

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2021**

Giudice dell'esecuzione Dott. \_\_\_\_\_



**Il Giudice:**  
Dott. \_\_\_\_\_

**Promossa da:**

**Il C.T.U.**  
Geom. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*CONTRO*



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA****ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2021****RELAZIONE DI PERIZIA**

In data 23/01/2024, il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3225, ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. \_\_\_\_\_, previo giuramento di rito l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 197/2021, promossa dalla \_\_\_\_\_ contro la Sig. \_\_\_\_\_.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentante dell'I.V.G, e nei giorni 28.10.2024 e 11.11.2024, unitamente al mio ausiliario, Geom. \_\_\_\_\_, si procedeva all'accesso presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali, nonché per effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

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



**QUESITO UNO**

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

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere intestato alla Sig. \_\_\_\_\_ mediante Atto di Compravendita Rep. 66096 stipulato in data 09.07.2007 rogante Notaio Dott. \_\_\_\_\_; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

**Immobile sito in Comune di La Maddalena (SS) distinto N.C.E.U. al Foglio 14 Mappale 870 Sub 4**

- 1. ISCRIZIONE del 30/01/2013** - Registro Particolare 103 Registro Generale 815 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 15167 del 06/11/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- 2. TRASCRIZIONE del 20/12/2021** - Registro Particolare 9587 Registro Generale 13455 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO DI PAUSANIA Repertorio 1159 del 30/11/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile risulta sito in Comune di La Maddalena (SS) in Via Cavour n. 22, all'interno del centro storico dello stesso Comune, e risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "1"** : Comune di La Maddalena (SS) - Foglio 14 Mappale 870 Sub 4;

**QUESITO DUE**

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

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare residenziale dislocata su due livelli (Piano Terra, Primo e Secondo), ubicata in Comune di La Maddalena (SS) in Via Cavour n. 22, all'interno del centro storico dello stesso Comune.

Il compendio immobiliare risulta edificato antecedente al 1° Settembre 1967; successivamente sono state depositate le seguenti pratiche edilizie, e più precisamente:

- Autorizzazione Edilizia n. 81/2008 del 10.06.2008;
- Accertamento di Conformità presentato in data 20.12.2010 al Prot. 16272 rigettato dal Comune di La Maddalena con conseguente ordinanza di ripristino, ancora pendente;

L'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, risulta censito al N.C.E.U. in Comune di La Maddalena (SS) al foglio 14 mappale 870 Sub 4, come meglio specificato nel quesito n. 1.

La zona risulta prettamente a carattere residenziale, commerciale e turistico – ricettivo, in un'area ad alto valore paesaggistico ed immersa e integrata



perfettamente nel centro storico cittadino. L'intero compendio è esposto a Nord/Est e questa particolare esposizione consente di godere di spettacolari albeggi.

Per raggiungere il cespite, una volta arrivati al Porto di La Maddalena, ci si dirige verso il cuore della Città, dove in pochi minuti si arriva all'interno del centro storico dove è situata Via Cavour, la quale risulta limitrofa alla Piazza Dante. L'ubicazione è comunque da considerarsi favorevole, in quanto è possibile raggiungere le splendide spiagge facenti parte del Parco dell'Arcipelago della Maddalena in pochi minuti; inoltre nel periodo estivo la stessa cittadina è dotata di tutti i principali servizi rivolti al turista.

L'isola della Maddalena, raggiungibile in venti minuti circa con il Traghetto dal Porto di Palau, dista a circa 20 km dalla Città di Arzachena e a circa 47 Km dalla Città di Olbia dove risulta presente l'Aeroporto Costa Smeralda e il Porto sito all'Isola Bianca.

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

### **1. Immobile 1 – F. 14 M. 870 S. 4 – Abitazione**

#### **PIANO Terra**

Ingresso con scalinata che conduce ai Piani superiori

#### **PIANO Primo**

- Pranzo/Angolo Cottura
- Disimpegno
- Camera
- Bagno
- N. 2 Balconi

#### **PIANO Secondo**

- Salotto
- Camera
- Bagno
- Terrazzo
- Balcone

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento;
- **Copertura:** Solaio inclinato a due falde con sovrastante posa di tegole tipo coppi;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile;
- **Pavimenti e Placcaggi:** rivestimenti in gres ceramico, pavimenti parquet e gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente, si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presente.
- **Impianto di riscaldamento:** caldaia a gasolio non funzionante, presenza di radiatori a muro.

L'immobile anche se non di recente costruzione (antecedente al 1° settembre 1967), risulta in buono stato di conservazione vista la sua ristrutturazione totale, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta.



### QUESITO TRE

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono 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;

Il bene risulta sito in Comune di La Maddalena (SS) nella Via Cavour n. 22. I dati riportati nel pignoramento e nella visura catastale invece riportano come ubicazione la Piazza Dante n. 18.

Anche se i dati riportati nel pignoramento sono erronei, comunque consentono l'individuazione del bene, visto che la Via Cavour risulta limitrofa alla Piazza Dante.

### QUESITO QUATTRO

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

In seguito al sopralluogo effettuato presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di La Maddalena (SS) così come di seguito riportato:

- **Immobilie "1"**: Foglio 14 Mappale 870 Sub 4, cat. A/3, classe 3, Vani 5,5, rendita catastale € 369,27 – Piano Primo e Secondo.

Data: 18/07/2024 - n. T335833 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0181965 del 08/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di La Maddalena

Piazza Dante

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 870  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Conte Roberto Vittorio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Sassari

N. 3018

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 18/07/2024 - n. T335833 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2024 - Comune di LA MADDALENA(E425) - < Foglio 14 - Particella 870 - Subalterno 4 ->  
PIAZZA DANTE n. 18 Piano 1-2

## **QUESITO CINQUE**

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

Il bene oggetto di valutazione risulta sito in Comune di La Maddalena (SS) nella Via Cavour n. 22, all'interno del centro storico dello stesso Comune.

Dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici, si evince che l'area in cui insiste l'unità immobiliare ricade all'interno nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) vigente nella Zona A (Insediamenti Storici), con destinazioni ammesse sia Residenziali che commerciali.

## **QUESITO SEI**

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

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di La Maddalena (SS), depositato via pec in data 19.07.2024, è emerso, dalle verifiche effettuate di concerto con l'impiegato comunale, che l'immobile risulta edificato antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente all'acquisto da parte della Sig. \_\_\_\_\_, è stata rilasciata giusta autorizzazione edilizia n. 81/2008 del 10.06.2008, che prevedeva i lavori di ripassatura del manto di copertura in tegole, previa sostituzione degli elementi di piccola e grossa orditura eventualmente deteriorati.

In data 20 dicembre 2010 Prot. 16272 è stata presentata un'ulteriore pratica inerente l'accertamento di conformità inerenti ad alcune opere eseguite in

assenza di concessione edilizia.

Le opere realizzate consistevano nel miglioramento della consistenza e staticità dell'immobile vista la sua vetustà con alcune modifiche esterne; inoltre si voleva regolarizzare una diversa distribuzione interna al fine di venire incontro alle esigenze della proprietà, senza mutare la destinazione d'uso.

La suddetta pratica veniva rigettata dall'ufficio edilizia privata del Comune di La Maddalena (SS), è in data 17.05.2010 con Ordinanza n. 13 veniva intimata alla proprietà la demolizione di tutte le opere abusive poiché non sanabili visto il contrasto tra le stesse e il piano urbanistico comunale vigente.

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale l'unità immobiliare residenziale risulta ancora nello stato in cui veniva rappresentata nell'accertamento di conformità sopra riportato, il quale non è mai stato rilasciato, senza quindi ottemperare all'ordinanza di ripristino dello stato autorizzato.

Alla luce di quanto sopra esposto posso dichiarare che il fabbricato caduto all'interno della procedura esecutiva non è conforme dal punto di vista urbanistico, ma dev'essere riportato allo stato di fatto precedente all'accertamento di conformità prot. 16272 del 20.12.2010.

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che lo stesso bene non risulta in possesso dell'Agibilità.

### **QUESITO SETTE**

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

Il bene caduto all'interno della procedura esecutiva non risulta facente parte di nessun gravame sopra riportato.



### **QUESITO OTTO**

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

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio compendio a destinazione residenziale ma non vi è costituito un Condominio.

### **QUESITO NOVE**

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

L'immobile oggetto di stima allo stato dei luoghi si presenta come un unico bene e non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso in un unico lotto come censito presso l'Agenzia del Territorio di Sassari al N.C.E.U. Comune di La Maddalena (SS) F. 14 Mappale 870 Sub 4 (Abitazione).

### **QUESITO DIECI**

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

La Sig. \_\_\_\_\_ risulta proprietaria del bene in piena proprietà (1/1), pertanto il pignoramento riguarda l'intero valore dell'immobile di seguito esposto.

## **QUESITO UNDICI**

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

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

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

## **QUESITO DODICI**

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

## **QUESITO TREDICI**

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

L'immobile sito nel Comune di La Maddalena (SS) nella Via Cavour n. 22, insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli:

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

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

- 1. ISCRIZIONE del 30/01/2013** - Registro Particolare 103 Registro Generale 815 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 15167 del 06/11/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- 2. TRASCRIZIONE del 20/12/2021** - Registro Particolare 9587 Registro Generale 13455 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TEMPIO DI PAUSANIA Repertorio 1159 del 30/11/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **QUESITO QUATTORDICI**

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

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

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

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

### **Metodologia estimativa adottata**

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

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

### **Valore di mercato**

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

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

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

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;



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

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

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

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire al bene residenziale sito in La Maddalena (SS) in Via Cavour n. 22 una valutazione unitaria di 2.200 €/Mq, da cui andranno decurtati 200 €/Mq per l'adeguamento imposto dal Dirigente dell'Area Tecnica dello stesso Comune con l'Ordinanza di Demolizione n. 13 del 17.05.2010.

### **Determinazione Dei Valori Commerciali**

#### **IMMOBILE 1**

**La Maddalena – Via Cavour n. 22 – F. 14 Mappale 870 Sub 4**

**Abitazione – Piano Primo e Secondo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	171,48	1,00	171,48	€ 2.000,00	<b>€ 342.960,00</b>
Tettoia	13,96	0,40	5,58	€ 2.000,00	<b>€ 11.168,00</b>
Balconi	8,25	0,30	2,48	€ 2.000,00	<b>€ 4.950,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 359.078,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1</b>					<b>€ 359.078,00</b>



Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

**€. 360.000,00 (diconsi Euro trecentosessantamila/00)**



## RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

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

La parte Creditrice ( \_\_\_\_\_ ) rappresentata dall' Avv. \_\_\_\_\_, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice ( \_\_\_\_\_ ), rappresentata dagli Avv.ti \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ non hanno mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

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

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

Loiri Porto San Paolo 02/01/2025

Il Tecnico

Geom. \_\_\_\_\_



## ALLEGATI:

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

Il tecnico  
Geom. Lai Francesco

\*\*\* \*\*

