



Procedura n. 49/2020 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Prov. di Sassari)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSA DA

CREDITORE: –**Contro****ESECUTATO:****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE****Architetto**

Via – 07026 Olbia (SS)

Telefono: 0789/..... - Fax: 0789/.....

Cell:

E-mail:Pec**II CTU**

Arch.

(documento firmato digitalmente)



Arch. – (SS) Cell Tel 0789-.....

email:

Pec:



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE
DI
TEMPIO PAUSANIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 05.07.2024 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch.**
....., 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 08 LUGLIO 2024 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°49/2020, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Antonia
Palombella, ha conferito in data 07.07.2024 l'incarico professionale, previo giuramento
di rito, allo scrivente Arch., di procedere alla stima
dell'immobile pignorato sito in Comune di (SS) - in "Località
..... -", **distinto al N.C.E.U.** al Foglio ..., Particella, interessato nella
stessa procedura R.G.E. n. 49/2020.

A seguito di accordi con il l'IVG signor e previa comunicazione alle parti lo
scrivente CTU stabiliva per il 13 Settembre 2024 alle ore 15:30 l'inizio delle operazioni
peritali e sopralluogo all'interno dell'immobile da periziare.

Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor delegato dell'IVG
per poter accedere all'interno dell'immobile in oggetto dove si incontravano con i signori
..... proprietario dell'immobile in forza dell'atto di acquisto notaio
..... delRepertorio n. Registrato a Sassari al n.
....., signor figlio del proprietario e dell'Avvocato
..... in rappresentanza del signor

Alle ore 15.30 venivano iniziate le operazioni peritali presso gli oggetti di causa alla
presenza dei signori:

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

1. Signorinella sua qualità di proprietario,figlio del signore l'Avvocatoavvocato del signor provvedevano all'apertura dell'immobile e ad accompagnare lo scrivente CTU durante il sopralluogo;

2. Sig., incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;

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

Di seguito, sbrigata le formalità di rito, si è proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo del immobile (n. 1 appartamento) onde accertare l'effettivo stato dei luoghi tramite rilievo metrico e fotografico.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 17:15, come da **verbale di sopralluogo**.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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);

- 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:

- L'immobile oggetto della perizia è un piccolo stazzo gallurese ubicato nelle 'agro di e più precisamente in località "..... -", **distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,0 vani Superficie Catastale 135 metri quadrati, Rendita € 227,24.**

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.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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

- 1) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia;
- 2) Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di perizia;
- 3) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Atti di pignoramento dell'immobile
- 5) Atti di vendita dell'immobile
- 6) Licenze di costruzione dell'immobile compresi elaborati grafici

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 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 GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE IL 27/03/2020 dal TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA per l'importo complessivo e per sorte ingiunta di € 3.191,65,00, a favore diresidente in (SS)

Contro:nato a Luras (SS) ilcod. fisc., quale titolare della Omonima ditta di commercio carni, gravante sull'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di al fg. mappale

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione n° 8862/6288 del 24/10/2001,

con il quale in virtù di atto di compravendita per Notalodel, la signoravende anato a (SS) ilcod. fisc. quale titolare della Omonima ditta di commercio carni, il seguente immobile

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

sito in (SS) Località, un immobile di categoria A/3 distinto al N.C.E.U. al Foglio Particella di vani 4.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione n° 3640/2502 del 25/05/2020,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO ILdal TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA per l'importo complessivo e per sorte ingiunta di €, a favore dinato a Ozieri IL C.F. residente in (SS)

Contro:nato a (SS) ilcod. fisc., quale titolare della Omonima ditta di commercio carni, gravante sull'immobile distinto al N.C.E.U del Comune di (SS) al fg. mappale di vani 4.

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 28/12/2024 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.

