



Procedura n. 29/2023 R.G.E.

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

(Prov. di Sassari)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE****PROMOSSA DA****CREDITORE: –****Surrogante/Sostituto**

.....

Creditore Iscritto non intervenuto

.....

Contro**ESECUTATO: –****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****ELABORATO PERITALE****SOSTITUTIVA DELLA RELAZIONE PRESENTATA IL 22/08/2025****Architetto**

Via – (SS)

Telefono:/..... - Fax:/.....

Cell:

E-mail:Pec**Il CTU**

.....

(documento firmato digitalmente)

**Data deposito: 30/09/2025**

Arch. – (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 25.02.2025 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto residente in, via n. / ..., iscritto all'Albo degli Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n., quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch., iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in, Via....., n° .., in data 26 FEBBRAIO 2025 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del 14/09/2023.

Nella procedura esecutiva R.G.E n°29/2023, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Palombella Antonia, ha conferito in data 25/02/2025 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch., di procedere alla verifica urbanistica catastale e stima dell'immobile pignorato sito in Comune di Calangianus (SS) -in "Via n." dislocato su tre piani fuori terra distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 8,5 vani Superficie catastale mq 233 Rendita € 592,63, con cortile di pertinenza, inoltre contiguo al cortile di pertinenza abbiamo un piccolo lotto di terreno distinto al N.C.T. al Fg mappale di metri quadrati 45, entrambi gli immobili sono nella disponibilità del signor entrambi interessati nella stessa procedura R.G.E. n. 29/2023. Per verifiche legate a tale atto, relativo agli immobili siti nel Comune di Calangianus di proprietà della ditta "....." lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 10 Marzo 2025 alle ore 15:00 l'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo all'interno degli immobili da periziare, nella via n.

Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor delegato

Arch. -..... (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

dell'IVG, ed il signor parente dell'esecutato, il quale ci comunicava il decesso del signor, e ci consentiva l'accesso all'immobile (vedi Allegato n.1).

Alle ore 15.00 venivano iniziate le operazioni peritali presso gli oggetti di causa alla presenza dei signori:

1. Sig. incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;

2. Signor parente del signor [REDACTED]

Nell'occasione avveniva la presa in visione dell'immobile sito in Via n. Comune di (SS), ed il successivo accesso agli stessi.

Di seguito, sbrigata le formalità di rito, si è proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dell'immobile ubicato nella "Via n." costituito da una villa bifamiliare divisa in due proprietà, l'immobile intestato al signor con tre piani fuori terra, Seminterrato Terra e Primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 8,5 vani Superficie catastale mq 233 Rendita € 592,63, con cortile di pertinenza, inoltre contiguo al cortile di pertinenza abbiamo un piccolo lotto di terreno distinto al N.C.T. al Fgmappale di metri quadrati 45.

Si è provveduto ad un accurato rilievo metrico e fotografico allo scopo di accertare l'effettivo stato dei luoghi.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 16:00, come da **verbale di sopralluogo**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate 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;

- 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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

Arch. -..... (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

- 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.**

1.1 -**Identificazione dei beni:**

Il bene oggetto di perizia risulta essere:

- **Via** n. n.1 Locale ad uso residenziale ubicato al Piano Terra Primo e secondo di una metà di una villa bifamiliare ubicata in Via n. nel Comune di distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, categoria A2 Residenziale Classe 1 Consistenza 8,5 vani Superficie catastale mq 233 Rendita € 592,63,
- **Via** n. cortile di pertinenza alla porzione della villa bifamiliare contiguo al cortile di pertinenza, un piccolo lotto di terreno distinto al N.C.T. al Fg mappale di metri quadrati 45, Reddito Dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,20.

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) Certificato di Morte del Signor
- 2) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia;
- 3) Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
- 5) Atti di pignoramento dell'immobile
- 6) Atti di vendita dell'immobile
- 7) Licenze di costruzione Concessioni Edilizie in condono degli immobili compresi elaborati grafici

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art.

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati hanno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

ISCRIZIONI

- **Iscrizione n°**del .../.../....., ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Repdel

A favore di: Bancacon sede in Torino, cod. fisc.
(domicilio ipotecario eletto an.).

Contro:nato a (SS) ilCodice Fiscale
....., enata a (SS) il
.....Codice Fiscale

Mutuo per un montante ipotecario di di euro 156.00,00 ed un capitale di €104.000/00 con durata di 15 anni, gravante sull'immobile ad uso abitativo distinto al fg.
particella e sul terreno distinto al Foglio mappale

- **Iscrizione n°**, ipoteca Legale, nascente da ruolo (art.77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del rep. a favore di
con sede in Firenze - Codice Fiscale, domicilio ipotecario eletto in Via Piandanna n. 10/e Sassari Contro:nato a (....) il
.....Codice Fiscale, per un montante ipotecario di di euro 98.975/14 ed un capitale di € 49.487/57, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. particella

TRASCRIZIONI

- Trascrizione n°atto notaio Castelli in Olbia rep.
Raccolta n. del, Atto di Vendita tra la società
.....e i signori

- Trascrizione n°del, trascritta il
.....pari ad 1/2 di piena proprietà, in forza alla successione denunzia n.

