

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 145/2021

Promossa da:

contro

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 7 novembre 2023, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, , nominava la sottoscritta:

Dott. Arch., e ivi residente e con studio professionale ad, in Via, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 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

Verificai, 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 **7.11.2023**, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **17.01.2025** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data **9.04.2025** ed in data **26.08.2025** il sottoscritto si è recato presso il Comune di Olbia (Archivio Storico – Ufficio Accesso agli Atti), previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Olbia, Via Giovanni Pascoli n. 29 P.T., dov'è ubicato l'immobile oggetto di causa: Foglio 41 Particella 4170.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig., il sottoscritto CTU in data **29.07.2025** comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali.

In data **30.07.2025**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Olbia nel Comune di Olbia Via Giovanni Pascoli n. 29 P.T., dov'è ubicato l'immobile oggetto di causa: Foglio 41 Particella 4170, piano terra, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data **1.10.2025** il sottoscritto si è recato presso l'ufficio della Tutela del Paesaggio (Ufficio Accesso agli Atti), previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica, relativa all'immobile sito nel Comune di Olbia, Via Giovanni Pascoli n. 29 P.T., dov'è ubicato l'immobile oggetto di causa: Foglio 41 Particella 4170.

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.

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 in oggetto risulta pignorato per l'intera proprietà.

1.01 - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Comune di Olbia, via Giovanni Pascoli n. 29, Foglio 41 e più precisamente:

Immobile, Piano T, Particella 4170, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 155 mq, Sup. Catastale 122 mq, Rendita €. 824,52;

Confina: via Pascoli, proprietà, altra proprietà

Correttamente intestato in visura catastale

Risultante da variazione nel classamento del 23/01/2010 protocollo n. S80016450 in atti dal 23/01/2010 variazione di classamento n. 1363.1/2010 e per costituzione del 23/01/2009 protocollo n. SS017968 in atti dal 23/01/2009 costituzione n. 348.1/2009

1.02 – ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

La società, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Olbia, in Via Giovanni Pascoli n. 29 P.T. e precisamente, locale magazzino al piano terra, con annessa corte di pertinenza esclusiva della consistenza di mq 155, confinante con via Pascoli, proprietà, distinto all'NCEU Foglio 41 mappale 4170, Categoria C2, mq 155,00, RC Euro 824,52 in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 05.08.2009, con numero di repertorio 212041, rogante Notaio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 7.08.2004 ai nn. 6208/8994, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale.

la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, in regime di comunione legale dei beni, sul quale poi verrà edificato il fabbricato oggetto di Certificazione, all'epoca Foglio 41 mappale 333, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio del 23/09/1988 Rep. 26057, trascritto a Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 4511 Reg. Gen. 6028 del 21/10/1988, dai signori, titolari della piena proprietà.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il 10.09.2025, risulta presente quanto segue:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 06.08.2021, con numero di repertorio 856, rogante Tribunale (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12.10.2021 ai nn.

7505/10515, a favore, , contro, , per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU Foglio 41 mappale 4170.

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria**, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 7.08.2009 ai nn. 1414/8996, a favore che elegge domicilio presso la propria sede per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU Foglio 41 mappale 4170.

QUESITO n. 2 – “Descrizione del bene”

2.01 - Ubicazione.

Descrizione

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale deposito situato al piano terra nel centro del Comune di Olbia, in via Giovanni Pascoli n. 29.

L'aeroporto internazionale Costa Smeralda di Olbia e Olbia Porto distano circa 1 km.

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 41 e più precisamente:

Immobile, Piano T, Particella 4170, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 155 mq, Sup. Catastale 122 mq, Rendita €. 824,52;

2.02 - Consistenza.

L'unità immobiliare in parola, ha l'accesso principale da via Giovanni Pascoli n. 29.

Il locale deposito è composto da un unico ambiente con cortile adiacente sul lato sud con ingresso indipendente su via Giovanni Pascoli.

L'altezza media è pari a 3,30 m.

SUPERFICI STATO ATTUALE

superficie Lorda complessiva “Locale Deposito”	mq.	166,90
superficie Calpestabile complessiva “Locale Deposito”	mq.	156,20
superficie Cortile	mq.	58,90

2.03 – Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita in pilastri di c.a. e muratura in blocchetti di cls.

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

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in discrete condizioni.