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.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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;
 - 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 13/09/2024 alle ore 15:30 presso il bene immobile da periziare (una unità immobiliare uso residenziale composta da un piano fuori terra, sito nel Comune di (SS), Località ".....", 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.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

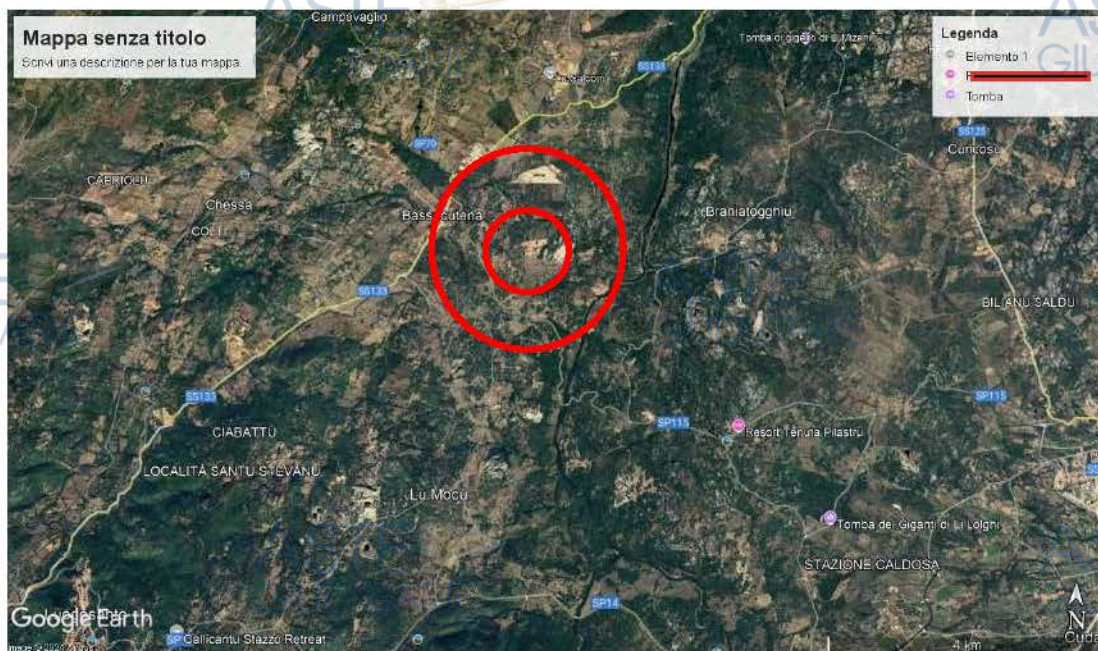
email:

Pec:

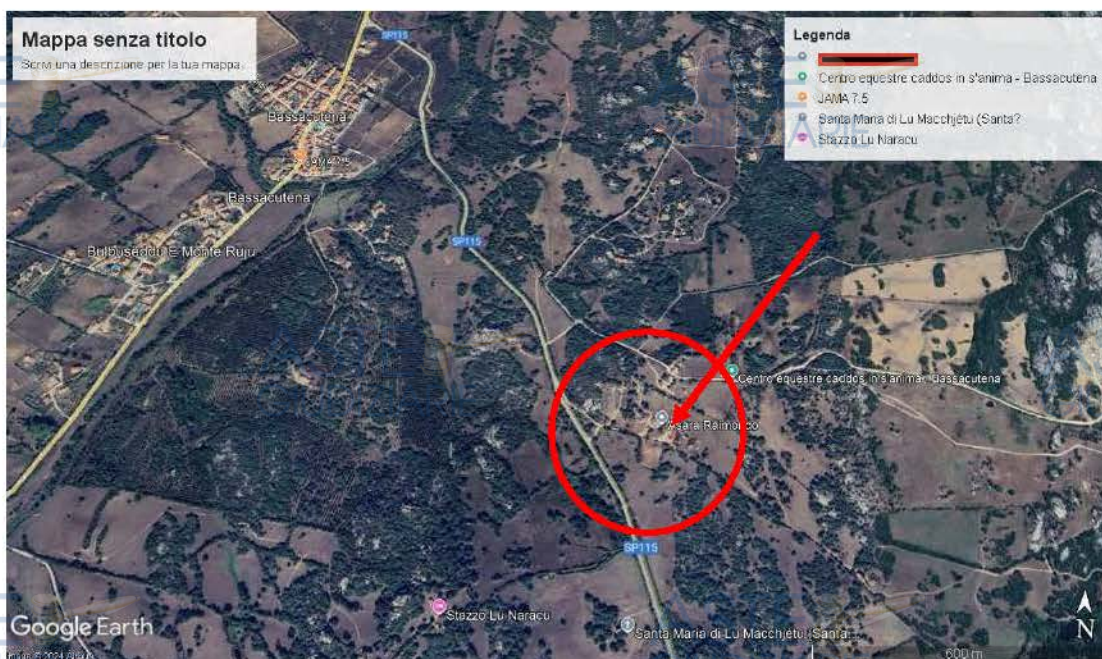
2.1 - UBICAZIONE

Il bene, oggetto di perizia, è un immobile ubicato nel:

- Comune: (SS)
- Località "..... -",
- Piano: PIANO TERRA



Vista Aerea - Inquadrimento Gallura



Vista Aerea - Inquadrimento AREA

Arch. (SS) Cell Tel Fax

8

email:

Pec:



INQUADRAMENTO STAZZO LOCALITA'

2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

L'immobile oggetto di stima è siti, come anzidetto, nel Comune di (SS), in Località ".....",

l'immobile fa parte dell'agro del paese di ma in realtà è distante circa 5 chilometri dal comune di ed è collegato tramite la Strada Provinciale n. 15 con il dal comune di Bassacutena collega Arzachena e Palau, mentre a circa 40 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 esterna al Paese ed è un area a forte caratterizzazione agricola nello specifico si tratta di un azienda di allevamento di bovini e lo stazzo ne rappresenta il centro operativo ed è la residenza dell'imprenditore.

2.3 Caratteristiche Distributive

L'immobile in oggetto è stato realizzato antecedentemente al 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione a seguito del rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. del, Posizione Edilizia n., dalla verifica eseguita si è potuto verificare che l'immobile non è conforme agli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia n. del

■ si tratta di un fabbricato rurale (Stazzo Gallurese) con accesso da ampia area pertinenziale a cui si accede da una strada interpoderale sterrata collegata con la Strada

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

9

Provinciale n. 15.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di (SS) al foglio n. particella,
 Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,0 vani Superficie Catastale 135 metri quadrati,
 Rendita € 227,24, in località -

Il fabbricato rurale di cui all'Autorizzazione Edilizia n. del,
 Posizione Edilizia n., è così composto:

STATO CONCESSIONATO

Tipico Stazzo Gallurese su di un unico piano in linea, con locale soggiorno Pranzo con
 dimensioni pari a mq 28,75, a cui si accede alla camera da letto con dimensioni pari a
 mq 29,10, e al bagno di servizio con dimensioni pari a mq 5,30 completa il tutto un
 locale uso magazzino con dimensioni pari a mq 39,10 a cui si accede sia dal locale
 Soggiorno che dalla corte pertinenziale, completata da un forno a legna con dimensioni
 pari a mq 2,70, sul retro abbiamo un locale magazzino con dimensioni pari a mq 10,90
 a cui si accede dalla sola corte pertinenziale. Per un totale pari a una superficie lorda di
 157,10 metri quadrati. Completa il compendio immobiliare un area pertinenziale di circa
 1264/00 metri quadrati, diviso da una recinzione in muratura su tre lati, mentre sul
 retro non esiste una divisione fisica con il resto della proprietà del signor

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AREA LOTTO
MQ 1430
DI CUI ALLA SCHEDA CATASTALE
FG 7 MAPPALE 261
OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA
STATO DI PROGETTO
SCALA 1 : 100

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO GRAFICO PIANTE PIANO TERRA DI CUI
ALL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. DEL**

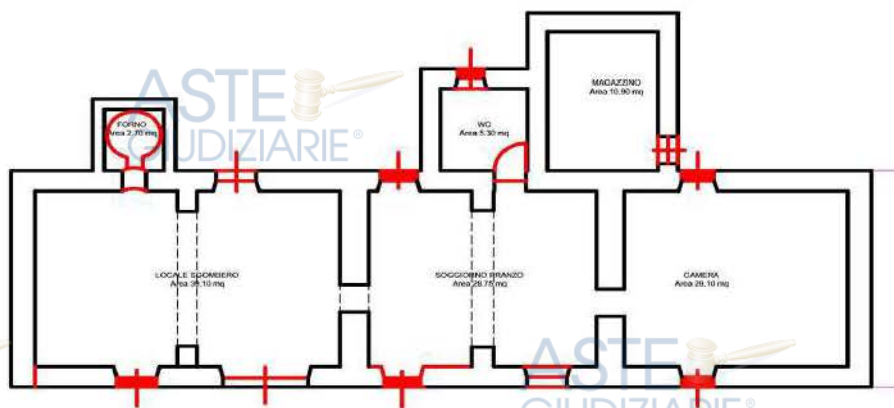
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA DI CUI ALL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. DEL



PROSPETTO PRINCIPALE DI CUI ALL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

N. DEL / /

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

12

STATO DI FATTO RILEVATO

1) Piano Terra, All'immobile si accede tramite un ampio piazzale sterrato pertinenziale dell'immobile in oggetto .

