

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 68/2023

PROMOSSA DA:

Contro

IL C.T.U.:
GEOM. SALVATORE CALCINA
VIA MALTA, 14
07026 – OLBIA - (SS)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

DOTT. SSA. ANTONIA

PALOMBELLA

IL DIFENSORE DELLA 4MORI SARDEGNA S.R.L.
AVVOCATO FEDERICA ORONZO
AVVOCATO ALBERTO ORONZO

Data dell'incarico: 10.06.2025

Data del deposito Relazione: 08.09.2025

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 10 Giugno 2024, il sottoscritto Geom. Salvatore Calcina, con Studio in Olbia in via Malta n. ° 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dottoressa Antonia Palombella, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di Esecuzione Immobiliare 68/2023 promossa da 4MORI SARDEGNA S.R.L. contro

Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU ha provveduto mediante Pec e Raccomandata A/R ad informare le parti, sia quella creditrice che quella debitrice, dell'incarico conferitogli, ed a esaminare il fascicolo del creditore procedente e raccogliere la documentazione necessaria mancante.

A seguito di accordi con il sig. addetto dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **04 Ottobre 2024 alle ore 10:30**, era presente sul posto oltre al sottoscritto, anche del sig. rappresentante dell'I.V.G.

In tale occasione dopo aver atteso oltre le 10:45, oltre la verifica della documentazione oggetto dell'esecuzione immobiliare, si procedeva ad effettuare la documentazione fotografica esterna del bene esecutato, in quanto non è stato possibile accedere all'interno del bene pignorato, poiché non erano presenti i soggetti eseguiti.

In quell'occasione il sig., addetto IVG, depositava nella cassetta delle lettere, l'avviso che intimava l'esecutato a contattare quanto prima gli Uffici IVG, per fissare un successivo accesso ai beni eseguiti.

Le successive operazioni peritali si sono svolte il giorno **22 Ottobre 2025** alle ore 15:30 si sono svolte regolarmente in presenza oltre al sottoscritto, anche della sig. moglie del sig. (esecutato) e del sig.

In tali circostanze le operazioni peritali si sono svolte regolarmente eseguendo ulteriori rilievi fotografici sia dell'interno che dell'esterno e il rilievo planimetrico di una parte del fabbricato esecutato.

In tale occasione la sig.ra dichiarava al CTU, di risiedere nel fabbricato oggetto di esecuzione senza alcun titolo, essendo la coniuge dell'esecutato, inoltre nello stesso immobile risiedono anche i tre figli della coppia, che rispettivamente hanno, 21 anni, 18 anni e una minore di 16 anni.

Le successive operazioni peritali si sono svolte il giorno **11 Aprile 2025** alle ore 10:00 si sono svolte regolarmente in presenza oltre al sottoscritto, anche del sig.

In tali circostanze le operazioni peritali si sono svolte regolarmente completando i rilievi fotografici sia dell'interno che dell'esterno e il rilievo planimetrico della restante parte del fabbricato esecutato.

Il sottoscritto CTU provvedeva inoltre ad effettuare presso il comune di Perfugas l'accesso agli atti relativo alla documentazione urbanistica, dove gli venivano consegnati tutti gli elaborati progettuali relativi ai fabbricati oggetto di pignoramento.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico;**
- 2) 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;**
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:
 - I. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - II. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - III. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere;
Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.
Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:
 - I. segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
 - II. valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e**

quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

III. nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

IV. nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

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;

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

I. acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

II. verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

III. se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che il 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 precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

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

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).

8) 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;

9) 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;

- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) **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.**
- 13) 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.**

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

- 14) 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.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c..

Risposte ai quesiti

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

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

La documentazione di cui ex art 567 c.p.c. risulta completa.

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a

carico di , risultano i seguenti immobili:

Elenco immobili

- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n. 9/b, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 1**;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n. 9/b, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 2**;
- Terreno sito nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni (adiacente al fabbricato esistente), censito al N.C.T. **al fog. 3 mappale 1107**;

2) *Provveda ad acquisire:*

- planimetria catastale;*
 - 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;*
 - certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
 - anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*
 - 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*
- le planimetrie catastali relative ai subalterni 18-19-28-41 sono contenute nell'**allegato n.5**;
 - tutti i titoli edilizi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità sono contenuti nell'**allegato n.9, 10 e 11**;
 - Dalle verifiche effettuate non si riscontrano dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale in atti.

