

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 129/2022

Promossa da:

contro

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 26 aprile 2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta:

Dott. _____, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifici, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°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;

Quesito n°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:

Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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;

Quesito n°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;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 12

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

Quesito n° 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;

Quesito n° 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.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data **26.04.2020**, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monti, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **20.11.2024** il sottoscritto inviava tramite pec, (Settore Edilizia privata - Ufficio Accesso agli Atti), al Comune di Monti la richiesta per verificare la presenza della documentazione indispensabile per verificare la conformità edilizia, relativa all'immobile identificato al Foglio 15, mapp. 876, part. Sub. 2.

In data **23.12.2024**, **25.03.2025** e **31.03.2025** l'incaricato (Settore Edilizia privata e urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti) Comune di Monti inviava tramite mail la documentazione indispensabile per verificare la conformità edilizia urbanistica, relativa all'immobile identificato al Foglio 15, mapp. 876, part. Sub. 2.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. _____, il sottoscritto CTU in data 7.03.2025 comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24.03.2025.

In data **24.03.2025**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Monti, appartamento distinto al Foglio 15, mapp. 876, part. Sub. 2, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. _____, e della _____ (esecutata) si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 3: Verbale Operazioni Peritali.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

1.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria allegato 5).

1.02 - Descrizione Catastale Immobile

Comune di Monti, in Piazza Liberta, n.1:

Appartamento, posto al piano S1, categoria A/3, di 6 vani, distinto all'NCEU al foglio 15 mappale 876 sub. 2

Confini: con sub. 1, mapp 877, mapp 941, mapp. 875 e Piazza Liberta;

Correttamente intestato in visura catastale

Il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Monti, distinta all'NCT foglio 15 mappale 876 ente urbano di ha 00.01.85.

1.03 – Visura Ipotecaria Ventennale

ATTUALE PROPRIETARIO

, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

La soprascritta signora , divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del fabbricato sito nel Comune di Monti, in Piazza Liberta, n.1 e precisamente, appartamento, posto al piano S1, categoria A/3, di 6 vani, distinto all'NCEU al foglio 15 mappale 876 sub. 2, in morte del signor , nato a Monti il

, denuncia di successione testamentaria, registrata a Tempio Pausania il 24.11.1989 al numero 68 volume 401, **NON TRASCRITTA MA VOLTURATA IN CATASTO** (quota lasciata in eredità, diritti pari a 1/1 di proprietà).

In data 28.06.2007 ai nn. 11689/7443, con atto a rogito

in data 24.06.2007, repertorio 136141 è stata trascritta l'accettazione tacita all'eredità sull'immobile oggetto di relazione, a favore della signora

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 21.03.1989 a tutto il 11.03.2025, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo, avvenuta in data 21.06.2007, rogante con numero di repertorio 136141, per capitale euro 150.000,00, totale euro 300.000,00, tasso interesse annuo 5.519%, per la durata di 20 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Tempio Pausania in data 28.06.2007 ai nn. 11688/2185, a favore del
, contro la
signora
, nata a Monti il 03.10.1966, per ragioni pari a 1/1 di proprietà,
e come debitore non datore la società “
, con sede in Monti,
, sull’immobile sito in
Comune di Monti, distinto all’NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 12.10.2017, con numero di repertorio
1615, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l’Agenzia delle
Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.10.2017 ai
nn. 14108/10616, a favore del “
”,
, contro la signora
SE, nata a Monti il
03.10.1966, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull’immobile sito in Comune di Monti,
distinto all’NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 20.09.2022, con numero di repertorio
1053, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l’Agenzia delle
Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.10.2022 ai
nn. 16661/12532, a favore della “
”, con sede a Conegliano,
, contro la signora
, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull’immobile sito in Comune di Monti,
distinto all’NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

Il bene oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consiste in un
appartamento situato in Piazza Liberta, n.1, del Comune di Monti, al piano seminterrato
di un edificio residenziale, a due piani fuori terra, composto da tre unità immobiliari.

Il Comune di Monti, si trova nel Sardegnna a nella Sardegnna nord-orientale al centro della
Gallura, a circa 30 km dal Porto di Olbia.

L’immobile posizionato in una delle piazze del centro del Comune di Monti ha un unico
accesso ufficiale dal lato Nord-Ovest, tramite ingresso comune (vano scala), che allo
stato attuale risulta provvisoriamente non praticabile in quanto è stato chiuso dall’interno
con parete in cartongesso.

Si precisa, (come spiegato successivamente ai paragrafi 4 e 6) che l’accesso, non
ufficiale all’ immobile oggetto di perizia, attualmente avviene da un entrata secondaria
su via Montessori, tramite un cortile che affaccia sul retro-prospetto e altre proprietà e
che dalla sovrapposizione tra mappa catastale e volo risulterebbe corrispondente ad altri
mappali, non oggetto di pignoramento.

L’immobile oggetto della causa, è meglio identificato negli elaborati cartografici allegati
(vedi allegato 1), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell’atto di
pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 15 e più precisamente:

- ✓ Appartamento, Comune di Monti, Piazza della Libertà n. 1, Piano S1, Particella
876 sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 6, Sup. Catastale 140 mq,
Rendita €. 291,28;

2.02 - Consistenza.

Il bene oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consiste in un appartamento situato in Piazza Liberta, n.1, del Comune di Monti, al piano seminterrato di un edificio residenziale, a due piani fuori terra, composto da tre unità immobiliari. L'immobile posizionato in una delle piazze del centro del Comune di Monti ha un unico accesso ufficiale dal lato Nord-Ovest, tramite ingresso comune (vano scala), che allo stato attuale risulta provvisoriamente non praticabile in quanto è stato chiuso dall'interno con parete in cartongesso.

Si precisa, (come spiegato successivamente ai paragrafi 4 e 6) che l'accesso, non ufficiale all'immobile oggetto di perizia, attualmente avviene da un entrata secondaria su via Montessori, tramite un cortile che affaccia sul retro-prospetto e altre proprietà e che dalla sovrapposizione tra mappa catastale e volo risulterebbe corrispondente ad altri mappali, non oggetto di pignoramento.

E' composto da un salotto, un soggiorno-cucina, tre camere un bagno e un locale magazzino adiacente all'abitazione

Le dimensioni esterne sono di circa ml. 12.00 di larghezza, ml. 14.50 di lunghezza, con altezza utile interna di ml. 3.20, forma rettangolare, pertanto si ottiene quanto segue:

Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento" mq. 109,95

Superficie Calpestabile complessiva "Locale Magazzino" mq. 20,00

2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita in muratura di blocchi in cls dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; strutture portanti orizzontali, in latero-cemento.

Le facciate esterne, intonacate, con malta bastarda, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in buone condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in buone condizioni (sono presenti alcune tracce di umidità di risalita nel bagno).

I pavimenti interni sono in buone condizioni.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura che del bagno, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

I serramenti esterni in pvc sono in buone condizioni.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, pare eseguito a norma, con buona dotazione di prese.

Si precisa che l'approvvigionamento idrico, così come dichiarato dalla proprietaria avviene tramite un pozzo artesiano posizionato nel cortile non oggetto di pignoramento.

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria composto da scaldacqua a gas.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'**Allegato 2: Documentazione**

Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta abitato dal _____, che occupa provvisoriamente il cespite in qualità di ospite.

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in buono stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

3.00 - QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano l'immobile oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione del bene.

4.00 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

A seguito del confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto indicato nella scheda catastale esistente, che risulta correttamente rappresentata, durante il sopralluogo, il sottoscritto ha constatato che l'accesso, non ufficiale all' immobile oggetto di perizia, attualmente avviene da un'entrata secondaria su via Montessori, tramite un cortile che affaccia sul retro-prospetto e altre proprietà e che dalla sovrapposizione tra mappa catastale e volo risulterebbe corrispondente ad altri mappali, non oggetto di pignoramento.

L'immobile ha un unico accesso ufficiale dal lato Nord-Ovest, tramite ingresso comune (vano scala), così come correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella scheda catastale, che deve essere ripristinato, visto che allo stato attuale risulta provvisoriamente non praticabile in quanto è stato chiuso dall'interno con parete in cartongesso.

5.00 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il P.U.C del Comune di Monti - identifica l'area di cui alla presente in Zona B3 – zona di completamento residenziale.

6.00 - QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monti è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto il fabbricato, è stato realizzato in conformità alle Concessione Edilizia n. 31 del 1981, intestata al _____ e alla Concessione Edilizia n. 42 del 2005 relativa ai lavori di ristrutturazione esterna compreso il rifacimento del tetto dell'intero fabbricato.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 31 del 1981, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, con modifiche prospettiche, oltre ad un modesto incremento dell'altezza interna.

Il locale adibito a magazzino adiacente all'abitazione autorizzato, risulta per metà inglobato nell'abitazione e adibito a camera da letto attraverso l'inserimento di un tramezzo.

Si precisa inoltre come precedentemente descritto che l'immobile ha un unico accesso ufficiale dal lato Nord-Ovest, tramite ingresso comune (vano scala), così come previsto nel progetto concessionato e correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella scheda catastale, che allo stato attuale risulta provvisoriamente non praticabile e che va ripristinato attraverso la demolizione della parete in cartongesso, con i relativi costi necessari per l'intervento pari a 1.000 euro.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere sanati con una "Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, che comporterà un costo stimabile pari a €. 5.000,00 (pratica edilizia + pratica catastale + oneri di urbanizzazione).

Si precisa che la porzione di magazzino adibita ad uso abitativo non può trovare accoglimento con la suddetta istanza di Sanatoria, pertanto per tale situazione non autorizzata, sarebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con i relativi costi necessari per l'intervento pari a 2.000 euro.

7.00 – QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

8.00 – QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 21.03.1989 a tutto il 11.03.2025, risulta presente quanto segue:

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 12.10.2017, con numero di repertorio 1615, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.10.2017 ai nn. 14108/10616, a favore

per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Monti, distinto all'NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 20.09.2022, con numero di repertorio 1053, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.10.2022 ai nn. 16661/12532, a favore della

per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Monti, distinto all'NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

9.00 – QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, ritiene che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un'abitazione e cioè:

LOTTO n. 01:

Foglio 15 e più precisamente:

Appartamento, Comune di Monti, Particella 876, sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 6, Sup. Catastale 140 mq, Rendita €. 291,28;

10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva N. 129/2022, promossa da
contro
l'immobile in parola risulta pignorato per intero, pertanto, poiché il debitore è proprietario per intero dell'immobile sopra descritto, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

11.00 - QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta abitato dal
, il quale occupa provvisoriamente il cespite in qualità di ospite. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).
Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati

12.00 – QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13.00 – QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 21.03.1989 a tutto il 11.03.2025, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, avvenuta in data 21.06.2007, rogante
con numero di repertorio 136141, per capitale euro 150.000,00, totale euro 300.000,00, tasso interesse annuo 5.519%, per la durata di 20 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.06.2007 ai nn. 11688/2185, a favore
con sede a Cagliari,
, contro la signora
, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, e come debitore non datore la società

sull'immobile sito in
Comune di Monti, distinto all'NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 12.10.2017, con numero di repertorio 1615, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.10.2017 ai nn. 14108/10616, a favore del
, contro la signora
per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Monti, distinto all'NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 20.09.2022, con numero di repertorio 1053, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.10.2022 ai
nn. 16661/12532, a favore della
contro la signora
, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Monti,
distinto all'NCEU foglio 15 mappale 876 sub. 2.

13.00 - QUESITO n. 13 - " Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa

zona (stima sintetica per confronto).

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 6):

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 550,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).>>*

.4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
 - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
 - c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*
- Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.*
- Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).*

.4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;**
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti** (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);

- c) 35% dei patii e porticati;
 d) 60% delle verande;
 e) 15% dei giardini di appartamento;
 f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegato 1 (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano seminterrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	109,10	109,10	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile locale magazzino al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	50,00%	48,40	24,20	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			133,30	

La superficie commerciale diventa quindi: $109,10 \times 100\% + 48,40 \times 50\% = \text{mq. } 133,30$.
 Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 600,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 133,30 x €/mq 550,00 = €. 73.315,00 (in cifra tonda euro 73.000,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 73.000,00 (settantatremila/00 Euro).

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 73.000,00 – ONERI IN SANATORIA E OPERE DI RIPRISTINO € 8.000,00 = € 65.000,00 (sessantacinquemila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Valore Quota 1/1 della proprietà = €. 65.000.00,00

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente al fabbricato e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 31 MARZO 2025.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)

Seguono:

Allegato 1 Elaborati grafici

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 2 Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 10);

Allegato 3 Verbale Operazioni Peritali

Allegato 4 Visure e Schede Catastali

Allegato 5 Relazione ipotecaria ventennale (Agenzia Simona Santu);

Allegato 6 Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio);

Allegato 7 Documenti Conformità Edilizia

Allegato 8 Verifica Contratti di Locazione (Agenzia delle Entrate)