Il Piano terra è composto da:

- Il Locale Magazzino di dimensioni pari a mq 39,10 è stato trasformato in un locale soggiorno Pranzo con angolo cottura a cui è stato aggiunto un nuovo locale a cui si accede dal soggiorno, totalmente abusivo pari ad una superficie di mq 28,95, così composto da un locale disimpegno di mq 6,03 da un nuovo WC di mq 5,37, una nuova camera di mq 11,80 da cui si può accedere alla zona del vecchio soggiorno dove attualmente si trova una camera da letto di mq 13,40 completa il tutto la camera di dimensioni pari a mq 29,10 e il locale soggiorno con una dimensione pari a mq 15,35 e il bagno pari a mq 5,30, ed il magazzino a cui si accede dalla corte pertinenziale, completa il tutto una veranda coperta posta alle spalle del bagno esistente con una superficie pari a mq 3,94.

Pertanto attualmente l'immobile ha una superficie regolarmente concessionata pari a una superficie lorda di 157,10 metri quadrati, ed una superficie Residenziale Lorda abusiva pari a mq 59,48, ed una superficie lorda non residenziale (veranda) pari a mq 3,91.

inoltre all'interno del Lotto di terreno pertinenziale dell'unità immobiliare è stato ricavato un nuovo locale ad uso Locale Sgombero con una superficie pari a circa 30,53 metri quadrati, tale locale non è presente negli elaborati grafici di cui all'Autorizzazione Edilizia n. del, pertanto lo si ritiene in abuso edilizio.

Completa il compendio immobiliare un area pertinenziale di circa 1.264/00 metri quadrati, diviso da una recinzione in muratura su tre lati, mentre sul retro non esiste una divisione fisica con il resto della proprietà del signor [REDACTED]

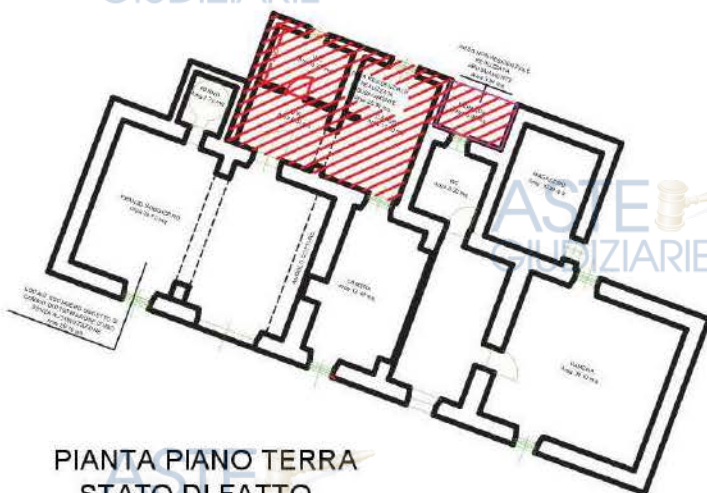
Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AREA LOTTO
MQ 1430
DI CUI ALLA SCHEDA CATASTALE
FG 7 MAPPALE 261
OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO
SCALA 1 : 100

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO GRAFICO PIANO TERRA STATO DI FATTO RILEVATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. (SS) Cell Tel Fax

