

PROVINCIA DI SASSARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

Dott.ssa Antonia Palombella

IL C.T.U.

Arch. Donatella Serra
via Vittorio Bachelet, 10
07029 Tempio Pausania (SS)

IL RAPPRESENTANTE DEL CREDITORE:

Avv. Federico Casa

Data dell'incarico

16/03/2024



Premessa:

Con Ordinanza del 16/03/2024 la S.V. III.ma nominava il sottoscritto Arch. Donatella A. Serra nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 512 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, residente [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

L'incarico conferito è articolato nei quesiti di seguito riportati e dovrà essere espletato secondo le prescrizioni specificate.

OGGETTO DELL'INCARICO

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.
2. 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 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.**
3. 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; 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.**
4. 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.
5. 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 a € 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.
6. 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;



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

si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art.2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

I) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

II) valuterà, ai sensi dell'art.2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

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

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

8. 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 di 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;

9. 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 ai 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.

10. 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 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).

11. 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.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni le



ASTE GIUDIZIARIE

autorità competenti. In caso di 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 dell'art. 46 comma 5 D.p.r. 6.06.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. 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 alleghi copia dei piani urbanistici.

14. 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;

15. **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 conguagli in denaro; 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.**

16. 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.**

17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

18. **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 e agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto o 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 e 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.

19. 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.

20. 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.

Le attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state effettuate le attività necessarie alle indagini richieste e nel corso delle stesse è stata formata e acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

1. Sopralluogo
2. Verbale di sopralluogo;
3. Rilievo planimetrico
4. Rilievo fotografico
5. Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Sassari (Planimetria e visura);
6. Istanze al Comune di Palau, settore Pianificazione e Gestione del territorio - Edilizia privata - per l'accesso e acquisizione degli Atti amministrativi riferiti alle Concessioni Edilizie, Condoni e relativi allegati;
7. Acquisizione della documentazione custodita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania;
8. Ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

Le risposte ai quesiti del G.I.

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.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.), acquisita tutta quella necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

2. 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 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.** Il modulo suddetto si allega alla presente perizia.

3. 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; 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.**

L'immobile oggetto di studio facente parte del complesso residenziale composto di cinque unità abitative è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- Concessione Edilizia in Sanatoria [REDACTED]
- Agibilità [REDACTED]

in merito al titolo di provenienza, si è rilevato che l'immobile è stato acquistato dalla società [REDACTED] Atto notarile pubblico di compravendita a [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania; a favore della [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] er 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. come segue:

- **Residenza PT-SI al Foglio [REDACTED] categoria A/2, classe 2, Consistenza 9,5 vani, Rendita euro 1.619,09;**
- **Box auto (Lotto 10 PT): [REDACTED], Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Rendita euro 65,07.**

4. 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 erranei 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.

La descrizione del bene contenuta sull'Atto di pignoramento consente l'individuazione del bene conformemente allo stato di fatto.

5. 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 a € 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.

Dall'esame degli elaborati grafici di progetto e dei successivi titoli abilitativi, è emerso che il piano seminterrato presenta una difformità sia a livello catastale che urbanistico. Pertanto, attualmente non sono disponibili le condizioni necessarie per procedere con l'aggiornamento catastale, che potrà essere effettuato solamente dopo aver definito adeguatamente la questione in ambito urbanistico.

6. 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;

L'immobile è intestato alla [REDACTED]

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

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art.2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

I) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

II) valuterà, ai sensi dell'art.2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello**

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

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

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

L'immobile al momento del sopralluogo si presenta libero e privo di arredi. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Territoriale di Olbia, è emerso che sussiste un Contratto di comodato d'uso stipulato [REDACTED]

8. 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 di 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;

9. 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 ai 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.

Per i beni oggetto di studio, non sussistono le condizioni di cui al quesito.

10. 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 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).

1. Trascrizione [REDACTED]

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania; a favore della [REDACTED] con sede a Parma per 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

2. Trascrizione [REDACTED]

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] presso L'Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 29/10/2005 a [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il [REDACTED]

Formalità presenti:

3. [REDACTED] a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] Società a Responsabilità Limitata con sede a Genova; per euro 2.400.000,00 di cui euro 1.200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, come da Atto notarile [REDACTED]

A margine della presente risulta:

- Annotazione di Atto di proroga di finanziamento ipotecario in conto annotata [REDACTED] formalità;
- Annotazione di proroga di finanziamento annotata il [REDACTED]

4. Ipoteca

A favore della [REDACTED]
per euro 420.939,62 di cui euro 210.469,81 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate -Riscossione di Roma, [REDACTED]

5. Pignoramento

a favore di [REDACTED]

con sede a Napoli e [REDACTED]
Tribunale di Tempio Pausania, in data [REDACTED]

11. 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.

Preso contatti con il [REDACTED] sono stata informata che l'immobile possiede 1358 milionesimi, il Condominio di cui faceva parte, che è composto di 5 unità, è stato sciolto nel 2022 per volere di tutti i condomini e le parti comuni vengono da allora gestite dai singoli proprietari secondo rapporti di civile e buon vicinato.

