

Sommario

| | |
|---|----|
| DATI GENERALI..... | 3 |
| RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA..... | 3 |
| SVOLGIMENTO DELL'INCARICO | 3 |
| QUESITO UNO - “Identificazione dei beni” | 3 |
| QUESITO DUE – “Descrizione del bene” | 4 |
| Identificazione: | 4 |
| - Individuazione:..... | 5 |
| Descrizione del bene: | 6 |
| Caratteristiche costruttive:..... | 7 |
| QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento” | 7 |
| QUESITO QUATTRO – “Accatastamento” | 7 |
| QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”..... | 8 |
| QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità” | 8 |
| QUESITO SETTE - “Stato del bene (libero o gravato da pesi)” | 9 |
| QUESITO OTTO – “Spese” | 9 |
| QUESITO NOVE – “Divisione in lotti” | 9 |
| QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura” | 9 |
| QUESITO UNDICI – “Stato del bene” | 9 |
| QUESITO DODICI – “Occupazione” | 10 |
| QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico” | 10 |
| QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore” | 10 |
| Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m ²) per indagine di mercato.... | 10 |
| Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m ²) per analisi | 11 |
| VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BENE..... | 11 |
| ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE | 12 |
| ALLEGATI ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA..... | 12 |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | 13 |



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

DATI GENERALI

Giudice dell'esecuzione: ----

PROCEDURA N. 190/2019 di R.G.E.

promossa da:

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

Il sottoscritto -----, geometra libero professionista, in data 28.09.2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto per la stima dei beni inerenti la procedura a margine.

Il Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione dei beni"

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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;

Nel fascicolo telematico sono presenti i seguenti documenti:

- atto di pignoramento immobiliare;
- nota deposito trascrizione pignoramento
- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- certificato storico catastale
- nota di trascrizione del pignoramento;
- procure e scritture private autenticate comprovante il titolo ad agire;

Quanto sopra è stato integrato con l'acquisizione, attraverso il sistema telematico, dell'estratto attuale di mappa, delle visure storiche degli immobili e le planimetrie, indispensabili per la corretta identificazione del bene.

L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli allegato agli atti di causa viene integrato con le consultazioni all'attualità,

Elenco Iscrizioni/Trascrizioni: (ultima registrata)

TRASCRIZIONE del 19/11/2019 - Registro Particolare 7649 Registro Generale 10671 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 33723 del 28/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Gli immobili, così come riportato nell'atto di pignorato, risultano censiti nel comune di Olbia di Foglio 2, mappale 1135 subalterno n. 5, Località Porto Rotondo, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 52.

Operazioni peritali:

Propedeuticamente alla fissazione della data di accesso si è provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Olbia, trasmessa in data 02/12/2020 e reiterata in data 31/03/2021; l'UTC, in data 26.04.2021 risponde con nota nella quale comunica "documenti non presenti". Vennero avviati contatti telefonici, richiedendo l'accesso formale all'Archivio Storico per la consultazione DI TUTTE le pratiche connesse all'edificazione del comparto nel quale insiste l'immobile in oggetto.

Fù fissato per il giorno 29 giugno 2021, ore 16,00 in Olbia, loc. Porto Rotondo, piazza Quadra n. 16, l'accesso all'immobile oggetto della perizia. Qui, all'ora fissata, coadiuvato dal geom. -----, funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, custode giudiziario del bene, si è constatata l'impossibilità ad eseguire il mandato.

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE AL LOCALE IN QUANTO CHIUSO ED APPARENTEMENTE NON UTILIZZATO PER QUANTO VISIBILE DALLA VETRINA, CORREDATA DA LOCANDINA "VENDESI" IVI AFFISSA.

Le operazioni peritali vennero pertanto rinviate a data da stabilirsi previa acquisizione dell'autorizzazione del G.E. all'accesso forzato all'immobile.

