOTTO N° 3 - LOCALE DEPOSITO PIANO TERZO - SUB 14

Superficie commerciale: $V_m = m_q 3,20 \times \text{€/mq. } 1300,00 = \text{€} \cdot 4160,00$

(diconsi Euro quattromilacentosessanta/00)

LOTTO N° 4 - POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA - SUB 27

Superficie commerciale: $V_m = m_q 13,00 \times \text{€/mq. } 320,00 = \text{€} \cdot 4160,00$

(diconsi Euro quattromilacentosessanta/00)

Note conclusive

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

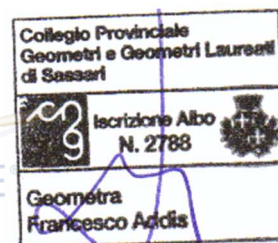
Allega nel contempo, la documentazione richiamata nella presente relazione tecnica e quella da lui prodotta.

Tempio Pausania , li 30.08.2025

Con osservanza

Il Consulente

(Geom. Francesco Addis)



Allegati:

1. Verbali delle operazioni peritali;
2. Modulo di controllo;
3. Documentazione catastale e ipotecaria;
4. Concessioni edilizie ed Elaborati progettuali;
5. Contratto Preliminare di vendita Ordinanza del Sub. 20;
6. Contratto Preliminare di vendita e istanza Giudice del Sub. 20;
7. Documentazione fotografica;
8. Scheda sintetica
9. Copia Custode priva di dati sensibili
10. Parcella professionale e nota spese.