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

- 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; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato: (completa il punto 1 del vecchio elenco)*

I dati indicati nel pignoramento consentono la corretta identificazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, e sono tutti ubicati nel Comune di Perfugas, in Via San Giovanni 9/b, così come identificati al **punto "1"** e nell'**allegato "8"**

Elenco immobili come da Atto Pignoramento

- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1, censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 1**, categoria C6, classe U, consistenza 20 mq. , rendita € 74,37;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1-T, Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 2**, categoria A3, classe U, vani 7, rendita € 397,67;

- Terreno sito nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni (adiacente al fabbricato esecutato), censito al N.C.T. **al fog. 3 mappale 1107**, qualità seminativo, cl. 3, superficie ha 00.00.35, R.D. € 0,13, R.A. € 0.06;

- 4) *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;*

Riguardo le variazioni catastali il sottoscritto CTU fa rilevare che l'aggiornamento catastale (variazione) andrebbe preferibilmente eseguito solamente dopo aver regolarizzato le difformità urbanistiche riscontrate nell'immobile esecutato in modo da ottenere la conformità urbanistico catastale per la futura istanza di vendita.

Poiché da un'attenta analisi e dallo stato delle planimetrie si riscontra quanto riportato nel successivo punto "9" dove all'interno di ogni singolo subalterno (1 e 2) sono presenti rispetto all'ultimo progetto concessionato, delle differenze nelle dimensioni dei singoli vani che variano dai 5 ai 10 cm, e lo spostamento di alcuni muri divisorii.

Queste difformità nelle misure interne riscontrate nelle operazioni peritali e poi verificate nell'esame del progetto concessionato, secondo il sottoscritto dipendono dal minor spessore dei muri perimetrali, che da uno spessore di progetto di 40 cm. sono stati realizzati con uno spessore di 30 cm. andando così ad aumentare le dimensioni delle superfici interne, senza comunque modificare i volumi delle singole unità immobiliari e le sagome esterne dei fabbricati, inoltre sono stati riscontrati alcuni spostamenti degli infissi esterni e di alcuni muri divisorii rispetto al progetto concessionato.

Tale situazione comporta la ridefinizione di ogni singolo subalterno con i rispettivi costi che verranno descritti di seguito:

SUB. 1 : *spese tecniche per la variazione catastale dopo l'avvenuta sanatoria delle difformità compreso di diritti catastali, è pari a circa € 550,00;*

SUB. 2 : *s p e s e
tecniche per la variazione catastale dopo l'avvenuta sanatoria delle difformità compreso di
diritti catastali, è pari a circa € 850,00;*

L'importo complessivo per le sopracitate variazioni catastali è pari a € 1.400,00 compreso di € 140,00 di diritti catastali.

Tale aggiornamento dovrà essere regolarizzato dopo aver concluso l'iter burocratico amministrativo urbanistico della mancata scia in accertamento di conformità per opere già eseguite (piccole difformità interne ed esterne).

Pertanto a seguito delle sopracitate indicazioni riguardo le modifiche degli elaborati catastali, si chiede l'autorizzazione al Giudice per valutarne la convenienza di dette spese.

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

Riguardo il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia dell'esecutato titolare degli immobili pignorati, se ne allega alla presente perizia copia individuata con l'**ALLEGATO "2" e "3"**.

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

V. *segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*

VI. *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;*

VII. *nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;*

VIII. *nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

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

usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Gli immobili in oggetto di esecuzione risultano occupati.

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

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

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

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

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

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).

L'immobile esecutato risulta occupato dalla coniuge e dei figli della coppia, ma non vi è nessun titolo che ne autorizzi l'uso in quanto il bene è di proprietà esclusiva dell'esecutato che risiede all'estero.