In data 16 febbraio 2022 è stato possibile accedere all'archivio storico e consultare le pratiche edilizie, delle quali è stata estratta copia fotografica delle parti di interesse,

In data 21 febbraio 2022, ottenuta da parte dell'Ivg l'autorizzazione all'accesso forzato ed in concomitanza al cambio della serratura, lo stesso custode ha provveduto a favorire l'accesso all'immobile nel quale sono stati effettuati i rilievi dimensionali dei locali, la presa visione dei luoghi e redatta documentazione fotografica.

QUESITO DUE – "Descrizione del bene"

descrive, 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;

Identificazione:

L'immobile oggetto del pignoramento, facente parte di un maggior complesso immobiliare, è così identificato:

- Comune: Olbia
- Località: Porto Rotondo
- Via/ Piazza Quadra n. 16
- Piano: Terra e seminterrato;
- Confini piano terra:

Per tre lati con immobili di altra ditta (sub 4 e sub 6) e per un lato, quello di accesso, con sub 10 (bene comune non censibile – partita A), che a sua volta confina con particella n.2607



("relitto stradale", di fatto marciapiede), libero da delimitazioni, che a sua volta confina con viabilità pubblica o di uso pubblico (Piazza Quadra).

- Individuazione:
Trattasi di fabbricato insistente in area urbanizzata ed edificata, catastalmente identificabile al foglio 2 con i numeri di particella 1135 subalterno n. 5.

(vista aerea)



(stralcio mappa catastale)

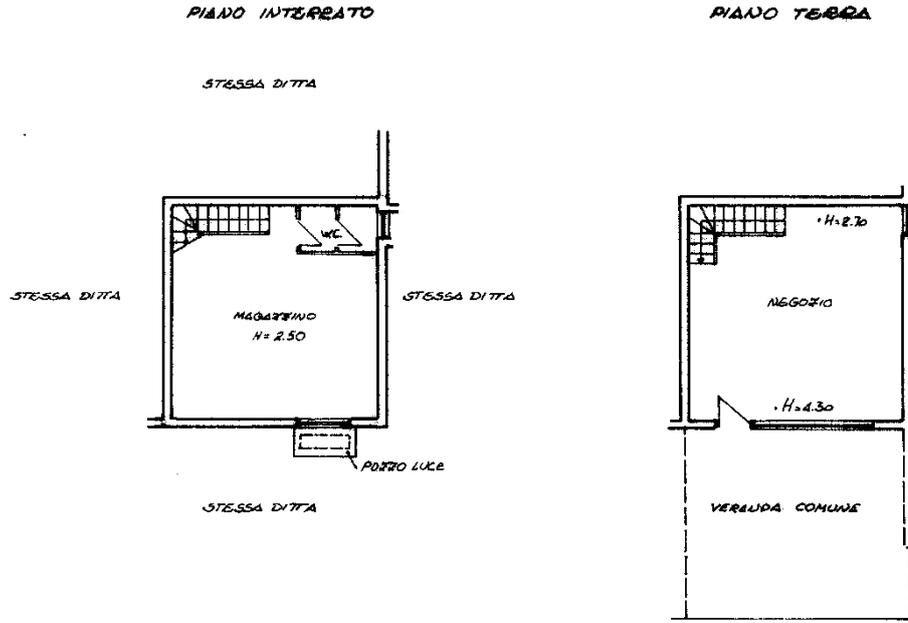


Descrizione del bene:

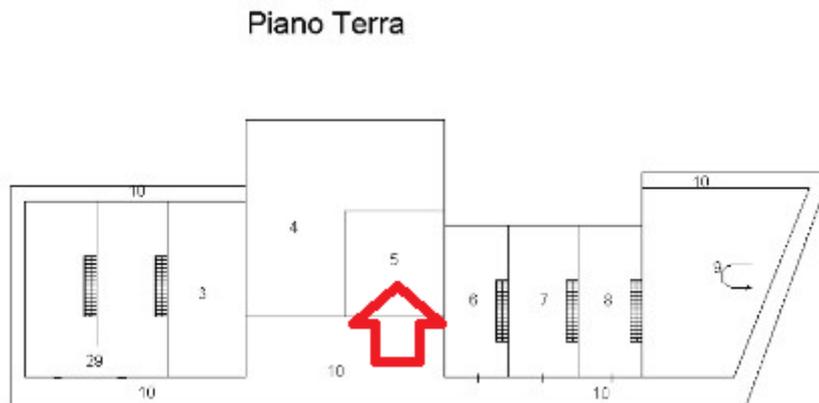
Il fabbricato è così composto:

- Locale commerciale avente accesso diretto da strada pubblica attraverso bene comune non censibile composto da unico vano al piano terra e locale deposito e wc ubicati al piano interrato collegato da scala interna.