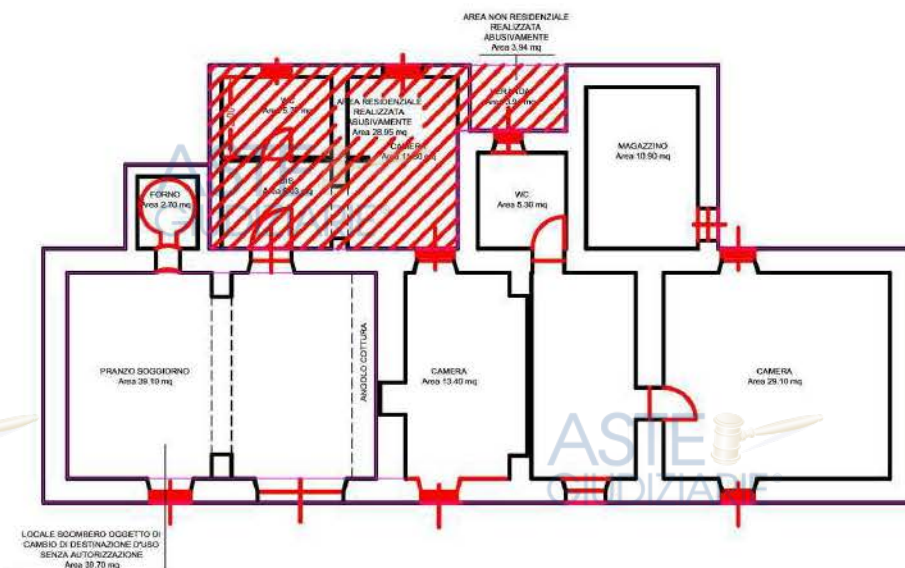
14

ASTE
GIUDIZIARIE®

email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTICOLARE PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO RILEVATA

Dalle verifiche effettuate le modifiche interne sono facilmente sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia presso il comune di Luogosanto, mentre l'ampliamento residenziale riscontrato per un totale di mq 28,95 di superficie residenziale e di mq 3,91 di superficie non residenziale sarà possibile sanarlo se la proprietà rimarrà al signor [REDACTED] in quanto Imprenditore agricolo e proprietario di un'azienda agricola con una superficie uguale o superiore ad un ettaro, mentre nel caso di vendita ad una società o un privato per poter presentare la pratica di sanatoria esso dovrà avere un'attività agricola con un'azienda con superficie uguale o superiore ai un ettaro.

L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale di vigente viene identificato come "Zona E2", ovvero zona Zona agricola - aziende economicamente valide. Detta zona è costituita dalle parti del territorio destinate alla agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Le finalità che si intende perseguire sono conformi a quelle del D.P.G.R. 3.8.1994 n. 228 e cioè:

- valorizzare le vocazioni produttive;

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

15

- incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente

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 basa 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 Terra		
Sup. lorda Immobile principale Piano Terra Approvato mq 157,10 = 100%	157,10	mq
Sup. lorda Piano Terra in Abuso Sup. Lorda "Camera e Bagno " (28,95 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
Sup. lorda locale sgombero in Abuso Sup. Lorda "Locale sgombero nella corte " (30,53 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
TOT Sup. lorda Calpestabile SLC	157.10	mq

SLC dell'immobile: 157,10 x 100% = 157,10

- SA1 - Magazzini e locali assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Magazzino Piano Terra mq 10,90 = 30%	3,27	mq
- TOT Sup lorda	3,27	mq

SA1= 10,90 x 0.30 = 3,27 mq

- SA2 - Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare da computare al 100%:

- Sup lorda Lotto di pertinenza mq 1262,00 = 100%	1262,00	mq
- TOT Sup lorda	1262,00	mq

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

SA2= 1262,00 mq

La corte pertinenziale viene considerata come terreno agricolo e valutato a parte

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\text{Sc} = \text{SLC} + \text{SA1} = 157.10 + 3.27 = \textbf{160,37 mq}$$

Per cui:

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq **160,37 mq**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento 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 cantonetti in granito sbozzati;
- SOLAIO in legno e finitura della copertura con tegole di laterizio tipo coppo;
- INTONACI INTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana grossa", tinteggiate con pitture di colore chiaro.
- INTONACI ESTERNI non presenti muratura a vista;
- PAVIMENTAZIONI INTERNE le pavimentazioni sono piastrelle di gress porcellanato;
- PAVIMENTAZIONI ESTERNE analoghe al punto precedente.
- RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in gress porcellanato, delle dimensioni unitarie varie, in opera previa stesura di idoneo collante
- INFISSI INTERNI in legno;
- 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 (legge 46/1990 e s.m.i.), con utilizzatori tipo Bticino;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO presente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

condotte idriche e fossa Settica;

Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta in buono 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, l'immobile in oggetto, si presenta in **buono stato di conservazione** sia internamente che esternamente.

