

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

[REDACTED]	[REDACTED]

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Nell'ambito della procedura in epigrafe, con atto di precetto emesso in data 11/03/2021 ([ALLEGATO 1](#)) e iscrizione a ruolo in data 03/07/2021 ([ALLEGATO 2](#)), il Giudice Dott.ssa Lunari Federica ha conferito l'incarico di C.T.U. (nomina del 17/04/2023) per la stima degli immobili sottoposti alla procedura suddetta al sottoscritto esperto [REDACTED]

[REDACTED] ([ALLEGATO 3](#)) fissando al 24/10/2023 ore 9,00 la data dell'udienza per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 c.p.c.. Ho prestato giuramento in via telematica, secondo la formula di rito, il 18/04/2023 con firma digitale e successivo inoltro ([ALLEGATO 4](#)).

[REDACTED]



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo il conferimento dell'incarico ho provveduto a verificare la documentazione (resa ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.), di cui si è riscontrata la idoneità e sostanziale completezza, e ad esaminare gli atti depositati e allegati al fascicolo della procedura tramite Punto Telematico Toscana estraendo i files ivi contenuti. Ho avviato, pertanto, nel mese di maggio c.a., le operazioni peritali recandomi presso l'Agenzia del Territorio di Sassari (Ufficio Catasto) e gli uffici del Settore Urbanistica, nonché l'Ufficio Servizio di Pubblicità dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, al fine di reperire idonea documentazione tecnica. Ho inoltre provveduto a comunicare tramite E-mail l'incarico ricevuto al rappresentante legale del creditore procedente [REDACTED] e tramite raccomandata A/R ([ALLEGATO 5](#)), alla [REDACTED] contenente la lettera con la richiesta di accesso all'immobile in data 04/09/2023 al fine di espletare i rilievi e le misure dell'abitazione ([ALLEGATO 6](#)), Il sopralluogo in data 04/09/2023 alle ore 18,00 non si è potuto espletare a causa [REDACTED], come da egli stesso dichiarato e messo a verbale [REDACTED] ([ALLEGATO 7](#)). Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente grazie alla collaborazione [REDACTED], concordando l'accesso all'immobile in data 08/09/2023 alle ore 17,00 con l'ausilio del suo delegato [REDACTED] ([ALLEGATO 8](#)). Nel corso di queste operazioni ho effettuato rilievi metrici, fotografie, ed eseguito le opportune osservazioni tecniche. La richiesta di accesso agli atti nel Comune di Aglientu (SS), relativamente alla [REDACTED] è avvenuta in data 05/09/2023 ([ALLEGATO 9](#)) richiedendo tutto il materiale ritenuto opportuno dal sottoscritto [REDACTED] (Settore Edilizia Privata). Il pagamento di € 15,00 ed € 1,50 di commissione è stato fatto on line con PAGO PA ([ALLEGATO 10](#)) in data 19/09/2023 e l'accesso alla documentazione presso il Comune di Aglientu (SS) è stato possibile nel pomeriggio del 20/09/2023 grazie alla disponibilità del [REDACTED]. Per acquisire informazioni aggiornate sul mercato immobiliare della zona e altri elementi utili ai fini della stima, mi sono recato presso alcune Agenzie immobiliari del circondario di Aglientu: [REDACTED], ed effettuato ricerche di inserzioni di vendita sul web nonché la consultazione del mercato immobiliare OMI.

3. ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.

La procedura esecutiva n. 114/2021 promossa [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], contro la



_____ riguarda il seguente immobile e relativo parcheggio privato all'aperto:

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	1	2082	11	Località Rena Majore (Frazione di Aglientu) Via della Pineta SNC (SS)	A/2	T	4 vani
	1	2082	11	Località Rena Majore (Frazione di Aglientu) Via della Pineta SNC (SS)	A/2	1	Terrazzo

