

STUDIO TECNICO

Relazione di Perizia

Tribunale di Tempio Pausania:

Espr. Imm.n. 130/24

Giudice: Dott.ssa Palombella Antonia

IL C.T.U.

RELAZIONE DI PERIZIA

Conferimento Incarico professionale

Il Giudice Dott.ssa Palombella Antonia ha conferito incarico allo scrivente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al [] nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania -a [] con studio Tecnico in Via [] 07026 (SS). A seguito di diversi sopralluoghi, in data 08/07/2025 congiuntamente al delegato dell'IVG [] e alla presenza dell'esecutato Sig. [], ho effettuato il sopralluogo sull'immobile oggetto di perizia ubicato in via [] 07026 Olbia (SS).

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

“1) Verifichi, 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.”

Risposta al quesito n. 1

Nel fascicolo telematico è presente la relazione notarile e di seguito riporto i vari passaggi di proprietà nel ventennio:

- Verbale di pignoramento immobili del [] numero di repertorio [] notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania trascritto il [] ai numeri [] a favore di [] con sede in Milano codice fiscale [] sul seguente immobile:

Appartamento in Comune di Olbia (SS) Foglio [] cat.A4 consistenza vani 6, via [], intestato a [] piena proprietà per ½ e [] ena proprietà per ½.

- A [] la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile ubicato in Olbia al [] particella [] è pervenuta per atto di compravendita del 10/05/2006 numero di repertorio [] 2 Notaio [] con sede in Olbia (SS) trascritto il [] da potere di [] a []

- A [redacted] in piena proprietà è pervenuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] - UU Sede OLBIA (SS) Registrazione Volume [redacted] registrato in data [redacted] - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 1 [redacted] - Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted] NON TRASCRITTA
- Risulta trascritta in data [redacted] nn. [redacted] accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] D Nato il [redacted] a BUDDUSO' (SS) Codice fiscale [redacted] K, da parte dell'erede sig. [redacted] a nascente da atto Notaio [redacted] p Sede OLBIA (SS) del [redacted] Dalla suddetta formalità di accettazione tacita di eredità si evince la devoluzione per testamento.
- A [redacted] la quota di 1/2 in piena proprietà è pervenuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] - UU Sede OLBIA (SS) Registrazione Volume [redacted] registrato in data [redacted] - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. [redacted] - Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted] NON TRASCRITTA
- Risulta trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted] accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] A Nato il [redacted] 2 a [redacted]' (SS) Codice fiscale [redacted], da parte dell'erede sig. [redacted] nascente da atto [redacted] p Sede OLBIA (SS) del [redacted] Dalla suddetta formalità di accettazione tacita di eredità si evince la devoluzione per testamento.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **TRASCRIZIONE DEL** [redacted] - Registro particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] p Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO
PER CAUSA DI MORTE - accettazione tacita di eredità
- 2) **TRASCRIZIONE DEL** [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico Ufficiale [redacted] p Repertorio [redacted] del [redacted] Atto per
causa di morte - Accettazione tacita di eredità
- 3) **TRASCRIZIONE DEL** [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] repertorio [redacted] del [redacted] Atto tra vivi
- Compravendita

4) **ISCRIZIONE NN.** [redacted] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [redacted] Numero di repertorio [redacted]
Notaio [redacted] Sede OLBIA (SS)
A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]
(Domicilio ipotecario eletto [redacted] 33),
contro [redacted] in [redacted] Codice fiscale [redacted]
[redacted] Nata il [redacted] in [redacted] Codice [redacted]
[redacted] Durata 30 anni

5) [redacted] del [redacted] nascente da [redacted]
PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da [redacted] (SS)
A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]
contro [redacted] Nato [redacted] in [redacted] Codice fiscale [redacted]
[redacted] Nata il [redacted] in MAROCCO Codice [redacted]
[redacted] ella [redacted]

6) [redacted] el [redacted] nascente da [redacted]
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/11/2024 Numero di repertorio [redacted] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO [redacted] Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)
A favore di [redacted] Sede [redacted]
(Richiedente: [redacted])
contro [redacted] Codice [redacted]

A seguito di verifica posso dichiarare che la relazione notarile riporta le trascrizioni nel ventennio sino al pignoramento.

“2) Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell’esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell’udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito “positivo” o “attenzione”, mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell’incarico.”

Risposta al quesito n.2

Allego il modulo debitamente compilato dal custode e sottoscritto Ctu.

“3)Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell’ultimo titolo valido e comunque l’ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell’immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell’Esecuzione l’eventuale mancanza della nota di trascrizione dell’atto di accettazione espressa o tacita dell’eredità.”