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

..... volume presentata all'ufficio del registro di Tempio Pausania (SS), apertasi il in morte della signora nata a Tempio Pausania il Codice Fiscale

- Trascrizione n°, nascente da verbale di pignoramento immobili Repertorio n° del trascritta al Registro Particolare, al Registro Generale - Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania (SS).

A favore: Banca con sede in Torino, cod. fisc. (domicilio ipotecario eletto a Torino Piazza San Carlo n. 156).

Contro: nato a (SS) il Codice Fiscale

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 19/08/2025 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

1.2 – "Vincoli e Oneri"

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Si tratta di un immobile singolo e non esistono vincoli e spese condominiali.

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva in oggetto.

1.3 – "Beni gravati da censo, livello o uso civico"

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

2 - QUESITO DUE – "DESCRIZIONE DEL BENE"

- *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;*
 - *descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);*
 - *precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

- 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;

- 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 convenzionata 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

In data 10/03/2025 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nella Via n. all'interno del comune di (....), è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

2.1 - UBICAZIONE

Ilene, oggetto di perizia, sono due immobili ad uso residenziale ubicato nel:

- Comune: (....)
- Via: n.
- Piano: Seminterrato Terra e Primo

Arch. (....) Cell Tel Fax

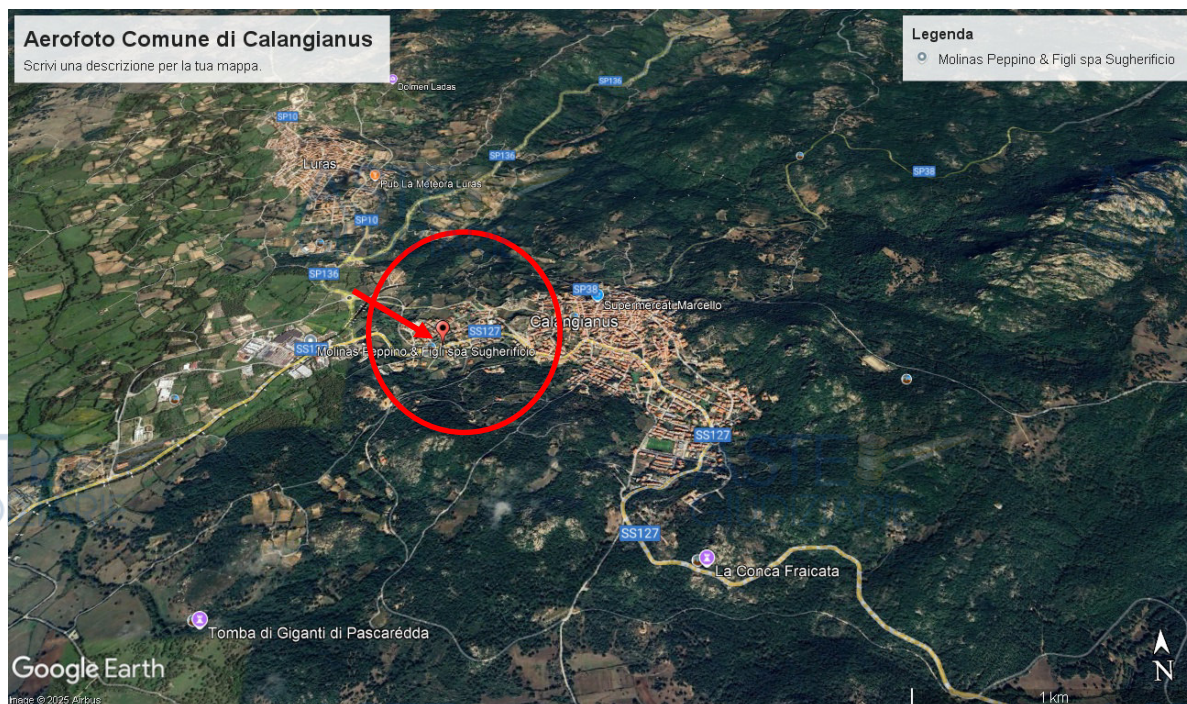
email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista Aerea - Inquadramento Comune di Calangianus

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Aerea - Ubicazione immobile oggetto di pignoramento



Arch. (....) Cell Tel Fax

8

email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista Aerea - Ubicazione immobile oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®



2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

L'immobile oggetto di stima è sito, come anzidetto, nel Comune di (SS), in Via

Il Paese si trova nell'Alta Gallura ed è collegato tramite la Strada Provinciale n. 38 con il di Tempio Pausania capoluogo dell'Alta Gallura distante circa 5 chilometri mentre a circa 35 chilometri si raggiunge il centro di Olbia con Aeroporto e Porto che permettono un agevole collegamento con il resto del paese.