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano
Parcheggio all'aperto privato	1	2082	21	Località Rena Majore (Frazione di Aglientu) Via della Pineta SNC (SS)	C/6	T

come da visure rispettive storiche ([ALLEGATO 11](#)) ed ([ALLEGATO 12](#)), elaborato planimetrico catastale ([ALLEGATO 13](#)), nonché la planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile a Piano Terra e al Piano Primo ([ALLEGATO 14](#)), e la planimetria catastale del parcheggio privato all'aperto ([ALLEGATO 15](#)). Il giardino esclusivo annesso, dotato di recinzione, è di complessivi 141,29 m². L'immobile appartiene ad una schiera composta da tre abitazioni ([ALLEGATO 15 BIS](#)) e risulta disposta centralmente. L'immobile è stato costruito dalla _____

_____ con concessione edilizia n. 2221/21_12_1999 pratica edilizia n. 4079/1999 ([ALLEGATO 15 TER](#)) e la corte esclusiva annessa è di 141,29 m². Si può osservare che l'Ufficio Tutela del Paesaggio autorizza le società suddette alla costruzione dell'immobile perché nulla osta sotto il profilo ambientale, inoltre viene espresso parere favorevole dall'U.S.L. in data 02/04/1999.

3.2. VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E PERSONA GIURIDICA

Sono state acquisite recenti ispezioni ipotecarie nella Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania per persona giuridica, il cui costo complessivo è di € 50,60 ([ALLEGATO 16](#)), comprensivo del costo per l'elenco sintetico delle formalità con ispezione dal 01/01/1980 al 17/09/2023 _____

_____. Nota di trascrizione registro generale n. 8688, registro particolare n. 1101 Presentazione n. 19 del 16/10/2012. ([ALLEGATO 17](#)), Nota di trascrizione registro generale n. 9519, registro particolare n. 1407 Presentazione n. 55 del 16/11/2018. ([ALLEGATO 18](#)), Nota di trascrizione registro generale n. 7577, registro particolare n. 5333 Presentazione n. 2 del 15/07/2021 ([ALLEGATO 19](#)), Nota di trascrizione registro generale n. 9759, registro particolare n. 6938



Presentazione n. 3 del 20/09/2021 ([ALLEGATO 20](#)). Da tali ispezioni ipotecarie All'Agenzia delle Entrate è confermato che al momento non risulta alcun contratto di affitto in essere

3.3. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

FORMALITÀ

L'analisi della certificazione (resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567) allegata al fascicolo della procedura, integrata dalla disamina delle recenti ispezioni e visure rilasciate dagli uffici del Servizio Pubblicità immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania, non ha evidenziato, oltre alle già citate trascrizioni dei pignoramenti, la presenza di ulteriori formalità gravanti sugli stessi immobili oggetto di procedura esecutiva.

ONERI – COSTI - VINCOLI

ONERI TECNICO - AMMINISTRATIVI

All'atto del rogito, il nuovo acquirente dell'immobile pignorato non dovrà sostenere alcuna spesa perché non risultano abusi edilizi.

VINCOLI NORMATIVI - EDIFICATORI - STORICI - ARTISTICI - PAESAGGISTICI

Non sono stati riscontrati vincoli relativi all'attitudine edificatoria e/o storico-artistici, paesaggistici.

RIEPILOGO DEI COSTI RELATIVI AGLI ONERI

Di seguito si elencano i costi relativi agli oneri, precedentemente elencati, che graveranno a carico dell'aggiudicatario dell'immobile destinato a vendita giudiziaria.

Per quanto attiene ai costi per la cancellazione delle formalità (ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali ecc) precedentemente indicate, si provvede a stimarne i costi, evidenziando che questi dovrebbero, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita, essere posti a carico del ricavato dell'asta.

4. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/1 DI

Le fondazioni dei seguenti immobili sono costituite da plinti in c.a.; la struttura verticale è costituita da blocchi in calcestruzzo; la struttura orizzontale, invece, è costituita da solai in latero - cemento; i muri perimetrali sono costruiti in blocchi di calcestruzzo da 30 cm, strato di isolamento pari a 5 cm e i tamponamenti in forati da 8(cm)·15(cm)·30(cm); i tramezzi sono costituiti da mattoni in laterizio forato dello spessore di 8 cm; gli intonaci interni sono di tipologia civile; gli intonaci esterni sono di tipologia civile. i pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica color



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS)

Procedura n. R.G.E. 114/2021 + 125/2021 - Giudice Dott.ssa Lunari Federica

avorio/bianco; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semilavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica; l'impianto elettrico è sottotraccia a regola d'arte e secondo le norme vigenti; l'impianto idrico e fognario è sottotraccia con allaccio alle reti urbane ([ALLEGATO 21](#)).