Il locale seminterrato è arieggiato da finestra che affaccia su vuoto sanitario come anche il wc.



SI ANNOTA CHE L'AREA ANTISTANTE L'INGRESSO, INDICATA COME "VERANDA COMUNE", in atti catastali è identificata come BCNC (bene comune non censibile), subalterno n. 10, con specifica attribuzione alla partita A (BCNC) – vedasi seguente stralcio elaborato planimetrico



Caratteristiche costruttive:

L'immobile sembrerebbe essere stato costruito con struttura portante mista, costituita da muratura ed elementi di irrigidimento in c.a. con solai di interpiano di probabile realizzazione con elementi prefabbricati in latero-cemento.

Non vi sono partizioni interne ad eccezione delle tramezzature per il locale wc: tutte le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate. Sono presenti elementi architettonici realizzati in cartongesso (nicchie, scaffali, mensole ed altri elementi orizzontali e verticali).

Per la finitura dei pavimenti sono state utilizzate piastrelle di ceramica/gres al livello seminterrato e listelli di legno al piano terra.

L'infisso principale in affaccio all'esterno, è costituito da vetrina con elementi strutturali in acciaio a tutta parete e porta di accesso centrale.

L'impianto elettrico è corredato di quadro di comando non a norma, con presenza di più magnetotermico differenziali dei quali non è stato possibile verificarne funzionamento ed integrità; i punti luce per ambiente sono sufficienti per la minima funzionalità richiesta rispetto alla destinazione d'uso assegnata. E' presente "pompa di calore" della quale non si conosce l'effettivo funzionamento e non si è in possesso di scheda tecnica e/o libretto di manutenzione.

Posizione rispetto ai servizi della zona:

Come detto, il fabbricato è ubicato in loc. Porto Rotondo, via/ Piazza Quadra n. 16, zona centrale della località turistica Porto Rotondo- comune di Olbia. E' in posizione centrale rispetto ai servizi primari (market, caffetteria, bar, farmacia, servizi nautici, etc.) e dista pochi chilometri dalle spiagge della zona.

E' facile raggiungere i principali servizi quali aeroporto e porto di Olbia entro circa 30 minuti (25/30km) di percorrenza

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

L'immobile oggetto di stima è individuabile catastalmente nel comune di OLBIA, al foglio 2 mappale 1135, subalterno 5.

Pertanto, all'attualità, i dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli presenti in banca dati, ed il bene è facilmente individuabile.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

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;

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati e la planimetria dell'unità immobiliare è stata acquisita attraverso il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Dal sopralluogo effettuato e dalle misure verificate, non sono emerse difformità significative tra lo stato dichiarato e quello attuale, **FATTA ECCEZIONE PER LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA “VERANDA COMUNE”, DICHIARATA INVECE NELL'ELABORATO PLANIMETRICO COME FACENTE PARTE DEL MAGGIOR CORPO DEL SUBALTERNO 10, BCNC – ALLIBRATO A PARTITA A-.**



QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di OLBIA prevedono, per la zona in cui insiste l'immobile pignorato, la seguente destinazione urbanistica:

zona B6: RESIDENZIALE

Sono consentiti interventi di restauro, risanamento igienico e funzionale, ristrutturazione edilizia, nonché qualsiasi intervento soggetto ad autorizzazione. Ogni ulteriore intervento volumetrico è subordinato alla esecutività della variante al Piano Particolareggiato convenzionato con atto repertorio n° 1106/88 del 29 agosto 1988, da approvarsi ai sensi dell'art. 20 della legge 45/89.