Il fabbricato e le aree pertinenziali sono ubicate in una zona semicentrale del Paese ma a pochissima distanza dal centro storico è una zona di espansione con immobili di pregio, prevalentemente a destinazione residenziale e ben collegato con le strade principali di accesso e di uscita dal paese, Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata.

2.3 Caratteristiche Distributive

■ Si tratta di una una porzione di immobile pari al 50% di una villetta bifamiliare con accesso e giardino indipendente, distinta al N.C.E.U. al Foglio mappale, l'unità immobiliare è disposta su tre livelli fuori terra collegati il piano Seminterrato ad uso garage cantina con accesso diretto dalla Via, dal giardino si accede al piano terra tramite una scala esterna scoperta, mentre il Primo piano è collegato al

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano primo tramite una scala interna, come ben evidente dalle fotografie allegate, così composta:

Il Piano Seminterrato, a cui si accede dall'ingresso carrabile posto sulla via, si tratta di un locale denominato "SGOMBERO" utilizzato come garage e deposito attrezzi, completato da un piccolo locale tecnico, con una superficie pari a metri quadrati 133,35.

Il locale sgombero non ancora completato a grezzo, non ancora intonacato, presenta solo il rinzafo sulle pareti e sul solaio le porte e le finestre sono in legno, la pavimentazione è in calcestruzzo liscio, il vano non è collegato internamente al resto della casa.

Il Piano Terra indicato nel progetto come piano terra a cui si accede dalla scala esterna è composto da:

- veranda coperta al piano primo;
- Locale ingresso che conduce al locale soggiorno a cui si accede tramite pianerottolo coperto con una superficie pari a 5.20 mq da cui si accede alla zona giorno, locale soggiorno, ed al disimpegno che conduce alla zona notte e alla scala di collegamento tra i piani.
- Sala Soggiorno/Pranzo collegato al locale cucina, completa la zona giorno una terrazza a cui si accede dal Soggiorno, tramite piccolo disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto e due bagni di servizio, sempre dal soggiorno si accede alla scala a vista in legno che mette in comunicazione il piano secondo composto ampio disimpegno, una camera da letto un locale ripostiglio e un bagno.

Le superfici nette dell'immobile in oggetto sono le seguenti:

Piano Primo

- Veranda Coperta lato scala con una superficie pari a 5,20 mq
- locale Ingresso con una superficie pari a 6,12 mq
- Sala Soggiorno/Pranzo con una superficie pari a = 45.76 mq
- Locale Cucina con una superficie pari a 8.42 mq, le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,60 m dal piano di calpestio.
- La Terrazza prospiciente il soggiorno ha una superficie pari a 11.44 mq, è pavimentata con piastrelle in monocottura, è delimitata da un parapetto in muratura intonacato a civile e tinteggiato.
- Locale Disimpegno con una superficie pari a 4.44 mq che funge da locale di collegamento tra la zona notte e la zona giorno.
- Locale Bagno 1 con una superficie pari a 5.40 mq, a cui si accede tramite il disimpegno, il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura, le pareti sono

Arch. (....) Cell Tel Fax

10

email:

Pec:

rivestite con pistrelle in ceramica per un'altezza di circa 1,60 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati, il bagno ha un'aerazione e illuminazione naturale tramite finestra con affaccio sulla corte interna pertinenziale.

- Locale Bagno 2 con una superficie pari a 6.10 mq, a cui si accede tramite il disimpegno, il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura, le pareti sono rivestite con pistrelle in ceramica per un'altezza di circa 1,60 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati, il bagno ha un'aerazione e illuminazione naturale tramite finestra con affaccio sulla corte interna pertinenziale.

- Locale Camera 1 (matrimoniale) con una superficie pari 17.87 mq, la camera è dotata di una finestra sul prospetto laterale che permette un'ottima illuminazione e aerazione, il pavimento è in monocottura e le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati.

- Locale Camera 2 (singola) con una superficie pari 13.45 mq, la camera è dotata di una finestra sul prospetto posteriore che permette un'ottima illuminazione e aerazione, il pavimento è in monocottura e le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati. Questa camera presenta una difformità rispetto al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n. 74/1977 del 03/06/1977, nella quale era prevista la presenza di una piccola veranda sulla corte posteriore, la camera è stata ampliata con la chiusura della veranda per una superficie pari a 3,48 metri quadrati, ed un volume pari a 9,74 metri cubi.