Riguardo 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 si riporta quanto segue:

Elenco immobili come da Atto Pignoramento

- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1, censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 1**, categoria C6, classe U, consistenza 20 mq. , rendita € 74,37;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 2**, categoria A3, classe U, vani 7,

rendita € 397,67;

- Terreno sito nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni (adiacente al fabbricato esecutato), censito al N.C.T. **al fog. 3 mappale 1107**, qualità seminativo, cl. 3, superficie ha 00.00.35, R.D. € 0,13, R.A. € 0.06;

Atto Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12/03/2023, ai numeri 10369/7676 del registro generale.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti

Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni (**ALL. 7- 8**) che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN. 10369/7676 del 12/06/2023 nascente DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/05/2023, Numero di repertorio 413 emesso da Uff.

Giudice Tribunale di Tempio Pausania, sede Tempio Pausania (SS):

a favore di 4MORI SARDEGNA S.R.L., con sede a Conegliano (TR), c.f. 04946080266, CONTRO

Pignoramento gravante su:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, censita al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 1**, identificata precedentemente al N.C.T. al fog. 3 mapp. 393 e mapp. 391;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, censita al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 2**, identificata precedentemente al N.C.T. al fog. 3 mapp. 393 e mapp. 391;
- Terreno sito nel Comune di Perfugas, censito al N.C.T. **al fog. 3 mappale 1107**, identificata precedentemente al N.C.T. al fog. 3 mapp. 393;

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA: nn. 19027/3606 del 02/11/2007 di € 75.000,00 (capitale), di € 75.000,00 (interessi), per un totale di € 150.000,00 per una durata di 20 anni, a favore del BANCO DI SARDEGNA, con sede a Cagliari, codice fiscale 01564560900, quale debitore non datore di ipoteca, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto notarile del Notaio Fabio Papaccio con sede a Tempio Pausania del 25/07/2007 repertorio n. 66838/24829.

Ipoteca su intera proprietà dei mappali identificati nel Comune di Perfugas al N.C.T, al foglio 3 particella 391-393.

ISCRIZIONE DELLA RISCOSSIONE: nn. 1811/335 del 14/02/2018 di € 29.568,10 (capitale), di € 29.568,10 (interessi), per un totale di € 59.136,20 a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, con sede a Roma, codice fiscale 13756881002, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da l'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Ipoteca su intera proprietà dei mappali identificati nel Comune di Perfugas al N.C.T, al foglio 3 particella 1107 e al N.C.E.U. al fog. 3 mapp. 1105 sub. 1 e 2.

TITOLI DI PROVENIENZA:

L'intera proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di PERFUGAS, via San Giovanni, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 1105 sub. 1-2 e al Catasto terreni al fog. 3 mapp. 1107 è

pervenuta al sig.per la quota di 1/1, con atto notarile pubblico del Notaio Fabio Papaccio con sede a Tempio Pausania del 11/07/2007 repertorio n. 6619/24267, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 20/07/2007 ai nn. 13274/8422.

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA (a favore della BANCO DI SARDEGNA) c/)

Valore ipoteca € 150.000,00 x 0.5% = € 750,00 + spese € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = € 844,00

CANCELLAZIONE IPOTECA DELLA RISCOSSIONE (a favore della AGENZIA DELLE ENTRARE RISCOSSIONE) c/

Valore ipoteca € 59.136,20 x 0.5% = € 295,68 + spese € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = € 389,68

TOTALE ONERI € 1.233,68

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 10/05/2013 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che nel comune di Perfugas non sono presenti terreni gravati da censo, livello o uso civico, e pertanto non riguardano i terreni sul quale ricade il fabbricato oggetto di esecuzione.

Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà, e non deriva da alcuno dei sopracitati titoli.

8) *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;*

Sul bene oggetto di pignoramento **non sono presenti oneri di natura condominiale** in quanto si tratta di fabbricato singolo.

9) *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;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato in via San Giovanni n.9/b, nel centro abitato di Perfugas parte situato a circa 30 km da Sassari, circa 25 km da Tempio Pausania e a circa 70 km da Olbia.

Più precisamente ricade all'interno del Piano di Fabbricazione di Perfugas, in zona "B", e più precisamente nel piano particolareggiato nel comparto "G", identificato con il lotto 138/g .

L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in virtù della concessione **n.07/2006 del 16/06/2006** quale unico titolo edilizio che riguarda gli immobili eseguiti (**ALL. 9**).