A seguire,

- Vincolo PAI: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0);
- Piano Protezione Civile: Bacino 67 - Attesa 7 / Bacino utenza 67 - Area attesa 7;
- Aeree tutela RAS: 00 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia;
- PPR: 18 Golfo di Olbia / Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia
 - Aree antropizzate
 - Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico d'Insieme;
 - Insedimenti Turistici: Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01;
 - Sistemi a baie e promontori / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori
- Classificazione sismica: Livello di pericolosità 4
- Regio Decreto Legge 3267 del 1923-Art_18 / ART. 18 Legge 991/1952
- SITAP: L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
 - Codice SITAP - 200135
 - Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera 68 (Senza Banchine Portuali)
 - Atto - DM 10/01/1968
- Zona Climatica: Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400;

L'area ed il fabbricato sono soggetti al rispetto dei vincoli condominiali particolari e generali per l'appartenenza al Consorzio di Porto Rotondo.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

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 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 o 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. 46, 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;

Dalla consultazione delle pratiche edilizie a seguito degli accessi effettuati sia presso l'ufficio tecnico comunale – edilizia privata - che presso l'archivio storico o agli atti effettuato presso,



risulta che il fabbricato è stato edificato con “*Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica*” prot. 12414 – Pratica n. 814 –del 117 ottobre 1989.

Non sono stati mostrati e/o visionati ulteriori documenti per cui si ritiene che non siano state rilasciate ulteriori autorizzazioni.

In data 22 gennaio 1991 – prot. 11912 – è stata rilasciata “*Licenza di abitabilità ed usabilità*” per gli immobili di cui alla Concessione n. 814-1113-114? Del 17/10/89 e 16/09/1990.

A seguito delle misure strumentali effettuate internamente durante il sopralluogo, si è accertato che il fabbricato è conforme alle autorizzazioni concesse, fatte salve le tolleranze costruttive.

QUESITO SETTE - “Stato del bene (libero o gravato da pesi)”

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 non risulta gravato da alcuno dei titoli indicati nel quesito.

QUESITO OTTO – “Spese”

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;

Trattasi di immobile unifamiliare quindi senza costi di manutenzione soggetti a delibera; nulla si conosce sull’esistenza di tributi diretti non assolti.

Eventuali debiti residui saranno a carico dell’aggiudicatario.

QUESITO NOVE – “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (dolo 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;

Per le caratteristiche costruttive e disposizione di ambienti, accessi, intrinseche ed estrinseche dell’immobile non è possibile la divisione in lotti.

QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

*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 cod. proc. civ. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L’immobile è stato pignorato per intero, non è divisibile, pertanto non è necessaria la formazione e relativa stima delle quote.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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 allo stato attuale risulta NON OCCUPATO, custodito da Ivg di Tempio Pausania.



QUESITO DODICI – “Occupazione”

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

Dalla consultazione della documentazione in atti, l'immobile allo stato attuale è in piena ed esclusiva disponibilità degli esecutati.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri 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;

Analizzati gli immobili ed esposto i vincoli urbanistici e paesaggistici come sopra, dagli atti consultati non risultano altri vincoli di natura artistico, storica o di inalienabilità. Vi sono vincoli condominiali derivanti dalla tipologia costruttiva e dall'ubicazione all'interno del Consorzio di Porto Rotondo.

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando in 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 restite 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 entro 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 legittimamente 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 dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m²) per indagine di mercato

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all'immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia ed avvisi commerciali della zona con particolare riferimento alla località nella quale è ubicato il bene.



Sono state acquisite informazione su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima, della sua posizione e funzionalità della quale si tiene conto nell'attribuzione dei seguenti valori unitari di mercato.

Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza diretta del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattative di mercato relative ad esperienze analoghe con riferimento particolare alla posizione del fabbricato oggetto di stima. Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro (mediato tra valore piano terra e valore superficie locale accessorio seminterrato) il prezzo di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00 euro al metro quadro).

Determinazione del valore unitario di riferimento (€/m²) per analisi

Espletate le opportune indagini con comparazione dei valori, determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, verificata la corrispondenza degli atti e la congruità edilizia, è possibile ottenere il più probabile valore di mercato.