Allo scopo di sanare tale situazione la proprietà ha presentato una domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 e della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004 protocollo n., per il quale non è stato ancora rilasciato il provvedimento, ma non si ritiene esistano problematiche inerenti la sua chiusura con la definizione della pratica presso il Comune di

3) Piano Primo (Mansarda), a cui si accede tramite la scala interna composto da:

- Locale disimpegno a cui si accede tramite la scala interna, con una superficie pari a mq 6,15, il disimpegno è aerato e illuminato tramite una finestra che si affaccia sulla parete anteriore dell'immobile;

- Locale Camera da letto 3 doppia con una superficie pari a 15.80 mq, è illuminata e aerata tramite due finestre poste una sul prospetto principale e una sul prospetto laterale, la copertura è con tetto a due falde con altezza minima pari a 2.05 m e altezza massima al colmo pari a 2,60 m con un'altezza media pari a 2.32 m-

- Locale Bagno con una superficie pari a 4.21 mq, a cui si accede tramite il disimpegno, il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura, le pareti sono rivestite con

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 1,60 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati, il bagno ha un'aerazione naturale tramite finestra con affaccio sulla corte interna pertinenziale.

locale Ripostiglio con una superficie pari a 10,20 mq è illuminato e aereata tramite due finestre poste sul prospetto Laterale, la copertura è con tetto a due falde con altezza minima pari a 2,05 m e altezza massima al colmo pari a 2,60 m con un'altezza media pari a 2,32 m-

2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di base sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestabile compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Calcolo SLC e SA (Per Case di Civile Abitazione):

- SLC dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra (Residenziale)

Sup. lorda unità immobiliare Piano Seminterrato - Terra - Primo		
Sup. lorda Piano Terra non residenziale non finito mq 133,35 (60%)	80,01	mq
Sup. lorda Piano Primo residenziale mq 131,00 (100%)	131,00	mq
Sup. lorda Piano Secondo Mansarda mq 44,60 (H < 2,40 - 35%)	15,61	mq
TOT Sup. lorda Residenziale Calpestabile SLC 1	226,62	mq

- **SLC1 RESIDENZIALE dell'immobile: 226,62**

- SA1 - Verande da computare al 50%, Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Veranda Coperta Piano Terra mq 14,52 = 50%	7,26	mq
- Sup lorda Veranda Coperta Piano Primo mq 5,20 = 50%	2,60	mq
- Sup lorda Terrazza Scoperta Piano Primo mq 11,44 = 30%	3,43	mq
- TOT Sup lorda	13,29	mq

$$\text{SA1} = 7,26 + 3,43 = 13,29 \text{ mq}$$

- SA2 - Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare da computare al 10%:

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

- Sup lorda giardino di pertinenza fg 44 M 2534 mq 429,00 = 10%	42,90	mq
- Sup lorda area contigua giardino di pertinenza fg 44 M 2533 mq 45,00 = 10%	4,50	mq
- TOT Sup lorda	47,40	mq

$$SA2 = 474,00 \times 0.10 = 47,40 \text{ mq}$$

per un totale di **SA = SA1 + SA2 = 60,69 mq**

B) Calcolo Sc1:

La **Superficie Commerciale residenziale** risulta pari a:

$$Sc1 = SLC1 + SA = 146.2961 + 60.69 = \mathbf{207,30 \text{ mq}}$$

C) Calcolo Sc2:

La **Superficie Commerciale non residenziale locale seminterrato** risulta pari a:

$$Sc2 = SLC2 = 80.01 = \mathbf{80,01 \text{ mq}}$$

Per cui:

La Superficie Catastale/Commerciale (Sc1) residenziale piano primo e piano Secondo dell'immobile e pari a mq 207,33 mq;

La Superficie Catastale/Commerciale (Sc2) residenziale piano terra dell'immobile concessionato come locale Sgombero e locale tecnico, pari a mq 80,01

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in muratura;
- SOLAIO orizzontale in travetti prefabbricati e C.A.;
- Solaio di Copertura della mansarda inclinato eseguito co travetti prefabbricati pignatte e C.A. coibentato e impermeabilizzato rifinito con tegole di laterizio alla sarda;
- INTONACI INTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana fine", tinteggiate con pitture di colore bianco.
- INTONACI ESTERNI del tipo civile; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate con tinta al quarzo;

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

- PAVIMENTAZIONI INTERNE le pavimentazioni sono piastrelle di monocottura;
- PAVIMENTAZIONI ESTERNE analoghe al punto precedente.
- RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in ceramica delle dimensioni unitarie varie, in opera previa stesura di idoneo collante
- INFISSI INTERNI in legno tamburato;
- INFISSI ESTERNI in legno massello, si fa presente che alcuni infissi esterni necessitano di piccole lavorazioni di manutenzione;
- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente;
- RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione con utilizzatori tipo Bticino;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO caldaia a gas e radiatori;
- RAFFRESCAMENTO assente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta con un mediocre stato di conservazione, con locali di buone dimensioni, e soprattutto molto funzionali.

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (documentazione fotografica)

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, gli immobili in oggetto, si presentano **con un mediocre stato di conservazione** sia internamente che esternamente, inoltre il piano terra locale sgombero si presenta a grezzo senza pavimentazione e impianti incompleti..

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).

3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;

3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

3.1 -

I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"

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.