	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Cortile m ²
Immobile	1	2082	11	Rena Majore Via della pineta SNC	A/2	T	51,61	141,29

Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 51,61 m² con altezza del locale Soggiorno-Cucina di 2,70 m, mentre l'altezza dei restanti locali è con tetto spiovente a una falda di 2,50 m nella parte inferiore e 3,32 m nella parte superiore, Il cortile ha una superficie complessiva di 141,29 m² all'interno del quale c'è una parte pavimentata con piastrelle in cotto e la restante parte con presenza di piante e vegetazione mediterranea. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni, ma si denotano segni di umidità che necessitano di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno e le persiane, fatte di legno, risultano in buone condizioni. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un cancelletto in legno e al termine del cortile lato est vi è l'ingresso dell'abitazione.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA		Superficie netta
Soggiorno - Cucina		25,70 m ²
Camera da letto 1		9,92 m ²
Camera da letto 2		9,28 m ²
Bagno		4,00 m ²
Corridoio		2,71 m ²
Terrazzina coperta lato est		3,75 m ²
		Totale 55,36 m ²

La superficie complessiva della terrazzina coperta a Piano Terra è:

	Superficie netta
Terrazzina coperta lato est	Totale 3,75 m ²

La superficie attuale della corte esclusiva è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato ovest e Cortile lato est	Totale 141,29 m ²

	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Piano	Terrazza con balcone m ²
Immobile	1	2082	11	Rena Majore Via della pineta SNC	A/2	1	28,30



Il Piano Primo ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 28,30 m² ed è costituito da una terrazza coperta con balcone
La superficie della terrazza coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta con balcone	Totale 28,30 m ²

	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Superficie privata m ²
Parcheggio	1	2082	21	Rena Majore Via della pineta SNC	A/6	15,00

La superficie del parcheggio privato è la seguente:

	Superficie netta
Parcheggio privato	Totale 15,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/1 DI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

5.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile censito al Foglio 1 Particella 2082 Subalterno 11 situato a Piano Terra in Via della Pineta SNC (località Rena Majore) frazione di Aglientu (SS), ha una superficie netta dei vani a Piano Terra pari a 51,61 m², una terrazza coperta di 3,75 m² a Piano Terra, una terrazza coperta con balcone a Piano Primo di 28,30 m², per complessivi 32,05 m², un cortile di pertinenza lato est di 66,07 m² ed un cortile di pertinenza lato ovest di 75,22 m² (parzialmente piastrellato) per una superficie complessiva di 141,29 m².

L'immobile censito al Foglio 1 Particella 2082 Subalterno 11 costituito da Piano Terra e Piano Primo in Via della pineta SNC (località Rena Majore) frazione di Aglientu (SS), ha una superficie netta dei vani a Piano Terra pari a 51,61 m², una terrazza coperta a Piano Terra e una terrazza coperta con balcone a Piano Primo per complessivi 32,05 m², un cortile di superficie complessiva pari a 141,29 m².

Il parcheggio all'aperto privato censito al Foglio 1 Particella 2082 Subalterno 21 situato a Piano Terra in Via della pineta SNC (località Rena Majore) frazione di Aglientu (SS), ha una superficie netta pari a 15,00 m². L'immobile suddetto va stimato secondo l'attuale valore di mercato. La disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quello oggetto di stima (sintetica monoperimetro), ovvero al valore €/m² di superficie interna netta (o di calpestio) dei fabbricati e dei cortili annessi. Determinati i valori medi unitari del



parametro tecnico relativo all'immobile preso in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato ($\text{€}/\text{m}^2$) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità abitativa ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinario (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