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;

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.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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:

- Catasto fabbricati comune di (SS) fg., part., categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani con una sup. catastale di 138 mq, rendita di euro 227,24, sito in Località, intestato al Signor quale titolare della Omonima ditta di commercio carni, ivi residente

Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

Pignoramento immobili notificato il 25/05/2020 dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) e trascritto in data al nn a favore del Signor nato a IL C.F., residente in Ozieri (SS) Regione Fraigas, gravante sulla quota pari a 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in (SS) più precisamente Appartamento di categoria A/3 piani T di vani 4,0 sito in Località distinto al al N.C.E.U. al Foglio Particella

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 28/12/2024 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

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

Arch. (SS) Cell Tel Fax

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 -

L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale di vigente viene identificato come "Zona E2", ovvero zona Zona agricola - aziende economicamente valide. Detta zona è costituita dalle parti del territorio destinate alla agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Le finalità che si intende perseguire sono conformi a quelle del D.P.G.R. 3.8.1994 n. 228 e cioè:

- valorizzare le vocazioni produttive;
- incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente

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,

- L'immobile in oggetto è stato realizzato antecedentemente al 1967 e non si sono trovate Licenze Edilizie in quanto ubicato fuori dal centro Abitato e pertanto non soggetto a richiesta di Licenza Edilizia, e successivamente all'acquisto da part edel signor su sua richiesta è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. del per la ristrutturazione dell fabbricato rurale in oggetto-

Dal sopralluogo eseguito si è potuto riscontrare che l'immobile presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia n. del

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

20

..... infatti a parte modifiche delle divisioni interne sono state realizzati dei nuovi volumi ad uso residenziale collegati all'abitazione principale, come evidenziato negli allegati grafici allegati per una superficie pari a 28,95 mq, inoltre all'interno del Lotto di terreno pertinenziale dell'unità immobiliare è stato ricavato un nuovo locale ad uso Locale Sgombero con una superficie pari a circa 30,00 metri quadrati, tale locale non è presente negli elaborati grafici di cui all'Autorizzazione Edilizia n. del, pertanto lo si ritiene in abuso edilizio.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luogosanto, è stato possibile verificare che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967 e non si sono trovate Licenze Edilizie in quanto ubicato fuori dal centro Abitato e pertanto non soggetto a richiesta di Licenza Edilizia. Successivamente all'acquisto da parte del signor [REDACTED] su sua richiesta è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. del per la ristrutturazione dell'edificio rurale in oggetto.

6.2 Difformità dalle Concessioni

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità rispetto al progetto approvato, troviamo due tipologie di difformità:**

1) Modifiche interne con realizzazione di nuove tramezzature interne e cambio di destinazione d'uso del locale magazzino trasformato in Cucina Pranzo Soggiorno tali difformità sono sanabili.

2) L'ampliamento residenziale riscontrato in aderenza all'immobile principale per una superficie pari a circa mq 28,95 di superficie residenziale e di mq 3,91 di superficie non residenziale (veranda sul retro) abuso non sanabile nel caso l'immobile venga acquisito da una persona fisica o società non agricola in quanto per le zone agricole poste nel Comune di per poter avviare un'attività è necessario una superficie minima pari ad 1 ettaro, mentre nel nostro caso abbiamo un immobile con terreno pertinenziale pari a mq 1.200/00.

3) Locale sgombero con una superficie non residenziale pari a mq 30,53 inserito nella scheda catastale dell'immobile principale ma non presente negli elaborati grafici di cui all'Autorizzazione Edilizia n. del, abuso non sanabile nel caso l'immobile venga acquisito da una persona fisica o società non agricola in quanto per le zone agricole poste nel Comune di Luogosanto per poter avviare un'attività è necessario una superficie minima

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

pari ad 1 ettaro, mentre nel nostro caso abbiamo un immobile con terreno pertinenziale pari a mq 1.262/00.

Per tali abusi sarà possibile presentare una pratica di sanatoria se la proprietà rimarrà al signor in quanto Imprenditore agricolo e proprietario di un'azienda agricola con una superficie uguale o superiore ad un ettaro, mentre nel caso di vendita ad una società o un privato essa al momento non è possibile presentare una pratica di sanatoria per poter presentare la pratica di sanatoria esso dovrà avere un'attività agricola con un'azienda con superficie uguale o superiore ai un ettaro.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato.

6.3 Sanabilità

Considerando che:

L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale di vigente viene identificato come "Zona E2", ovvero zona Zona agricola - aziende economicamente valide. Detta zona è costituita dalle parti del territorio destinate alla agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Le finalità che si intende perseguire sono conformi a quelle del D.P.G.R. 3.8.1994 n. 228 e cioè:

- valorizzare le vocazioni produttive;
- incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente

Il Regolamento Edilizio prevede che il lotto minimo debba essere di un ettaro (10.000/00 metri quadrati)

Si può concludere che:

difformità n. 1, tali difformità riscontrate sull'immobile risultano essere sanabili, con una pratica in accertamento di conformità, pagando le sanzioni previste dalla legge che vedremo nel punto successivo

le **difformità n. 2, 3** presenti sull'immobile invece **non possono essere sanate** e per cui le parti in aumento di volume dovranno essere demolite allo scopo di riportare allo stato originario l'immobile oggetto di valutazione, andando a eliminare tali costi dal valore di vendita dell'immobile.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

le operazioni necessarie per espletare tutte le lavorazioni di demolizione precedentemente descritte, comprensive del trasporto del materiale di risulta a discarica, e si possono così quantificare:

- demolizione volumi nel piano primo:
vista la tipologia della demolizione che prevede la demolizione dell'abuso , comprendente la demolizione di una parte della camera da letto si è calcolato un costo forfettario di **€ 6000,00;**
- Ripristino facciata lato mare si è prevista la sostituzione dell'infilso e la realizzazione della muratura di cui alla Autorizzazione Edilizia n. del, con un costo forfettario di **€ 5.000,00;**
- per un **totale di costi per le demolizioni** pari a **11.000,00 €;**

i costi necessari da sostenersi per la sanatoria delle incongruenze di cui al punto **n. 1** , che riguardano il pagamento delle sanzioni amministrative al Comune di Luogosanto per le difformità urbanistiche. Inoltre vanno considerate le spese da corrispondersi al tecnico incaricato di redigere la pratica.

In particolare:

- Per quanto riguarda la sanzione amministrativa da corrispondersi al Comune di Luogosanto: ai sensi dell'art. 8. della L.R. 3 luglio 2017, n. 11 (Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 ed all'art. 8 della legge regionale n. 8 del 2015) si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse (in questo caso pari a zero in quanto non vi sono modifiche che possano portare ad un dell'aumento del valore venale dell'immobile) più **€ 500,00.**
- Per quanto riguarda gli onorari da corrispondersi al tecnico per la redazione della pratica di Accertamento di Conformità, potrebbero aggirarsi ad un importo avente un ordine di grandezza pari a circa **€ 4.500,00 (compresi oneri di legge ed eventuale IVA).**
- per un **totale di costi sanatoria incongruenze n. 1, 2 e 3** pari a **16.000,00 €.**

Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 16.000/00

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici realizzate senza le dovute autorizzazioni comunali.

Verrà inoltre decurtato dalla stima il totale dei costi di demolizione e sanatoria determinati al paragrafo 6.4.

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, verranno utilizzate le metrature armonizzate per arrivare ad un costo unitario di mercato.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

24

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 presso la proprietà non risulta costituito nessun condominio pertanto non sono presenti spese condominiali.

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 [REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta di commercio carni 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. (SS) 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., calolerà 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 calolerà 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 immobili oggetto di perizia risultano di proprietà del Signor nato a (SS) il cod. fisc., titolare dell'omonima ditta di commercio carni in forza all'atto di compravendita di seguito descritto.

Titolo di proprietà:

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

Al Signornato a (SS) ilcod. fisc., titolare dell'omonima ditta di commercio carni l'intera proprietà è pervenuta con **atto di compravendita per Notaiodel**, con il quale la signora vende anato a (SS) ilcod. fisc., titolare dell'omonima ditta di commercio carni il seguente immobile sito in (SS) Località un immobile di categoria A/3 distinto al N.C.E.U. al Foglio Particella di Vani 4,0
L'immobile è utilizzato dal Signorquale luogo di residenza.