4.1 -

Si certifica, inoltre, che in base ai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

-Lotto unico Catasto fabbricati comune di (.....) fg., part, categoria A/2, zona cens. 1, classe 1, consistenza 8,5 vani con una sup. catastale di 233,00 mq, rendita di euro 592,63, sito in Via n. al piano terra Primo e secondo, intestato al signor deceduto il giorno 25 Novembre 2024 (Vedi Allegato n. 1) Cod. Fisc. (proprietà per 1/1). Inoltre in aderenza al giardino abbiamo la particella distinta al Catasto terreni FG Mappale Qualità Vigneto Classe 1 Superficie 45 mq Reddito Dominicale €0,31 Reddito Agrario € 0,20.

La scheda catastale risulta conforme allo stato di cui alla richiesta di Condonò Edilizio di ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 e della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004 protocollo n. del Dicembre 2004, per il quale non è stato ancora rilasciato il provvedimento, ma non si ritiene esistano problematiche inerenti la sua chiusura con la definizione della pratica presso il Comune di

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

Arch. -..... (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

15

[illegible]

Architectural floor plan of a house. The plan includes the following rooms and features:

- Entrance:** INGRESSO
- Living Area:** SALOTTO
- Dining Area:** PRANZO
- Kitchen:** CUCINA
- Bedrooms:** CAMERA, NOTTE
- Bathroom:** BAGNO
- Staircase:** SCALINATA
- Terrace:** TERRAZZA
- Garden:** GIARDINO

Dimensions are provided for various sections of the plan:

- Top left: 6.90, 5.70, 2.30, 1.80, 1.70, 1.40
- Top right: 3.10, 3.40, 4.00, 3.80
- Right side: 5.60, 4.50, 2.50
- Bottom right: 3.40, 2.50, 2.00, 1.80, 2.20
- Bottom left: 1.80, 1.30, 1.20, 1.10, 1.00

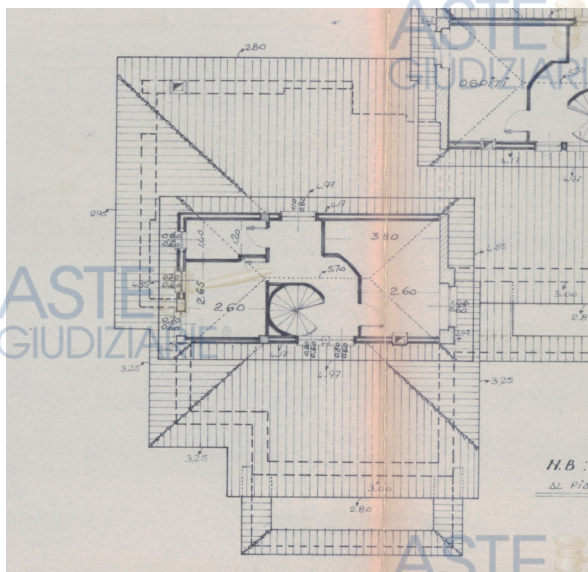


ASTE GIUDIZIARIE®

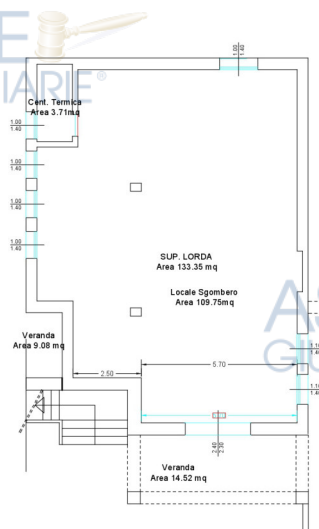


16

Рек: _____



**PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO RILIEVO STATO DI FATTO DI CUI
ALLA RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO**



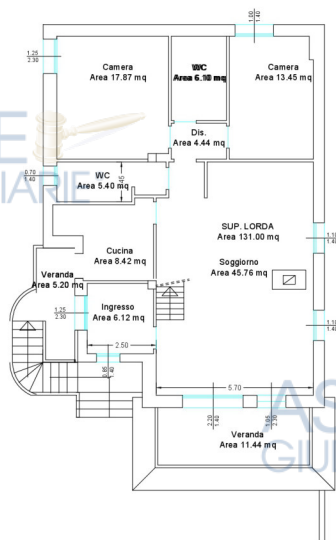
**PLANIMETRIA PIANO TERRA RILIEVO STATO DI FATTO DI CUI
ALLA RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO**

Arch. (.....) Cell Tel Fax

17

email:

Pec:



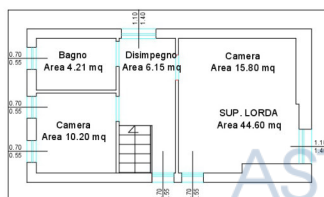
**PLANIMETRIA PIANO PRIMO (MANSARDA) RILIEVO STATO DI FATTO DI CUI
ALLA RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO**

Arch. (.....) Cell Tel Fax

18

email:

Pec:



5 - QUESITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"

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 alleggi copia dei piani urbanistici.