Dalle aperture esposte sul lato sud si accede ad un cortile che attualmente risulta coperto con una ondulina in plastica.

I serramenti esterni in alluminio con serrande scorrevoli sono in discrete condizioni.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

La copertura risulta non finita, è presente uno strato di impermeabilizzazione.

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

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta in disuso.

2.05 – Stato di manutenzione.

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

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria compresa la revisione generale di tutti gli impianti.

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 gli immobili 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 dei due beni.

QUESITO n. 4 – “Accatastamento”

Per quanto detto al paragrafo precedente il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare risulta regolarmente accatastato, per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

QUESITO n. 5 – “Destinazione urbanistica / di piano”

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

ZONA “B2” Zone residenziali esistenti e di completamento dense (art. 18 delle Norme di attuazione).

Si precisa che l'utilizzo dell'indice fondiario è sempre subordinato alla preventiva verifica delle concessioni rilasciate e dei volumi utilizzati.

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale. n°31 del 12/05/2025, pubblicato sul BURAS in data 29.05.2025:

Zone B - Completamento residenziale di Olbia - Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense (art. 38 delle Norme di Attuazione).

L'immobile ricade in fascia Hg1 art. 23, art. 24 delle norme di attuazione del P.A.I.

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico regionale ai sensi della Legge Regionale n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L.R. n° 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S in data

29/11/2011.

L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

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

Dai documenti acquisiti in parte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (Archivio Storico), e in parte dall'Ufficio della Tutela del Paesaggio è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto, il fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 1338 del 1990 intestata a e rilascio Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio n. 1395/78 del 12/09/1989.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna della maglia strutturale composta da un pilastro centrale anziché due come rappresentato nei grafici allegati alla concessione oltre a modifiche prospettiche.

Risulta inoltre coperto il cortile adiacente.

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 €. 10.000,00.

Si precisa che la copertura del cortile 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 10.000 euro.

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.

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 4.06.2004 a tutto il 03.06.2025 non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

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, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un'abitazione e cioè:

LOTTO n. 01:

Foglio 41 e più precisamente:

Immobile, Piano T, Particella 4170, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 155 mq, Sup. Catastale 122 mq, Rendita €. 824,52;

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva **N. 145/2021**, promossa 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.

QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupata (V. Doc. Fotografica Alleg. 2). Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato in data 7/12/2016 un contratto di locazione ad uso non abitativo Serie 3T, n. 3707 decorso dal 1/01/2017 al 31/12/2023.

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.

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il 10.09.2025, risulta presente quanto segue:

TRASCRIZIONI:

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 06.08.2021, con numero di repertorio 856, rogante Tribunale (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12.10.2021 ai nn. 7505/10515, a favore, contro, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU Foglio 41 mappale 4170.

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 7.08.2009, per la somma di Euro 280.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 140.000,00, da restituire in anni 10, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 7.08.2009 ai nn. 1414/8996, a favore contro, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU Foglio 41 mappale 4170.

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 5)

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 700,00 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 tavola 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 terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	166,90	166,90	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile soppalco non abitabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	15,00%	-	-	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 posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie cortile.	8,00%	65,50	5,24	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			172,14	

La superficie commerciale diventa quindi: $166,90 \times 100\% + 65,53 \times 8\% = \text{mq. } 172,14$.
(Arrotondato 172,00 mq.)

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 700,00 €/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. 172,00 x €/mq 700,00 = €. 120.400,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 120.400,00 - ONERI IN SANATORIA E OPERE DI RIPRISTINO PARI A € 20.000,00 = € 100.400,00 (arrotondato centomilaquattrocento/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Valore Quota 1/1 della proprietà = €. 100.400,00

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.

Aggios li, 6 novembre 2025.

Il C.T.U.

(arch.)

Seguono:

Alla presente relazione, si allegano:

- | | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Elaborati grafici |
| Allegato 2 | Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 8); |
| Allegato 3 | Verbale Operazioni Peritali |
| Allegato 4 | Visure e Schede Catastali |
| Allegato 5 | Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio); |
| Allegato 6 | Documenti Conformità Edilizia |
| Allegato 7 | Verifica Contratti di Locazione (Agenzia delle Entrate) |
| Allegato 8 | Elenco Iscrizioni e trascrizioni (Agenzia delle Entrate) |