Per attualizzare la stima è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogeneizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto più possibile pertinente alla condizione in esame.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE

| | | |
|-----|----------------------------|------|
| Vo | .per posizione | 1.2 |
| Vve | :per vetustà dell'edificio | 0,85 |
| Vf | :per le finiture | 0.98 |
| Va | :per accessibilità | 1,02 |
| Ves | : esposizione | 1.03 |

Posto il valore medio unitario al metro quadro commerciale di nuovo fabbricato (V), pari ad € 4.100,00/m² per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$\text{Valore di stima} = V \times Vve \times Vf \times Va \times Ves$$

| V | Vo | Vve | Vf | Va | Ves | |
|-----------|-----|------|------|------|------|--|
| 4.1000,00 | 1.2 | 0.85 | 0.98 | 1.02 | 1.03 | |

Valore di stima dell'unità immobiliare:

$$€ 4.100,00 \text{ €/m}^2 \times 1.2 \times 0.85 \times 0.98 \times 1.02 \times 1.03 = 4.300,00 \text{ euro/mq (valore approssimato)}$$

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BENE

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto consegue:

Valore unitario per analisi di mercato..... 4.500,00 €/mq

Valore unitario per analisi 4.300,00 €/mq

Valore unitario medio ((4.500,00+4.300,00)/2) = 4.400,00€/mq

Il quadro estimativo che ne consegue è il seguente:



| SUPERFICI NETTE | U.M. | SUPERFICIE | SUPP. TOTALE | PREZZO UNITARIO | VALORE COMMERCIALE |
|--|-----------|------------|--------------|-------------------|---------------------|
| piano terra - negozio | mq | 38 | | | |
| piano seminterrato - locale deposito annesso | mq | 33 | | | |
| proiezione corpo scale | mq | 5 | | | |
| SOMMANO | mq | | 76 | 4 400,00 € | 334 400,00 € |

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE :

LOCALE COMMERCIALE

334.400,00 €

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano a carico dell'acquirente i seguenti oneri, salvo altri esistenti ma non espressamente elencati e non conosciuti dal sottoscritto consulente ma connessi all'immobile:

- oneri condominiali o tributi attuali e pregressi dovuti entro i termini di legge;
- costo per lo smaltimento di oggetto, materiali o altro di qualsiasi tipo, forma, materiale e dimensione presente all'interno del locale, compreso facchinaggi, carico, trasporto e conferimento a discarica;
- rimozione e/o modifica di impianti esistenti non pertinenti all'immobile ma a servizio di altre unità;
- messa a norma impianti elettrici, tecnici e tecnologici nonché ottenimento delle certificazioni di legge;
- autorizzazioni ambientali
- sostituzione di serrature e acquisizione di copia chiavi di altri accessi comuni;
- voltura dei servizi di allaccio di qualsiasi tipo esistenti;
- Costi per onorari professionali inerenti la presentazione delle pratiche in accertamento di conformità o sanatoria, compatibilità paesaggistica attività urbanistiche e catastali;
- Costi per oneri dovuti alla pubblica amministrazione conseguenti alla presentazione della pratica edilizia;
- Costi per eventuale rettifica di atti pubblici;
- Costo per atti catastali quali frazionamenti, accatastamenti o variazioni;
- Oneri per ulteriori adempimenti non elencati;
- Onere ispezione servitù impiantistiche presenti (condotte idrico-fognarie);

ALLEGATI ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA

- Documentazione fotografica
- Visure e planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Autorizzazioni edilizie
- Elenco ispezioni Conservatoria Registri Immobiliari