5.1 -

Gli strumenti urbanistici del Comune di(.....) indicano l'area ove è stata Realizzata l'unità immobiliare in oggetto come Zona C1 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA, comparto residenziale con P.d.L. approvati, la destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente. Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Come specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

19

formazione di un consorzio fra privati proprietari di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalle presenti norme in 300 mq per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq per tipologia edilizia isolate.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente. Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

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.

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

- le opere in oggetto sono state realizzate in **seguito del rilascio da parte del Comune di** della Concessione Edilizia n. del

Successivamente sono state realizzate alcune modifiche senza regolari autorizzazioni, le opere consistono nell'ampliamento della camera da letto n. 2 al piano Terra tramite chiusura della veranda esistente in progetto, con un ampliamento pari a 3,48 mq e un volume pari a mc 9,74, completano le modifiche l'apertura di una finestra al piano

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

Seminterrato sul prospetto posteriore.

Allo scopo di sanare tale situazione la proprietà ha presentato una domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 e della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004 protocollo n. del Dicembre 2004, per il quale non è stato ancora rilasciato il provvedimento, ma non si ritiene esistano problematiche inerenti la sua chiusura con la definizione della pratica presso il Comune di

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1977 e il 1980, mentre le opere abusive sono state realizzate successivamente e terminate entro il 31/03/2003 come da dichiarazione allegata alla domanda di condono edilizio di cui alla Legge n. 326 del 24/11/2003 e della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004 protocollo n. del Dicembre 2004, non ancora definita con il rilascio della Concessione Edilizia da parte del Comune di

- Concessione Edilizia n°/..... rilasciata il/..../.....;
- Richiesta di Concessione Edilizia in Condonò Legge n. 326 del 24/11/2003 e della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004 protocollo n. del 2004, da definire per il rilascio definitivo della pratica.

6.2 Difformità dalle Concessioni

Come ben evidenziato le difformità si riferiscono all'ampliamento della camera da letto n. 2 al piano primo e all'apertura della finestra sul prospetto posteriore lato nord, si tratta i opere oggetto di condono edilizio, vedi sopra e per il quale si dichiara che nulla osta alla definizione della pratica presso il Comune di Inoltre con l'evolversi della Normativa Urbanistica Nazionale e Regionale, si ritiene che l'abuso riscontrato sia sanabile anche ai sensi della Legge cosiddetta Salva Casa Decreto Legge n. 69/2024, e della Legge Regionale n. 18 del 17 giugno 2025, in quanto essendo l'immobile ha una superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati; la legge prevede una tolleranza del 4%, che include l'aumento di superficie nella tolleranze previste dalla nuova legge.

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** che si allega in copia.

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

6.3 Sanabilità

Considerando che:

- l'immobile si trova in una Zona C di espansione", e che è presente una richiesta di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 e della Legge Regionale n. 4 del 26/02/2004 protocollo n. del 2004, da definire per il rilascio definitivo della pratica.

Si può concludere che:

Le opere abusive descritte al punto sono da considerarsi sanabili anche ai sensi della Legge cosiddetta Salva Casa Decreto Legge n. 69/2024, e della Legge Regionale n. 18 del 17 giugno 2025, in quanto essendo l'immobile ha una superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati; la legge prevede una tolleranza del 4%, che include l'aumento di superficie nella tolleranze previste dalla nuova legge.

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica riguarderanno quindi prevalentemente:

- la presentazione di una pratica edilizia di completamento da parte di un tecnico abilitato previa verifica della pratica edilizia in condono esistente, il costo della pratica Edilizia eventuali pagamenti degli oneri amministrativi in quante l'oblazione e gli oneri concessori risultano versati al Comune di, si quantificano in **€ 2.500/00** oltre oneri fiscali di legge.

Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 2.500,00 oltre oneri fiscali di legge

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, verrà decurtato dalla stima il totale dei costi per la definizione della sanatoria determinati al paragrafo 6.4.

7 - QUESITO SETTE – “Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione”

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.

7.1 -

Dalle verifiche effettuate con la proprietà non risulta costituito un condominio pertanto non vi sono costi da sostenere;

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

8 - QUESITO OTTO – “DIVISIONE IN LOTTI”

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 esecutata 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.

8.1 -

La quota di proprietà non può essere divisa e dovrà essere ceduta in un unico lotto.

9 - QUESITO NOVE – “DIVISIBILITÀ IN NATURA”

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 esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli 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.

9.1 -

Il debitore è l'unico proprietario del bene.

Il bene pignorato deve essere ceduto in un singolo lotto infatti per le caratteristiche dell'immobile non è possibile ricavare più unità immobiliari.

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

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 risolti, scaduti o comunque non più in essere.

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.

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.

10.1 -

Al momento del sopralluogo gli immobile oggetto di perizia risultano intestati del Signor nato a (.....) il/...../..... cod. fisc., deceduto a il giorno in forza dei

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

seguenti atti di compravendita e di successione della propria moglie
di seguito descritti.