5.2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutta il circondario di Aglientu, negli ultimi 24 mesi, le compravendite di immobili a destinazione residenziale si sono leggermente (rispetto alla contrazione iniziata 3/4 anni fa) ridotte. Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità, di accesso al credito/mutui fondiari, incertezza sulla validità delle forme di investimento (anche di natura immobiliare), recessione dei settori produttivi e terziari ecc. La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro $\text{€}/\text{m}^2$) degli appartamenti e dei locali commerciali offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB (www.ctvimmobiliare.it, www.immobiliare.it, www.eurekasa.it);
- Agenzie immobiliari attive nel circondario di Aglientu [REDACTED];
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

5.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, uffici, esercizi commerciali) è la superficie interna netta (o superficie calpestabile) dei locali dei fabbricati, espressi come valore in $\text{€}/\text{m}^2$.

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determineranno quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico prescelto per la stima. Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche degli immobili destinati alla vendita giudiziaria, si osserva che non è possibile

individuare elementi di raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima dei beni pignorati rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, in quanto per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione - analisi e perché inoltre i valori del parametro (€/m² di superficie netta) rilevati dalle inserzioni di vendita sono risultati abbastanza disomogenei. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci dei beni che si discostano dalle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili prese a confronto e che avrebbero potuto influenzare, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili:

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- ✓ Qualità del fabbricato del condominio: civile, in sufficiente stato di manutenzione e con alcune apprezzabili finiture interne;
- ✓ Altezza del piano;
- ✓ Impianto di climatizzazione
- ✓ Dimensione media dell'immobile (superficie interna utile di 60 m² + veranda) con quotazione unitaria più elevata rispetto a quella di appartamenti di grandi dimensioni (maggiori di 90 m²);
- ✓ Vista mare

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- ✓ Mancanza di doppi servizi, cucina e bagno di esigua superficie;
- ✓ Stato d'uso dell'appartamento;
- ✓ Mancanza di impianto di riscaldamento autonomo funzionante;
- ✓ Vendita forzata dell'immobile, con condizioni di mercato alterate (numero limitato di offerte, tempi brevi e rigide modalità per l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene ecc.);
- ✓ Incertezza rispetto ai tempi di rilascio dell'immobile;
- ✓ Certificazione energetica non presente.

Questi ultimi tre fattori intrinseci non influenzeranno in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo sarà detratto dal Valore stimato dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, prendendo maggiormente in considerazione quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati (ai quali è stato fatto visionare il report fotografico dell'immobile), si ritiene ponderatamente, di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima degli immobili i valori seguenti:

- 1.800,00 €/m² per i vani a Piano Terra;
- 600,00 €/m² per il terrazzo coperto al Piano Terra e per il terrazzo coperto al Piano Primo;
- 40,00 €/m² per il cortile di pertinenza
- 10% del valore dell'immobile per il parcheggio privato.

5.4 STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 1 Particella 2082 Subalterno 11 situato a Piano Terra in Via della pineta SNC (località Rena Majore) frazione di



Aglientu (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Terra di complessivi 51,61 m²; la superficie utile non residenziale della terrazza coperta al Piano Terra e della terrazza coperta con balcone a Piano Primo (33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè 32,05/3 m² = 10,68 m²) è di 10,68 m². Il cortile di pertinenza ha una superficie di 141,29 m² ed ha un valore di 40,00 €/m² · 141,29 m² = € 5.652,00. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano terra, dalla veranda coperta e dal cortile è di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (51,61 + 10,68) \text{ m}^2 + € 5.652,00 = 1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot 62,29 \text{ m}^2 + 5.652,00 \text{ €} =$$
$$= 112.222,00 \text{ €} + 5.652,00 \text{ €} = 117.774,00 \text{ €}$$

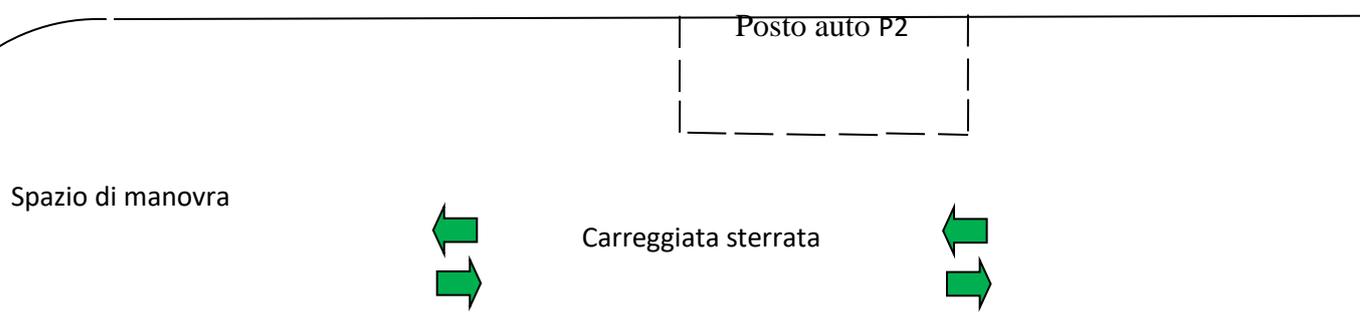
In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

VALORE DELL'IMMOBILE = 117.774,00 €

La stima del più probabile valore di mercato del parcheggio scoperto, indicato dalla targhetta P2, considera che l'immobile è ubicato in una località balneare e il parcheggio è essenziale per il benessere fisico delle persone. Un'abitazione senza parcheggio non consente di fruire di una vacanza in pieno comfort. Le alte temperature nel periodo estivo possono comportare spossatezza e problemi di deambulazione per anziani e bambini. Il DPR 138/98 per la valutazione dei parcheggi scoperti stabilisce il 10% del valore dell'immobile. Per la comodità e per le ragioni suindicate il parcheggio viene valutato pari al 10% del valore dell'immobile, cioè:

$$10\% \cdot 117.774,00 \text{ €} = 11.778,00 \text{ €}.$$

La stima del più probabile valore di mercato del parcheggio scoperto tiene conto del contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.



In definitiva l'immobile in oggetto, comprensivo del parcheggio privato, contrassegnato dalla targhetta P2, ha il seguente valore:



VALORE DEL BENE COMPRENSIVO DEL PARCHEGGIO DI PERTINENZA ESCLUSIVA =
= 117.774,00 € + 11.778,00 € = 129.552,00

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile comprensivo di parcheggio, riferito al mese di settembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 129.552/00 (CENTOVENTINOVEMILACINQUECENTOCINQUANTADUE/00 euro).

6 PROCEDURA 125/2021 AGGREGATA ALLA PROCEDURA 115/2021

La Procedura esecutiva 125/2021 aggregata alla Procedura 115/2021, come disposto dal Giudice Dott.ssa Lunari Federica ([ALLEGATO 22](#)), riguarda la trascrizione seguente ([ALLEGATO 23](#)) in cui compaiono come creditori intervenuti [REDACTED]

7 ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA RELAZIONE PERITALE

Si comunica e si attesta che entro il 24/09/2023, come da incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa Lunari Federica, si provvederà ad inviare alle parti (tramite PEC) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima.

Le parti avranno a disposizione 15 gg. per far pervenire al sottoscritto le relative osservazioni. Il sottoscritto avrà ulteriori 10 giorni per il deposito in cancelleria delle osservazioni tempestivamente trasmesse dalle parti e delle proprie risposte alle osservazioni stesse.

8 RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Nella Bozza di Relazione peritale ci sono 23 allegati e nell'allegato 8 è riportato il verbale redatto dall'IVG in persona del Sig. Satta Maurizio nel giorno del sopralluogo.

INDICE

1.	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
3.	ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI
3.1.	IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.....
3.2.	VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E PERSONA GIURIDICA.....
3.3.	FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....
4.	IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DELL'IMMOBILE ACQUISTATO DALLA [REDACTED]
5.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO DALLA

[REDACTED] ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI
STIMA ADOTTATO

5.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

5.2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

5.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

5.4 STIMA DELL'IMMOBILE

6. PROCEDURA 125/2021 AGGREGATA ALLA PROCEDURA 115/2021.....

7. ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE PERITALE .

8. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Santa Teresa Gallura, 25/09/2023

il C. T. U.
[REDACTED]