Non è presente nessun **Certificato di Abitabilità** all'interno della documentazione urbanistica del Comune di Perfugas.

Descrizione difformità Urbanistiche:

L'immobile ad uso residenziale (**sub.2**) risulta realizzato allo stato attuale con piccole difformità rispetto all'ultima Concessione edilizia n.07/2006 del 16/02/2006 che corrispondono a:

- Rispetto a quanto riscontrato nei progetti concessionati si evidenzia che pur rimanendo ferme le misure esterne, quindi non vi è nessun aumento di volumi, all'interno si riscontrano, differenze che vanno dai 5 ai 10 cm., sicuramente perché i muri portanti diversamente da quanto indicato nel progetto (muri da 40 cm) sono realizzati da 30 cm;
Questa situazione comporta un piccolo aumento delle superfici utili dei vari ambienti residenziali.
- Si riscontrano anche piccole differenze nella realizzazione di muri divisorii interni rispetto al concessionario.
- Così come alcune finestre esistenti risultano posizionate e con dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto concesso;
- Allo stato attuale **non risulta realizzato il portico** che collega il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare con il fabbricato adiacente individuato al N.C.T. al fog. 3 mapp.356
- Si riscontra che il sub.1 (**vano non residenziale**) identificato nel progetto concesso come "**garage**", allo stato attuale risulta completamente ampliato, ovvero si estende per tutta la sagoma del soprastante piano terra, creando dei vani che dovranno obbligatoriamente essere sanati come cantina/sgombero, così come indicato nella planimetria di seguito allegata, dove vengono evidenziate le parti da sanare con le lettere "**a**" e "**b**"

Sanabilità Urbanistica Locali:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che gli immobili nella situazione in cui si trovano **sia sanabili** (*sono presenti solo piccole difformità interne ed esterne*) in base a quanto disposto 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.

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 42.532,00 circa** che **andrà detratto dal valore complessivo del lotto come riportato nel quesito "14"**, tenuto conto delle:

- **spese tecniche per pratica in accertamento di conformità** (pratica SUAPE in sanatoria), compreso di diritti di segreteria, è pari a circa **€ 4.500,00** ;
- **sanzioni amministrative relative alle opere in accertamento di conformità** (opere interne e esterne) pari a circa **€ 1.032,00**, si precisa che tali importi saranno comunicati dall'ufficio Urbanistica del Comune di Perfugas solo dopo la presentazione e l'esame della pratica di sanatoria, e non si esclude che l'importo possa variare di poche centinaia di euro;
- **oneri concessori per l'ampliamento delle superfici non residenziali in quanto al piano seminterrato è presente la modifica che aumenta sanzioni amministrative relative alle opere in accertamento di conformità** (opere interne e esterne) pari a circa **€ 2.000,00**, si precisa che tali importi saranno comunicati dall'ufficio Urbanistica del Comune di Perfugas solo dopo la presentazione e l'esame della pratica di sanatoria, e non si esclude che l'importo possa variare di poche centinaia di euro;
Inoltre bisognerà tenere conto dell'atto d'obbligo (ALL.11) per il calcolo degli oneri stessi, poiché per il calcolo precedente sono stati utilizzati prezzi calmierati;
- **Spese per il completamento del piano seminterrato e riqualificazione del piano terra** in quanto al piano seminterrato esiste un ampliamento che rispetto alla dimensione originariamente autorizzata, allo stato attuale comprende l'intera sagoma sottostante del piano terra.

Pertanto l'originario **sub. 1** (garage) al piano seminterrato andrà opportunamente adeguato sia urbanisticamente che catastalmente con la nuova situazione che comprende anche dei locali di sgombero/cantina.

L'intero piano seminterrato risulta attualmente allo "**stato rustico**" sia internamente che esternamente, pertanto andranno opportunamente eseguiti anche i lavori di completamento, così come andrà riqualificato il piano terra, dove sono presenti segni evidenti di muffe in quasi tutte le stanze, e sarà necessario ripristinare anche parte degli impianti dei bagni (malfunzionamento), inoltre sono da completare i terrazzini che danno sul cortile (lato via G. Mameli).