Titolo di proprietà:

al Signor 1/2 dell'intera proprietà degli immobili distinti al Catasto del Comune di (.....) fg., part, categoria A/2, zona cens. 1, classe 1, consistenza 8,5 vani con una sup. catastale di 233,00 mq, rendita di euro 592,63, sito in Via n. al piano terra Primo e secondo, Inoltre in aderenza al giardino abbiamo la particella distinta al Catasto terreni FG Mappale Qualità Vigneto Classe 1 Superficie 45 mq Reddito Dominicale €0,31 Reddito Agrario € 0,20.

sono pervenuti con atto di compravendita Notaio in Olbia del/...../....., Rep. n. Raccolta trascritto a Tempio Pausania il/...../..... ai n./....., con il quale la società con sede in Milano Codice Fiscale vende a nato a (....) il/...../..... cod. fisc., sempre con lo stesso Atto veniva venduta la quota pari a 1/2 dell'immobile alla signora nata a il/...../..... Codice Fiscale coniugata in regime di comunione dei beni con il Signor in regime di comunione dei beni, Deceduta il giorno/...../.....

al Signor 1/2 dell'intera proprietà degli immobili distinti al Catasto del Comune di (...) fg., part, categoria A/2, zona cens. 1, classe 1, consistenza 8,5 vani con una sup. catastale di 233,00 mq, rendita di euro 592,63, sito in Via n. al piano terra Primo e secondo, Inoltre in aderenza al giardino abbiamo la particella distinta al Catasto terreni FG Mappale Qualità Vigneto Classe 1 Superficie 45 mq Reddito Dominicale €0,31 Reddito Agrario € 0,20

sono pervenuti in forza dell'atto di successione denuncia n./... presentata all'Ufficio del Registro di (SS) il/...../..... ai nn/....., apertasi il/...../..... in seguito alla morte della signora nata a il/...../..... Codice Fiscale coniugata in regime di comunione dei beni.

L'immobile è attualmente libero e non utilizzato da nessun erede.

11 - QUESITO UNDICI – "Certificato stato libero o atto matrimonio"

Alleghi, 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 esecutari 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

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

11.1 -

Gli immobili sono di proprietà del signor deceduto in data/...../....., attualmente non risulta occupato.

12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"

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

12.1 -

L'immobile per la proprietà pari al 50% di proprietà della signora coniuge in Comunione dei Beni del Signor deceduta il/...../..... registrata il/...../..... al volume n. trascrizione n./..... Reparto PI di Tempio Pausania in atti dal/...../.....

13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"

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 26esimo 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 26esimo anno del figlio minore e

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

14 - QUESITO QUATTORDICI - "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

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.

14.1 -

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

**VALORE_{stima} locali residenziali (€) = SUP commerciale residenziale (mq) x
Valore unitario medio (€/mq)**

**VALORE_{stima} locali non residenziali (€) = SUP commerciale non residenziale
(mq) x Valore unitario medio (€/mq)**

VALORE_{stima} Lotto di terreno adiacente al giardino pertinenziale distinto al N.C.T.

Foglio 44 Particella 2533 mq 45, omogeneizzato con il resto dell'area pertinenziale
per 4,50 metri quadrati **= SUP commerciale terreno omogeneizzata (mq) x
Valore unitario medio (€/mq)**

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un'indagine relativa al valore degli immobili ad uso residenziale nel comune di, per immobili di non recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di (.....).

Il prezzo varia da un minimo di € 600,00 a un massimo di € 900,00, per un prezzo

Arch. (.....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

medio di mercato pari a € 750,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno del Comune di Calangianus che vede un ristagno nelle vendite immobiliari, si è desunto un prezzo medio di € 1.350,00 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni per i locali ad uso residenziale che corrisponde a **€ 1.050,00.**

Questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del comune di con materiali medi, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 45 anni, risalente alla fine degli anni 70, tenuto in ottime condizioni, e realizzato con materiali medi, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo.

Si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 45 anni dalla data di costruzione del 15% del suo valore pari a € 158,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 892,00 al metro quadrato.

€ 892,00 €/mq leggasi

Ottocentonovantadue/00 euro al metro quadrato

Per la valutazione del locale seminterrato con **destinazione non residenziale** si ritiene di utilizzare il prezzo medio di mercato riscontrato tramite verifiche con le agenzie immobiliari della zona che varia tra un minimo di € 500,00 a un massimo di € 700,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 600,00, questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del comune di Calangianus con materiali medi, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 45 anni, risalente alla fine degli anni 70, tenuto in ottime condizioni, e realizzato con materiali medi, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo e non ancora terminato.

Si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 45 anni dalla data di costruzione del 15% del suo valore pari a € 90,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 510,00 al metro quadrato.

€ 510,00 €/mq leggasi

Cinquecentodieci/00 euro al metro quadrato

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo della parte residenziale è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Il prezzo dell'area non residenziale ubicata al piano seminterrato viene calcolato moltiplicando il 100% della sua superficie per il valore di un immobile ad uso

Arch. (....) Cell Tel Fax

29

email:

Pec:

non residenziale.

Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte residenziali calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
 - 30 % per i balconi e terrazze scoperte
 - 100% per la somma delle superfici coperte non residenziali calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani ubicati nel locale seminterrato;
 - 10% della superficie del terreno pertinenziale e del secondo lotto adiacente al giardino
- L'immobile è Censito al N.C.E.U. del Comune di Calangianus (SS), Via n., villetta bifamiliare composto da tre piani fuori terra di cui il piano terra non collegato ai piani superiori, mentre il piano primo e il piano secondo sono collegati tra di loro con scala interna, al foglio n. mappale Categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8,5, Rendita € 592,63.

Il valore della parte residenziale è quantificato in Euro **€ 892,00** al metro quadrato di superficie con destinazione residenziale.

Il valore della parte non residenziale al piano terra è quantificato in Euro **€ 510,00** al metro quadrato di superficie con destinazione non residenziale.

Il valore della Porzione di terreno adiacente al giardino pertinenziale distinto al N.C.T. **Foglio 44 Particella 2533 mq 45**, omogeneizzato con il resto dell'area pertinenziale per 4,50 metri quadrati, viene valutato a parte e aggiunto al valore del lotto per poterlo vendere come unico lotto ma con una sua valutazione.

La superficie ragguagliata della parte dell'immobile ad uso residenziale e dei terreni pertinenziali destinati a giardino è pari a: 202.80 metri quadrati.

La superficie della parte dell'immobile ad uso non residenziale è pari a: 80.01 metri quadrati.

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nella zona di Calangianus.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente:

A) calcolo valore unità immobiliare quota residenziale:

Arch. (....) Cell Tel Fax

30

email:

Pec:



mq 202,80 x 892,00 €/mq

VALORE U.I. € 180.897,60;

Leggasi: Euro Centoottataquattronovecentododicimila/00**B) calcolo valore unità immobiliare quota non residenziale:**

mq 80,01 x 510,00 €/mq

VALORE U.I. € 40.805,10;

Leggasi: Euro Quarantaottocentocinquemila/10**C) calcolo valore lotto di terreno distinto al NCT al Foglio 44****Particella 2533 mq 45 omogeneizzata con i valori della residenza:**

mq 4,50 x 892,00 €/mq

VALORE U.I. € 4.014,00;

Leggasi: Euro Quattromilaquattordici/00**12.3) Decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile:**

Sulla base della presenza dell'istanza di condono edilizio da definire presso il Comune di Calangianus si rende necessario detrarre il costo del Condono edilizio calcolato in "D" = **€ 2.500,00**, e decurtare tali costi dal valore dell'immobile.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 14 Agosto 2025 è il seguente:

D) VALORE stima = [(A+B+C)- D] = € 225.717/10 - €2.500/00 = € 223.217/10**VALORE IMMOBILE € 223.217/10;**

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 223.000,00**VALORE U.I. = € 223.000,00****(euro Duecentoventitremila/00 in cifra tonda)**

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione presente comune di Calangianus (SS) in Via n.

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

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obiettivi e da criteri prudenziali.

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento

Arch. (....) Cell Tel Fax

email:

Pec:

del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 25/09/2025

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. (.....) Cell Tel Fax

32

email:

Pec:

**Documentazione allegata:**

- Allegato A - Verbale di sopralluogo 10 Marzo 2025;
- Allegato B - Copia C.E. del .../.../.....
- Allegato C - COPIA TAVOLA N.1 C.E. del .../.../.....
- Allegato D - COPIA TAVOLA N.2 C.E. del .../.../.....;
- Allegato E - RICHIESTA CONDONO EDILIZIO;
- Allegato F - ELAB. GRAFICI RICHIESTA CONDONO EDILIZIO 2003;
- Allegato G - RELAZIONE DESCRIZIONE DEL LOTTO RGE 29-23;
- Allegato H - Relazione Fotografica
- Allegato I - VISURA APPARTAMENTO FG M
- Allegato L - ELAB. CATASTALI CONDONO EDILIZIO 2003
- Allegato M - PLANIMETRIA APPARTAMENTO FG M
- Allegato N - VISURA TERRENO FG M
- Allegato O - RILIEVO PIANTA PIANO SEMINTERRATO;
- Allegato P - RILIEVO PIANTA PIANO TERRA;
- Allegato Q - RILIEVO PIANTA PIANO PRIMO MANSARDA
- Allegato R - Valore Banca dati delle quotazioni immobiliari Calangianus
- Allegato S - visura ipocatastale IMMOBILE ditta
- Allegato T - Perizia CAUSA R_G_Es_N 29-2023 NO DATI SENSIBILI
- Allegato U - REL.FOT. perizia 29_2023 - NO DATI SENSIBILI
- Allegato V - Certificato di morte



IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. (.....) Cell Tel Fax

33

email:

Pec:

