

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Campesi

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

### Relazione di Consulenza Tecnica

In data 14 aprile 2022 il Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti (sostituita in data 21 settembre 2022 dalla Dott.ssa Silvia Campesi) ha conferito allo scrivente [REDACTED] ed a quello [REDACTED] dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n°86/2021 promossa da [REDACTED]; il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna,*

*impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;

- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO e RISPOSTE AI QUESITI.**

**Quesito 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione..... predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....**

### **1.1 Verifica completezza della documentazione**

Risulta agli atti la Certificazione Notarile relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (25/06/2021).

### **1.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

#### **1) trascrizione:**

compravendita, atto notarile pubblico a firma del Notaio Giuliani Gianfranco in Olbia (SS) Rep. 179618 del 13-07-2001, trascritto il 25-07-2001 al Reg. Gen. n°6230 e Reg. Part. n°4370.

#### **2) trascrizione:**

compravendita, atto notarile pubblico a firma del Notaio Nosari Peppino in Alzano Lombardo (BG) Rep. 133999/28162 del 05-03-2004, trascritto il 12-03-2004 al Reg. Gen. n°2819 e Reg. Part. n°1811.

### **3) trascrizione:**

trasferimento sede sociale, atto notarile pubblico a firma del Notaio Mannarella Francesco in Bergamo (BG) Rep.43876 del 30-12-2005, trascritto il 09-01-2006 al Reg. Gen. n°219 e Reg. Part. n°182.

### **4) trascrizione:**

compravendita, atto notarile pubblico a firma del Notaio Mannarella Francesco in Bergamo (BG) Rep.61669/41389 del 07-02-2011, trascritto il 11-02-2011 al Reg. Gen. n°1368 e Reg. Part. n°780.

### **5) iscrizione:**

ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico a firma del Notaio Mannarella Francesco in Bergamo (BG) Rep.61670/41390 del 07-02-2011, iscritta il 11-02-2011 al Reg. Gen. n°1369 e Reg. Part. n°221.

### **6) iscrizione:**

ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo, atto emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) Rep.2312 del 24-05-2012, iscritta il 11-06-2012 al Reg. Gen. n°5209 e Reg. Part. n°625.

### **7) iscrizione:**

ipoteca giudiziale, nascente da ordinanza di ingiunzione ex art.186 ter C.P.C. , atto emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) Rep.4545 del 24-07-2013, iscritta il 01-08-2013 al Reg. Gen. n°6217 e Reg. Part. n°855.

### **8) trascrizione:**

verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) Rep.520 il 31-05-2021, trascritto il 25-06-2021 al Reg. Gen. n°6699 e Reg. Part. n°4693 a favore [REDACTED]

## **1.3 Acquisizione della documentazione**

Previa acquisizione si allegano i seguenti documenti:

- Estratto di Mappa alla data del 06/09/2022 ;
- Elaborato planimetrico alla data del 08/09/2022;
- Elenco Subalterni alla data del 08/09/2022;
- n.1 planimetria catastale del 06/09/2022;
- n.1 visura attuale per immobile (sub 1) con situazione degli atti informatizzati al 06/09/2022.
- in data 24/04/2023 è stato rilasciato dal comune di Olbia il Certificato di Destinazione Urbanistica n.192/2023.(All.B)

**Quesito 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, .....; descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi .....; descriva le caratteristiche della zona.....**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Comune di Olbia (SS) [redacted] e risulta distinto al C.F. al [redacted] categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Rendita Euro 578,43;

Si allega documentazione fotografica (All.D).

## 2.1 Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova:

Comune	Olbia (SS)
Indirizzo	[redacted]
Piano – scala - interno	[redacted]
Dati Catastali Attuali	Catasto Fabbricati, Comune censuario di Olbia, [redacted] lotto 3, categoria A/2, classe 1, vani 4, Rendita Euro 578,43;
Confini	Fabbricato confinante con: altra U.I.U. sub 15 (posto auto scoperto), altra U.I.U. sub 19 (posto auto scoperto), sub 8 (BCNC) e con mapp.1514 e mapp. 1434 .
Composizione	Immobile con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno, n.2 verande coperte e cortile
Superficie Commerciale	79,77 Mq

Si considera la superficie dell'appartamento computata al 100%, la superficie delle verande coperte al 35% e la superficie del cortile al 10%.

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Soggiorno - angolo cottura	25,60 mq x 1,00	25,60 mq
Camera Letto 1	17,08 mq x 1,00	17,08 mq
Camera Letto 2	10,93 mq x 1,00	10,93 mq
Bagno	5,88 mq x 1,00	5,88 mq
Disimpegno	2,09 mq x 1,00	2,09 mq
Veranda Coperta 1	10,74 mq x 0,35	3,76 mq
Veranda Coperta 2	7,78 mq x 0,35	2,72 mq
Cortile	117,09 mq x 0,10	11,71 Mq
<b>Superficie Commerciale Totale (S)</b>		<b>79,77 Mq</b>

La superficie utile calpestabile è pari a 50,35 mq, escluse le verande coperte ed il cortile.

A seguito di sopralluogo **(All.A)** si è potuto constatare che l'unità immobiliare è di recente costruzione, ultimato nel dicembre 2003, ed alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato si presentava in buone condizioni. La qualità delle finiture è buona così come gli infissi. Vedasi documentazione fotografica **(All.D)**.

Le servitù sono indicate nell'atto di proprietà – art. 3. **(All.C)**.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

<u>Caratteristiche Strutturali</u>	
Solai	Laterocemento
Strutture Verticali	Muri in blocchi di laterizio e pilastri in c.a. con parziale rivestimento in pietra naturale
Pareti Interne	Muratura in mattoni forati con finitura ad intonaco
Infissi Esterni	In legno con doppio vetro
Porte interne	Legno
Pavimentazione interna	Mattonelle in ceramica
Impianto Elettrico	Sottotraccia
Impianto Termico	Pompa di calore
Fognatura	Allaccio alla rete fognaria

## 2.2 Caratteristiche della Zona

L'immobile si trova nella parte meridionale del comune di Olbia, precisamente a Murta Maria una località ad alta vocazione turistica a ridosso del mare dove spicca la bellissima spiaggia di Porto Istana posta di fronte all'area marina protetta di Tavolara. Nella zona sono presenti servizi di vario genere; piccoli centri commerciali, farmacia, negozio di dettaglio, la piccola chiesetta di San Giuseppe ed ovviamente hotel, ristoranti e villaggi turistici.

Dista circa:

- 8 km (Aeroporto – Olbia)
- 11 km da Olbia;
- 12 km (Porto – Olbia);
- 110 km da Sassari;
- 140 km (Aeroporto – Alghero).



**Quesito 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ..... e quella contenuta nel pignoramento .....**

I dati contenuti nel pignoramento sono pienamente rispondenti sia a quelli catastali che quelli relativi alla descrizione attuale del bene .

**Quesito 4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto .....**

L'immobile non necessita di aggiornamento catastale in quanto la planimetria inquadra pienamente l'abitazione oggetto di esecuzione.

**Quesito 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'immobile descritto nella presente perizia rientra nella realizzazione di un complesso a destinazione residenziale realizzato in Olbia, Lotto [REDACTED] [REDACTED] ricadente in zona urbanistica "C2 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SPECIALE" come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°192/2023 del 24/04/2023. **(All.B)**

**Quesito 6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria ..... ed accerti gli eventuali costi della stessa.....**

In seguito allo studio della documentazione reperita presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Olbia, si è potuto accertare che l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento e ricadente all'interno del piano di lottizzazione in zona urbanistica "C" , è stato realizzato in virtù delle seguenti concessioni e autorizzazioni:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**(All. E)**

Relativamente all'agibilità risulta in archivio la seguente documentazione:

[REDACTED]





- Domanda di Abitabilità a firma di [REDACTED], amministratore unico [REDACTED]
- Richiesta di documentazione integrativa alla pratica precedente con prot. n.15074 del 10/03/2004. **(All. E)**
- Non risulta pervenuta nessuna integrazione.

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è stata realizzata secondo i grafici di progetto. Si vuole comunque precisare che da una porzione di cortile è stato ricavato, con l'utilizzo di pannelli di compensato, un piccolo vano tecnico ma la natura del materiale utilizzato, di facile asportazione, non altera la conformità edilizia. **(All.D)**.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei fatti.

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

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto sul bene da parte del debitore deriva da proprietà.

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

#### **Oneri di natura condominiale**

Come documentato dalla [REDACTED], alla data del 27/06/2023 la situazione debitoria della [REDACTED], relativamente all'immobile pignorato ed oggetto di stima, indica un passivo pari ad € 207,84. **(All. F)**

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

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà.

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

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato libero.

Si è accertato che l'immobile è stato acquistato attraverso un atto di compravendita a firma del Notaio Mannarella Francesco in Bergamo (BG) Rep.61669/41389 del 07-02-2011, trascritto il 11-02-2011 al Reg. Gen. n°1368 e Reg. Part. n°780, [REDACTED] quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (25-06-2021); inoltre non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio del registro degli atti privati.

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

Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, e l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

**Quesito 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli**

[REDACTED]



*derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

L'Amministrazione Condominiale, nella figura [REDACTED], ha dichiarato l'esistenza di oneri di natura condominiale per un importo dovuto al 27/06/23 (Esercizio Ordinario 2022-2023) di € **207,84. (All. F)**

Tali oneri resteranno a carico della procedura.

***Quesito 14) Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.***

#### **14.1 Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa attraverso valori di mercato nella zona per beni simili.

#### **14.2 Valore dell'immobile**

A seguito di indagine di mercato effettuate nella zona d'interesse, consultate imprese del settore immobiliare, agenzie immobiliari e ricerche su siti internet, valutati i collegamenti e le varie caratteristiche degli immobili, è emerso che unità immobiliari con caratteristiche simili a quella oggetto di stima vengono mediamente contrattate in **2.500 €/mq commerciale (Vm)**.

Per quanto sopra si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è il seguente:

$$V = (Vm) \times mq \text{ comm.} = 2.500,00 \text{ €/mq} \times 79,77 \text{ mq} = 199.425,00 \text{ €}$$

per cui arrotondando si ottiene che

**Il valore stimato è pari a € 200.000,00**

**Allegati) Allegare alla relazione..... in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;**

Il modello per la stipula dell'assicurazione è identificato con l'**allegato G**.

### **CONCLUSIONI**

La perizia comprende n°12 pagine più gli allegati; ritenendo di aver svolto l'incarico affidatomi in maniera esaustiva, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

*Tempio Pausania, 27 Giugno 2023*

**Il C.T.U.**

[REDACTED]

*Allegati:*

- All. A : Verbale di Sopralluogo;
- All. B : Identificazione Catastale: estratto di mappa; elaborato planimetrico; planimetria catastale; visura attuale per immobile; Certificato Destinazione Urbanistica;
- All. C : Atto di provenienza;
- All. D : Documentazione Fotografica;
- All. E : Concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, domanda di abitabilità;
- All. F : Oneri di natura condominiale;
- All. G : Modulo stipula assicurazione;
- All. H : Attestazione degli avvenuti invii della perizia.