In base a quanto riscontrato si può constatare che i costi per l'adeguamento dei lavori sopracitati potrebbe essere pari a circa **€ 35.000,00**, e non si esclude che l'importo possa variare di qualche migliaia di euro in aumento, visto il crescente costo dei materiali e della manodopera;

A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiede il certificato di agibilità attualmente non presente.

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

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno del piano di Fabbricazione del Comune di Perfugas in zona urbanistica "**B**", più precisamente ricade all'interno del piano particolareggiato delle zone "**B**" individuato con il lotto "**138/g**" come di seguito riportato:

CARTOGRAFIA PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE ZONA "B"

STRALCIO PIANO DI FABBRICAZIONE ZONA "B"

STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "B" LOTTO 138/g

11) 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;

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico : impianto sottotraccia funzionante collegato al contatore Enel presente sul fronte strada;
- idrico : impianto sottotraccia funzionante;
- termico : Assente

Tutti gli impianti esistenti (idrico ed elettrico) sono sprovvisti di certificazioni ai sensi del D.lvo n. 37/2008.

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

Gli immobili oggetto di procedura sono pignorati per intero, quindi si procede comodamente alla **stima del lotto unico**, trattandosi di fatto di n.1 appartamenti residenziali con rispettive cantine e garage, così come identificati nelle planimetrie catastali, si ritiene non procedibile attuare le indicazioni disposte nel quesito appunto, perché non si tratta di beni comodamente divisibili.

- 13) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.***

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

I beni pignorati vista la loro conformazione e lo stato di fatto, **non sono divisibili** in quanto l'unità principale sub.2, risulta allo stato attuale comunicante con il sub.1 (vano destinato a posto auto), e mapp. 1107, poiché tale vano e superficie risultano necessari e indispensabili per la conformità urbanistica così come di seguito descritto:

LOTTO "UNICO"

Quota pari all'intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1, censito al N.C.E.U. al fog. 3 mappale 1105, sub. 1, categoria C6, classe U, consistenza 20 mq. , rendita € 74,37;.

Quota pari all'intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1-T, censito al N.C.E.U. al fog. 3 mappale 1105, sub. 2, categoria A3, classe U, vani 7, rendita € 397,67;

Quota pari all'intera proprietà del terreno sito nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni (adiacente al fabbricato eseguito), censito al N.C.T. **al fog. 3 mappale 1107**, qualità seminativo, cl. 3, superficie ha 00.00.35, R.D. € 0,13, R.A. € 0.06;

Per accedere all'appartamento del sub. 2 si accede percorrendo Via San Giovanni in prossimità del numero civico 9/b, tramite l'ingresso principale presente all'interno della veranda coperta che

da sul fronte strada.

Mentre per accedere al garage facente parte del sub.1, si accede tramite le scale presenti all'interno del fabbricato (sub.2) che portano al piano seminterrato, inoltre il piano seminterrato è accessibile anche dall'ingresso carrabile posto in Via G. Mameli e dal terreno posto al lato della casa individuato con il mapp. 1107.

- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1, censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 1**, categoria C6, classe U, consistenza 20 mq. , rendita € 74,37;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni n.9/B, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 3 mappale 1105, sub. 2**, categoria A3, classe U, vani 7, rendita € 397,67;
- Terreno sito nel Comune di Perfugas, Via San Giovanni (adiacente al fabbricato esecutato), censito al N.C.T. **al fog. 3 mappale 1107**, qualità seminativo, cl. 3, superficie ha 00.00.35, R.D. € 0,13, R.A. € 0.06;

14) *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.*

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c..

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato si procede al calcolo e alla determinazione della superficie commerciale.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature esterne ed interne.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'art. 13 della legge 392 del 1978, DPR 138/98 e nella norma UNI 10750:

"LOTTO UNICO" CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Riguardo i criteri di stima utilizzati dal sottoscritto CTU per la determinazione del valore degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima più comunemente conosciuto come **Sintetico-Comparativo**.

Il procedimento risulta piuttosto attendibile nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati; i parametri da utilizzare sono Euro / mq. o Euro / mc.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo permette, infatti di accertare, con la maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono sul mercato.

Si procede mediante raffronto fra gli immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto, determinando quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono comparativamente i beni da stimare.

