

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE

Promossa da:

contro

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 15 marzo 2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata _____ e ivi residente e con studio professionale ad _____, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al _____ e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

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

Quesito n°1

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

Quesito n°2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito n°3

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

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

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

Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito n°4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito n° 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito n° 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Quesito n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito n° 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello

stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 30.09.2024, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **21.03.2024** e in data **30.08.2024** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data **21.03.2025** ed in data **14.05.2025** il sottoscritto si è recato presso il Comune di Olbia (Archivio Storico – Ufficio Accesso agli Atti), previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Olbia, Via Goceano n. 13, dov' è ubicato l'immobile oggetto di causa: Foglio 36 Particella 512 Subalterno 9.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. _____, il sottoscritto CTU in data **8.05.2025** comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali.

In data **29.05.2025**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Olbia nel Comune di Olbia Via Goceano n. 13, dov' è ubicato l'immobile oggetto di causa: Foglio 36 Particella 512 Subalterno 9, piano terra, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, _____ e del Sig. _____

si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

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

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

1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

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

L'immobile in oggetto risulta pignorato per l'intera proprietà.

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

1.01 - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Comune di Olbia, via Goceano n. 13°, Foglio 36 e più precisamente:

Immobile, Piano T, Particella 512, sub 9, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 122 mq, Rendita €. 723,04;

Confina: con via Goceano, con mappale 3995, con mappale 3062, con sub. 3 e con sub. 7;

Correttamente intestato in visura catastale

Il sub. 9, posto ai piani T-1, categoria A/2, di 5 vani, deriva dalla variazione per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO AD ABITAZIONE del sub. 8, posto al piano T, categoria A/10, di 4 vani, derivante dalla soppressione per AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A UFFICIO del mappale sub. 4, posto al piano T, categoria C/2, di 75 mq.

BENE COMUNE NON CENSIBILE:

- Sub. 7, androne e vano scala;

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risulta edificato su area site nel Comune di Olbia, sezione Olbia, distinta all'NCT foglio 31 mappale 512 Ente Urbano di ha 00.01.95.

Il mappale 512 Ente Urbano di ha 00.01.95, superficie diminuita con riordino fondiario in data 11.11.2015 dal mappale 512 di ha 00.03.02, che era stato costituito con riordino fondiario in data 11.11.2015 dalla variazione del numero di mappale 321 di ha 00.02.10;

1.02 – ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

La soprascritta signora _____, coniugata in regime di separazione dei beni, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Olbia, in via _____ e precisamente, ufficio, composto da locale uso ufficio, archivio, ripostiglio, wc, e disimpegno al piano T, con entro stante soppalco, con wc cui si accede tramite scala interna, confinante _____, eredi _____, categoria A/10, di 4 vani, distinto all'NCEU

Foglio 36 mappale 512 sub. 8

—

(Arzachena), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dalla signora

Atto correttamente volturato in Catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 04.06.2004 a tutto il 03.06.2025, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 27.02.2008,

, per la durata di 15 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data a

favore dal “ con sede in Cagliari,

contro il signor

sull'immobile sito nel Comune di Olbia,

distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 512 sub. 8.

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 06.04.2022, con numero di repertorio 414, rogante Tribunale (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.06.2022 al nn. 6391/4529, _

, contro

, distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 512 sub. 9.

È stato indicato come rogante il Tribunale in luogo dell'ufficiale giudiziario

QUESITO n. 2 – “Descrizione del bene”

2.01 - Ubicazione.

Descrizione

L'immobile oggetto di pignoramento è un immobile situato al piano terra nel centro del Comune di Olbia, in Via Goceano n. 13A.

L'aeroporto internazionale Costa Smeralda di Olbia e Olbia Porto distano circa 2 km.

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

Foglio 36 e più precisamente:

Immobile, Piano T, Particella 512, sub 9, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 122 mq, Rendita €. 723,04;

2.02 - Consistenza.

L'unità immobiliare in parola, ha l'accesso principale da Via Goceano n. 13A.

Il piano terra e' composto da una zona giorno che include un angolo cottura di altezza media pari a 3,85, e tre ambienti composti da una camera, un bagno e un locale ripostiglio che hanno un'altezza media pari a 2,06 m.

Tramite scala interna si accede ad una ambiente soppalcato composto da una camera e un bagno di altezza media pari a 2,09 m.

SUPERFICI STATO ATTUALE

superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	82,20
superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	65,05
superficie Lorda complessiva "Soppalco"	mq.	36,20
superficie Calpestabile complessiva "Soppalco"	mq.	29,47
superficie Lorda complessiva "Veranda"	mq.	8,00
superficie Calpestabile complessiva "Veranda"	mq.	5,75

2.03 – Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita muratura in blocchetti dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; solaio piano, in latero-cemento.

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

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

I pavimenti interni sono in gres porcellanato mentre i rivestimenti sia dell'angolo cottura che del bagno, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

Dalla porta - finestra della stanza adibita a ripostiglio si accede ad un cortile che sembrerebbe pertinente all'abitazione, ma in realtà costituisce l'argine del fiume su cui affaccia l'immobile.

I serramenti esterni in legno sono in discrete condizioni.

Non è presente alcun tipo di impianto per la climatizzazione caldo-freddo.

L'impianto elettrico, necessiterebbe di opportuno collaudo, prevedendo la sostituzione di elementi eventualmente danneggiati per garantirne la completa sicurezza secondo le normative vigenti.