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 esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

11.1 -

L'immobile è intestato alla ditta [REDACTED] e l'immobile è occupato dal titolare dell'omonima ditta, debitorie esecutato.

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 -

Gli Immobili non hanno provenienza successoria.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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 sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

L'immobile è intestato alla ditta e non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

28

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"

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} (\text{€}) = \text{SUP commerciale (mq)} \times \text{Valore unitario medio (€/mq)}$$

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 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

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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 residenziali 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 (SS).

Il prezzo varia da un minimo di € 550,00 a un massimo di € 700,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 625,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno dei Comuni di e di dove è evidente un ristagno nelle vendite immobiliari, si è desunto un prezzo medio per immobili della tipologia del bene oggetto di valutazione un valore di € 1.100,00 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni che corrisponde a € 863,00, mentre per

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 80 anni, risalente alla prima metà del 1900, ristrutturato nel

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

2007 quando si è provveduto a ristrutturare la copertura e realizzare delle modifiche interne, 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 17 anni dalla data di ristrutturazione del 5% del suo valore pari a € 43,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 820,00 al metro quadrato.

€ 820,00 €/mq leggasi

Ottocentoventi/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 è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte 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

Censito al N.C.E.U. del Comune di (SS), Località, al foglio Mappale Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,0, Rendita € 227,24, è quantificato in Euro **€ 820,00** al metro quadrato di superficie con destinazione residenziale.

La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a: 160.37 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 Porto Rotondo.

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

A) Superficie area direzionale e servizi: mq 160,37 x 820,00 €/mq

A = VALORE U.I. = € 131.503,40;

LEGGASI CENTOTRENTUNOMILACINQUECENTOTRE EURO/40

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica

di quello in esame (con rif. alla data 29/12/2024) nella zona è stato riscontrato un

prezzo medio di mercato, riferito al mq.;

pari a € 3,00 per terreni in zona Agricola (E);

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e viste le dimensioni ridotte le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi simili a ubicati nella zona d'indagine. Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i$$

dove: V_m = valore di mercato del terreno al mq - P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq - K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci - K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dei terreni agricoli ubicati nel Comune di in località distinti al N.C. E.U. foglio n°7, Mappale n°261, pari a 1262/00 metri quadri:

B) calcolo valore unità immobiliare quota Terreni:

$$B = \text{€/mq } 3,00 \times 0,80 \times 0,80 = \text{€/mq } 1,92 - 1.262/00 \times \text{€/mq } 1,92 = \text{€ } 2.423,04$$

$$B = \text{VALORE DEI TERRENI PERTINENZIALI } B = \text{€ } 2.423,04$$

Leggasi: DUEMILAQUATTROCENTOVENTITRE EURO/04

$$\text{Valore immobile } A+B = \text{€ } 133.926/44$$

LEGGASI CENTOTRENTATREMILANOVECENTOVENTISE EURO/44

Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 16.000/00

12.3) Deducitazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile:

Sulla base delle opere abusive riscontrate all'interno dell'immobile si rende necessario

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

dedurre il costo del Condono edilizio calcolato in "**C = € 16.000,00**", e decurtare tali costi dal valore dell'immobile.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 29 Dicembre 2024 è il seguente:

$$\mathbf{D) \text{ VALORE}_{stima} = [(A+B) - C] = € 133.926/44 - € 16.000/00 = € 117.926/44}$$

VALORE IMMOBILE € 117.926/44;

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

Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 118.000,00

VALORE U.I. = € 118.000,00

(euro Centodiciottomila/00 in cifra tonda)

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

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 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

Olbia, 29/12/2024

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

**Documentazione allegata:**

- Allegato A - Verbale di sopralluogo;
- Allegato B - Visura Ipotecaria Immobili FG 4 M 1891 S 4
- Allegato C - Copia Autorizzazione Edilizia n. 670 del 04/04/2007;
- Allegato D - Copia elaborati grafici e relazionali n. 3 tavole;
- Allegato E - Relazione fotografica;
- Allegato F - Visura e planimetria catastali FG 7 M 261
- Allegato G - Rilievo immobile;
- Allegato H - Atto di compravendita (Sarà integrato perchè in attesa della copia rilasciata dagli enti competenti);
- Allegato I - Relazione di Perizia NO DATI SENSIBILI;
- Allegato L - Relazione fotografica NO DATI SENSIBILI.



IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:



34