TABELLA VALORI DI MERCATO IMMOBILI FINITI

	Min.	Max.	Valore medio
OMI Valori imm.li abitazioni civili	€/mq. 500,00	700,00	600,00 €/mq.
Valori Borsino Imm., abitazioni stabili in fascia media	€/mq. 471,00		682,00
576,50 €/mq.			
Indagini di mercato dinamiche e inserz. su Web	€/mq. 689,66	1.250,00	969,83
€/mq.			

VALORE MEDIO OTTENUTO

(715,44 €/mq.)

715,00 €/mq.

Nella formazione della "rete di riferimento" si escludono, ovviamente tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di mercato "normale".

Pertanto previa l'esecuzione di un'accurata indagine di mercato, e di tutte le operazioni necessarie per i confronti di similitudine al bene oggetto di stima, compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi pari a:

- Piano terra (residenziale) = € 715,00 al mq .
- Piano terra (veranda coperta) = € 357,50 al mq . (50% di €.715,00)
- Piano terra (terrazzo) = € 540,00 al mq . (25% di €.715,00)
- Piano seminterrato (cantine collegate alla residenza allo stato rustico) = € 357,50 al mq . (50% di €.715,00)
- Cortile = € 71,50 al mq . (10% di €.715,00)

Inoltre visto lo stato dei luoghi in cui si trova l'appartamento oggetto di esecuzione (*macchie di umidità, stato d'uso mediocre, intonaci con presenza di muffa, ecc*), e lo stato di finitura del piano seminterrato ancora al rustico, si valuta un deprezzamento dal valore complessivo dell'immobile per i futuri lavori che saranno necessari per rendere utilizzabile per l'uso a cui sono stati destinati.

Valore di mercato, metodo stima sintetico - comparativa

Il valore di mercato dell'immobile **sub.1 e 2** è indicabile in **€. 180.642,96** nello stato in cui si trova:

252,65 (sup. lorda ragguagliata) mq x 715,00 €/ mq = € 180.642,96 (abitazione piano terra e cantina piano seminterrato)

Valore di mercato "lotto unico" (sintetico - comparativo) = €. 180.642,96

RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(oneri cancellazioni formalità e spese varie)

• Totale Valore Stimato allo stato attuale	€.	180.642,96
<u>A dedurre</u>		
Oneri per spese tecniche (progetto in sanatoria)	€.	4.500,00
Sanzioni urbanistiche per opere già eseguite	€.	1.032,00
Oneri per adeguamento catastale	€.	1.400,00
Costi da sostenere per completamento lavori piano seminterrato e riqualificazione piano terra	€.	35.000,00
Oneri concessori per ampliamento sup. non residenziale ...(da verificare)	€.	2.000,00
TOTALE VALORE	€.	136.710,96

VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI PERFUGAS, VIA SAN GIOVANNI 9/B, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 3, MAPP. 1105 SUB. 1 E 2 E AL CATASTO TERRENI TRATTO DI TERRENO CENSITO AL FOGLIO 3 MAPP. 1107

Lotto Unico - €. 136.710,96

Conclusioni:

PRECISAZIONI IN MERITO AI VALORI STIMATI: di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 8%-10%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 8%-10% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritiene di aver svolto il compito assegnatogli e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli resta a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia lì 02/09/2025

IL C.T.U.
Geom. Salvatore Calcina

Allegati :

A) Richiesta liquidazione compensi e ricevute spese;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Estratto di mappa fog.3 del comune di Perfugas
- 3) Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- 4) Certificato di stato di Famiglia;
- 5) Planimetrie catastali mapp.1105, sub. 1-2;
- 6) Visura catastale all'urbano del mapp.1105, sub. 1-2;
- 6) Visura catastale al catasto terreni del mapp.1107;
- 7) Visure ipotecarie Conservatoria;
- 8) Certificato Notarile Storico Ventennale;
- 9) Concessione Edilizia n. 07/2006 del 10/02/2006;
- 10) Elaborati grafici concessione Edilizia n. 07/2006 del 10/02/2006;
- 11) Atto d'obbligo allegato Concessione Edilizia n. 07/2006 del 10/02/2006;