Risposta quesito n.3

L’immobile oggetto di perizia è ubicato in via [redacted] località [redacted]
[redacted] e dall’accesso agli atti effettuato presso il Comune di Olbia risultano le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. [redacted]
- Concessione edilizia n. [redacted]
- Abitabilità de [redacted]

L’immobile è pervenuto per atto di compravendita del [redacted] numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] o con sede in Olbia (SS) trascritto il [redacted] nn. [redacted] da [redacted] nata il [redacted] (SS) Codice fiscale [redacted] [redacted] per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Allego copia dell’atto notarile.

“4)Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza

dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese."

Risposta al quesito n.4

L'atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 23/10/2024 riporta i seguenti dati:

I sig.ri [] risultano essere titolari per la quota ½ ciascuno dei seguenti immobili:

Nel Comune di Olbia fraz. []

- Appartamento A4 di 6 vani distinto al [] particella [] del Comune censuario di Olbia.

A seguito di verifica posso dichiarare che il pignoramento identifica l'immobile oggetto di perizia.

"5)Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;"

Risposta al quesito n.5

Allego copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Non è esaustivo in quanto il matrimonio è stato costituito in Marocco.

"6)Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente scaduti o comunque

Risposta al quesito n.6

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dagli esecutati. In data del sopralluogo erano presenti il sig.

“7) Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.”

Risposta al quesito n. 7

Non risultano contratti di locazione e/o affitto.

“8) Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;***
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;***
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;***
- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.***

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato,

stimmi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;”

Risposta al quesito n. 8

Come specificato nella risposta al quesito 7 non sono presenti contratti di locazione e/o affitto.

“9) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;***
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;***
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.***

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.”

Risposta al quesito n. 9

Dalle verifiche effettuate alla data del 18/09/25 non è presente nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

“10) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando le eventuali cause di sua affermazione o estinzione, e segnali infine

l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali)."

Risposta al quesito n. 10

Alla data del 09/09/2025 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10/05/2006 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede OLBIA (SS) A favore di [REDACTED] S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] E [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED] Codice [REDACTED] [REDACTED] Totale [REDACTED] Durata 30 anni [REDACTED]
- [REDACTED] del [REDACTED] nascente da [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIO N.E.P. Sede OLBIA (SS) A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED] Codice [REDACTED] [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] numero di repertorio 1 [REDACTED] notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale [REDACTED] il seguente immobile:
Appartamento in Comune di Olbia (SS) [REDACTED] particella [REDACTED] consistenza vani 6, via Santa Maria snc, intestato a [REDACTED] piena proprietà per ½ e [REDACTED] piena proprietà per ½.

Non risulta trascritto nessun altro tipo di vincolo di nessun genere e natura.

“11) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.”

Risposta al quesito n. 11

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di un condominio, ma è indipendente; pertanto non esistono spese condominiali. A seguito di verifiche effettuate non risultano trascritti altri procedimenti sul bene oggetto di perizia ad eccezione di quelli riportati nella risposta al quesito n. 10.

“12) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.”

Risposta al quesito n. 12

Il fabbricato è stato realizzato ai sensi della concessione edilizia n. [redacted] del [redacted].
[redacted] intestataria della concessione edilizia è la sig.ra [redacted]

Il fabbricato presenta delle difformità interne ed esterne. Tali difformità rientrano nella Sanatoria Edilizia di cui all'art. 36 DPR 380/01 e i costi ammontano a circa € [redacted]

comprensivi d'iva per le spese tecniche ed € 1.200,00 per la sanatoria e i diritti amministrativi.
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data



“13)Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lgvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;”

Risposta al quesito n. 13

L'immobile ricade nella zona residenziale da ristrutturare (B1).

Sono quelle zone che, presentando valori storico - ambientali da salvaguardare presentano però l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica e di un generale recupero del patrimonio edilizio esistente, da ottenere sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la ristrutturazione qualora tecnicamente ammissibile, sia attraverso il risanamento statico. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici degli archivi Comunali non è presente nessun certificato inerente agli impianti elettrico, idrico, termico.

“14)Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.”

Risposta al quesito n. 14

L'immobile oggetto di perizia non si configura per essere diviso in lotti, pertanto verrà stimato per l'intero.

“15)Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti in ogni caso descriva le vie di accesso,

pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.”

Risposta al quesito n. 15

L'immobile è composto da un'unica unità immobiliare e non è possibile suddividerlo in lotti.

“16)Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.”

Risposta al quesito n. 16

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in via [] in località [] frazione del Comune di Olbia e dista circa [] È unità immobiliare indipendente ed è composto da due livelli fuori terra. Confina per due lati con la piazza principale della frazione, per un lato con via [] e per un lato in aderenza con altra proprietà. Si affaccia direttamente sulla piazza principale della frazione. La superficie lorda totale è pari a mq [] mentre quella utile è di mq [], terrazzo di mq [] e un terrazzino di mq []

L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione, ma è necessario apportare alcuni lavori di ristrutturazione che di seguito descrivo:

- Verifica parziale del tetto in quanto sono presenti alcune tracce di umidità come si evince dalle fotografie n. 8, 9, 10, 22, 23, 24, 25.
- Rifacimento totale dell'impianto elettrico in quanto non è a norma e non sono presenti i certificati come da legge 37/08 (foto n. 9, 10)

“17)Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1,

comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971"

Risposta al quesito n. 17

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. e da un privato cittadino e non in regime di edilizia pubblica.

"18)Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici."

Risposta quesito n. 18

DUE DILIGENCE

L'attività di due diligence è propedeutica, ma non solo, alla valutazione immobiliare. È sempre più frequente, anche nelle compravendite, la necessità di effettuare una verifica preliminare riguardo alla regolarità edilizia dell'immobile, nonché alla regolarità catastale, come prevede la Legge 122/2010. Tale attività configurano un concetto di verifica dell'immobile volto a una maggiore trasparenza più volte evocato dal mercato immobiliare.

Nel sopralluogo svolto è stata effettuata l'attività di due Diligence legata alla valutazione immobiliare tenendo conto dei rischi derivanti dall'individuazione delle obsolescenze, che possono essere raggruppate in tre categorie:

- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza fisica;
- Obsolescenza economica.

- L'obsolescenza funzionale riguarda principalmente gli immobili che ad oggi hanno perso le caratteristiche intrinseche che avevano nel periodo in cui sono stati costruiti: si pensi all'evoluzione degli ambienti e degli spazi, le caratteristiche degli impianti negli immobili, il riposizionamento nel mercato con modelli diversi rispetto a quello precedenti.
- L'obsolescenza fisica deriva fondamentalmente dal logorio di una parte dell'intero immobile dovuta al trascorrere del tempo. Nel caso dell'immobile oggetto di perizia sarebbe necessario eseguire lavori di ristrutturazione.
- L'obsolescenza economica riguarda la variazione del valore del bene determinata da fattori esterni all'immobile che modificano il contesto nel quale è ubicato il bene; la saturazione della domanda, il livello di inquinamento derivato dal cambio di destinazione d'uso di alcune aree limitrofe, etc. Nell'immobile oggetto di valutazione non vi è la presenza d'inquinamento acustico, in quanto è ubicato nella parte bassa del centro storico e distante dalle attività commerciali presenti nella piazza centrale.

Segmento di mercato

In ambito immobiliare la segmentazione del mercato è un'attività necessaria e propedeutica in tutte le attività di valutazione. È noto, infatti, che all'interno di un segmento di mercato l'acquirente individua l'immobile per destinazione, zona, livello di spesa, tipologia, funzionalità e redditività attesa.

Mentre l'ambito di mercato è in genere individuato per zona, il segmento di mercato immobiliare è individuato con parametri propri; inoltre, all'interno del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare si potranno rilevare:

- I rapporti mercantili delle superfici secondarie;

- I prezzi degli immobili simili comparabili con quelli oggetto di stima.

Il segmento di mercato dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un quartiere prevalentemente di palazzine di media entità e immobili singoli prospicienti su strada. Gli immobili ricadenti all'interno del Centro Storico sono stati realizzati nella metà del secolo scorso, e parte di essi sono state ristrutturate e altre sono in corso di ristrutturazione. Le dimensioni delle unità immobiliari presenti nel segmento sono medie e grandi. Il segmento di mercato oggetto di valutazione presenta dei medi indicatori economico-estimativi. Come anzidetto a poche centinaia di metri si trova la piazza centrale dove sono presenti diverse attività commerciali.

Descrizione superficie appartamento

La superficie commerciale di un immobile è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base alle dinamiche di mercato. Le superfici degli immobili sono così individuate e proposte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: Superficie esterna lorda (SEL), superficie interna netta (SIN).

Per il calcolo della superficie commerciale si tiene in considerazione quanto riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e anche dal DPR 138/98 riguardante l'osservatorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici interne e perimetrali;
- c) 15% dei balconi e terrazzi scoperti;
- d) 30% dei balconi e terrazzi coperti.

Piano T-1° N.C.E.U. Foglio Comune di Olbia loc. 		
Terrazzini mq.6.90 x 15% mq. 1,13		
Cucina	P.T	mq.16,26
Soggiorno	P.T	mq.17,89
Vano scala	P.T-1	mq. 5,93
Camera	P.1.	mq.13.40
Camera	P.1.	mq.30.37
Servizio igi.	P.1.	mq. 4.34
Camera	P.1.	mq. 9.93
Superficie utile		mq. 98.15 (S.I.N.)
Superf..lorda		mq.132,60(S.E.L.)
Superficie .commerciale		mq.133,73

Il valore ordinario di mercato verrà desunto attraverso il procedimento sintetico-comparativo partendo dai valori di mercato medi e puri, ovvero riferiti a beni analoghi per ubicazione e destinazione, ma con caratteristiche intrinseche ordinarie. Lo studio verrà rivolto allo studio dei segmenti di mercato di appartenenza dell'immobile da stimare. Fatto questo primo inquadramento, perfeziono il raffronto esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.

Fra le condizioni intrinseche notiamo l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di appartamento in valutazione, la consistenza complessiva, la presenza di attività commerciali che possano influire o meno sulla stima.

Fra le condizioni estrinseche si deve considerare la prossimità ed il collegamento con il centro dei ritrovi, degli uffici, delle attività commerciali.

Metodo di Stima

Per determinare il valore commerciale all'attualità dell'immobile oggetto di perizia, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e beni simili ubicati nella medesima zona, in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Il valore è stato determinato dalla rilevazione di un comparabile del 2019 a cui ho applicato l'incremento di valore degli immobili che si è verificato in questi anni nel Comune di Olbia. Previa consultazione del portale "Geocomparabili" nell'anno 2021-2022-2023-2024-2025 non risultano esserci state compravendite nella frazione per immobili simili.

Perfino nell'Osservatorio Immobiliare non è presente nessun valore per la frazione di Berchideddu.

Comparabile: Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di euro **39.000,00** ubicato nella frazione di Berchideddu Comune di Olbia (SS), [REDACTED], ed identificata al Catasto dei Fabbricati Foglio [REDACTED] con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq [REDACTED]

Ho accertato che il valore dell'immobile compravenduto nel mese di dicembre dell'anno 2019 per gli immobili simili a quello oggetto di perizia è pari a €298,39/mq. Ritengo necessario applicare una rivalutazione del prezzo in funzione dell'aumento del costo degli immobili che si

è verificato negli ultimi anni sul mercato immobiliare del Comune di Olbia pari al 35% rispetto all'anno 2019. Pertanto, il valore che verrà applicato sarà pari a € 402,82/mq.

Valore di stima sintetica: appartamento superficie commerciale mq.133.73 x € 402,82/mq= € 53.869,11

A dedurre spese per Sanatoria Edilizia Euro.3.700,00

Nella valutazione ho tenuto conto del:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;

Deterioramento fisico

Si tratta dall'effetto prodotto dall'usura nel corso degli anni, che potrebbe richiedere manutenzione. Deve essere determinata la diminuzione del valore del cespite stimato, rispetto ad un nuovo cespite sullo stesso mercato.

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile dovrà essere soggetto a una manutenzione straordinaria. Come si evince dalla documentazione fotografica (foto n.), ci sono diverse zone coperte da muffe; pertanto, nel tetto dovranno essere effettuati interventi di impermeabilizzazione e coibentazione. Inoltre, l'impianto elettrico ed idraulico dovrà essere oggetto di rifacimento.

Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale subentra quando la progettazione e le specifiche tecniche di un immobile non soddisfano più la funzione attuale, ovvero, può essere ancora utilizzato, ma con un minore grado di efficienza rispetto a un immobile equivalente moderno, oppure soltanto se modificato per renderlo adeguato alle attuali specifiche.

Conclusioni Quesito n. 18

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Olbia frazione Berchideddu e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di Olbia al Foglio pari a € **50.169,00 (Cinquantamila centosessantanove/00)**.

Ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Olbia li 04/10/2025

Distinti Saluti

Il Ctu

Geom. [REDACTED]



ALLEGATI:

- 1) Relazione di Perizia;
- 2) Concessione edilizia [REDACTED];
- 3) Concessione edilizia n. [REDACTED];
- 4) Planimetria catastale;
- 5) visura catastale storica;
- 6) Ispezioni ipotecarie;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Planimetria scala 1:100;
- 9) Certificato di matrimonio;
- 10) Abitabilità del [REDACTED];
- 11) Banca dati Osservatorio Immobiliare Anno 2023;
- 12) Banca dati Osservatorio Immobiliare Anno 2024;
- 13) Comparabilità scheda di compravendita
- 14) Verbale di sopralluogo;
- 15) Copia perizia senza dati sensibili;
- 16) Modulo verifica atti;
- 17) Foglio separato;

[REDACTED]