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

2.04 - Utilizzazione.

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

2.05 – Stato di manutenzione.

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

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

2.06 – Caratteristiche finali.

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

QUESITO n. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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

QUESITO n. 4 – “Accatastamento “

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

A seguito del confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto indicato nella scheda catastale esistente, che risulta correttamente rappresentata, durante il sopralluogo, il sottoscritto ha constatato che dalla porta - finestra della stanza adibita a ripostiglio si accede ad un cortile che sembrerebbe pertinente all'abitazione, ma in realtà costituisce l'argine del fiume su cui affaccia l'immobile.

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

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

ZONA “B2” Zone residenziali esistenti e di completamento dense (art. 18.1 delle Norme di attuazione).

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

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

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

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C. C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29/01/2024 e di approvazione definitiva n. 19 del 28/10/2024, approvata con Decreto regionale n. 152 del 19/12/2024 pubblicato sul Buras del 02/01/2025, classificato in Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata nella carta della pericolosità idraulica (art. 27 delle norme di attuazione).

L'immobile ricade in fascia art. 30 delle norme di attuazione del P.A.I.

QUESITO n. 6 - “Conformità alla normativa - sanabilità”

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (Archivio Storico) è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto, il fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione in Sanatoria n.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, con la realizzazione di una camera e di un bagno nel soppalco, oltre a modifiche prospettiche sia sul fronte con la chiusura della veranda che affaccia sull'ingresso che sul retro con modifiche nelle dimensioni e posizioni degli infissi esterni.

Risultano inoltre differenti le misure interne degli ambienti attuali rispetto ai grafici allegati alla concessione, presumibilmente dovuto ad una ristrutturazione interna con l'elevazione del pavimento e la conseguente riduzione dell'altezza utile.

Sia il piano terra che il soppalco attualmente risultano adibiti ad abitazione anziché ad uso ufficio relativamente al piano terra e locale sgombero non abitabile relativamente al soppalco così come da Concessione in Sanatoria.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla Concessione in Sanatoria, compresa l'attuale destinazione ad uso abitativo anziché ufficio non sono sanabili sarebbe quindi necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria con i costi necessari per l'intervento pari a 35.000 euro.

Al di là di quanto sopra esposto si precisa inoltre che l'intera area ricade all'interno del vincolo idrogeologico istituito attraverso delibera dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna.

Le opere eventualmente ammissibili sono soggette a studio di compatibilità idraulica da sottoporre alle autorità competenti. (vedasi – norme di attuazione P.A.I.).

QUESITO n. 7 – “Censo, livello o uso civico”

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

QUESITO n. 8 – “Spese gravanti sul bene”

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 4.06.2004 a tutto il 03.06.2025 non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

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

LOTTO n. 01:

Foglio 36 e più precisamente:

Immobile, Via Goceano n. 13A, Piano T, Particella 512, sub 9, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 122 mq, Rendita €. 723,04;

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva _____, promossa da _____ contro _____ l'immobile in parola **risulta pignorato per intero**, pertanto, poiché la debitrice è proprietaria per intero dell'immobile sopra descritto, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

QUESITO n. 11 - "Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta occupata dal _____ e famiglia, con contratto di comodato a titolo gratuito registrato in data _____ (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

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

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

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **04.06.2004** a tutto il **03.06.2025**, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, _____, con numero di repertorio 98905, rogante _____,

per la durata di 15 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data _____, con sede in Cagliari,

_____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 512 sub. 8.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data _____, con numero di repertorio 414, rogante Tribunale (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data _____ ai nn. _____, a favore _____, con sede in Conegliano, codice _____, contro la signora _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 512 sub. 9.

È stato indicato come rogante il Tribunale in luogo dell'ufficiale giudiziario

QUESITO n. 13 - "Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto

d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

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

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

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico*.

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

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

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

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

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

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

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

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

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

intrinseche e commerciali.

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

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

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

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 1.300,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

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

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

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).>>

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

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

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

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

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

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini.

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

N.B. Come specificato al punto 6 (Conformità alla normativa-sanabilità) il sottoscritto si attiene alla stima della destinazione ad uso ufficio come da Concessione Edilizia.

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

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

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	82,20	82,20	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile soppalco non abitabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	15,00%	36,20	5,43	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	8,00	4,80	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			92,43	

La superficie commerciale diventa quindi: $82,20 \times 100\% + 36,20 \times 15\% + 8,00 \times 60\% =$ mq. 92,43.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 1.300,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 92,43 x €/mq 1.300,00 = €. 120.159,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 120.159,00 - ONERI PER OPERE DI RIPRISTINO PARI A € 35.000,00 = € 85.159,00 (arrotondato ottantacinquemilamila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Valore Quota 1/1 della proprietà = €. 85.000,00

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

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

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

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

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

Aggius li, 17 giugno 2025.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)

Seguono:

Alla presente relazione, si allegano:

- | | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Elaborati grafici |
| Allegato 2 | Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 12); |
| Allegato 3 | Verbale Operazioni Peritali |
| Allegato 4 | Visure e Schede Catastali |
| Allegato 5 | Relazione ipotecaria ventennale (Agenzia Simona Santu); |
| Allegato 6 | Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio); |
| Allegato 7 | Documenti Conformità Edilizia |
| Allegato 8 | Riepilogo quadro consuntivo spese Condominio |
| Allegato 9 | Verifica Contratti di Locazione (Agenzia delle Entrate) |