Il C. T. U.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





VISTA ARREDI PRESENTI





VISTE PIANO TERRA





SCALE DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E SEMINTERRATO



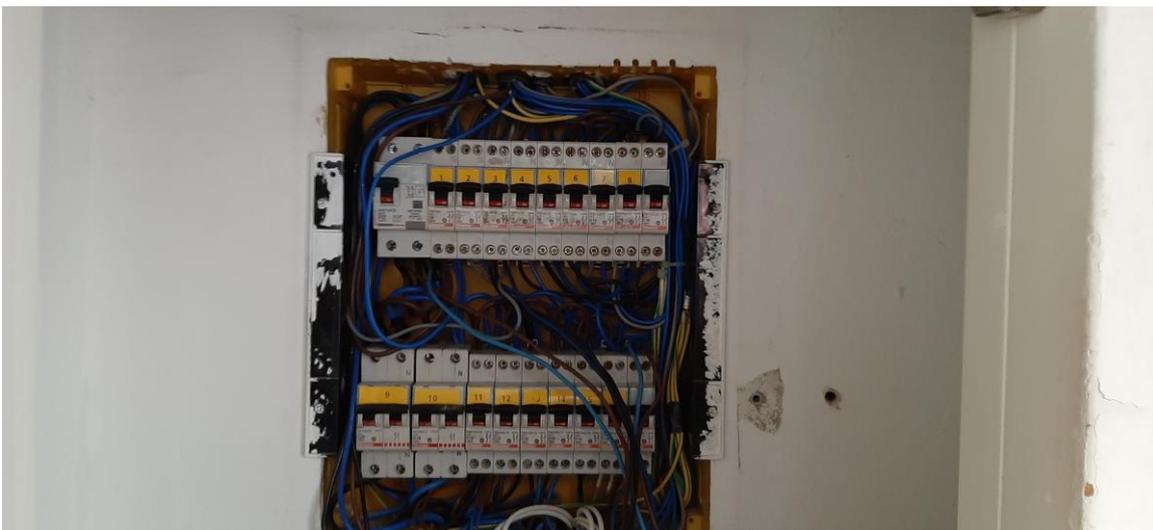


LOCALE SEMINTERRATO



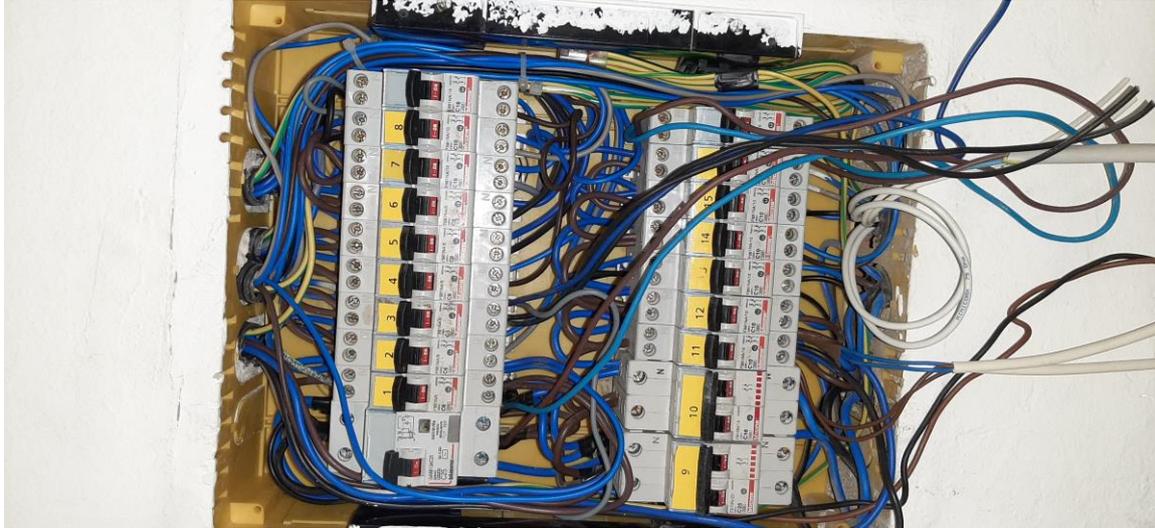


LOCALE SEMINTERRATTO - IMPIANTI



QUADRO ELETTRICO DI COMANDO





SANITARI WC





VUOTO SANITARIO PER BOCCA DI LUPO AREAIZIONE LOCALE SEMINTERRATO



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



ELABORATO PLANIMETRICO



AUTORIZZAZIONI EDILIZIE



ISPEZIONI CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