Sono emersi per i milionesimi suddetti, debiti insoluti relativi a oneri consortili per un importo totale di 1.611,50 euro e consumi idrici di 623,88 euro. Pertanto l'importo complessivo del debito ammonta a **2.235,38 euro**.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni le autorità competenti. In caso di 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 dell'art. 46 comma 5 D.p.r. 6.06.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria. 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.



Il fabbricato fa parte del complesso edilizio edificato nei lotti n.10-11 della Lottizzazione A.I.P.S. per la realizzazione di cinque unità immobiliari.

Sulla base dello strumento urbanistico vigente, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

"ZONA F2a" ricadente all'interno del lotto n. 10 e 11 del P.d. L. "Punta Sardegna" convenzionato in data 15.06.1977, parte in superficie fondiaria, parte in verde privato di conservazione (inedificabile), piccola parte in attrezzature comunitarie e parte su strada.

L'edificazione in tale zona è subordinata alla verifica di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 08/04.

- i suddetti terreni non ricadono nelle aree percorse da incendi così come individuate negli allegati alla Delibera del C.C. numero 33 del 08.10.2008;
- i suddetti terreni non ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- i suddetti terreni non ricadono nelle aree sottoposte a vincolo PAI;
- in base al **Piano Paesaggistico Regionale** approvato dalla Giunta Regionale in data 05/09/06, con delibera n. 36/7, detti terreni ricadono nell'ambito del Paesaggio Costiero n. 17 "Gallura Nord Orientale" all'interno della fascia costiera di cui agli artt. 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano e gli interventi attuabili sono quelli disciplinati dagli artt. 12 e 15 delle stesse.

Si precisa inoltre che l'intero territorio Comunale ricade in ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. del 12.05.1966 emanato ai sensi della L. 29.06.1939, n° 1497.

L'unità immobiliare di nostro interesse è contraddistinta al n.1, costruita conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (realizzazione cantina);
[REDACTED]

Durante il sopralluogo e le operazioni di rilievo metrico dell'intero edificio, è stato constatato che al piano seminterrato, già oggetto di richiesta e successivo rilascio di Concessione in Sanatoria per interventi abusivi precedentemente eseguiti, la superficie attuale differisce da quella approvata. In particolare, è stato rilevato che si presenta un vano in più rispetto a quanto autorizzato, che ha reso quindi necessarie ulteriori verifiche e possibili aggiornamenti della documentazione e della conformità dell'intervento.

Sulla base dei suddetti presupposti, chiesto parere presso l'ufficio tecnico, allo stato attuale la parte eccedente non può essere sanata, poiché come previsto dalla normativa comunale, in zona F non si possono realizzare né sanare ulteriori volumi. Il locale cantina, ubicato appunto nel piano seminterrato, in realtà allo stato attuale ha un uso diverso, che potrebbe essere più compatibile con una residenza in quanto il locale bagno è considerato un vano accessorio della residenza. Gli ambienti interni oltretutto hanno un'altezza inferiore a quella richiesta per l'agibilità, ne consegue che il bagno deve necessariamente essere demolito ed eventualmente far parte della restante superficie destinata a cantina, ma deve essere valutato nel calcolo volumetrico complessivo del lotto, in conformità all'art.23, punto 9, della Delibera comunale n.29 del 30.09.1983, che indica: **"I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi seminterrati se il loro volume non supera il 20% di quello residenziale consentito dalla superficie del lotto"**.



In base alla documentazione e ai presupposti illustrati, si può riassumere come segue:

1. Impossibilità di sanare la parte eccedente: Attualmente, la normativa comunale in zona F non consente né la realizzazione né la sanatoria di ulteriori volumi oltre quelli già presenti. Pertanto, eventuali interventi di ampliamento o modifica che comportino un aumento di volume sono esclusi.
2. Utilizzo attuale del locale cantina: Il locale, ubicato nel piano seminterrato, ha un uso diverso rispetto alla destinazione originaria di cantina. Attualmente, sembra più compatibile con una funzione residenziale, soprattutto considerando che il locale bagno è ritenuto un vano accessorio della residenza stessa.
3. Altezza degli ambienti: Gli ambienti interni del locale presentano un'altezza inferiore a quella richiesta per l'agibilità, il che implica che il bagno debba essere demolito o riconvertito, e che questa superficie possa essere eventualmente riutilizzata come parte della restante superficie destinata a cantina.
4. Calcolo volumetrico e normativa di riferimento: È fondamentale considerare che, secondo l'art. 23, punto 9, della Delibera comunale n.29 del 30.09.1983, i vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi seminterrati se il loro volume non supera il 20% di quello residenziale consentito dalla superficie del lotto. Ciò significa che, per il calcolo volumetrico complessivo, la superficie del locale cantina, una volta demolito il bagno e riconsiderata come parte della superficie residenziale, deve essere valutata secondo questa percentuale per verificare la conformità alle norme.

Si evidenzia che la valutazione della consistenza volumetrica della superficie suddetta non è possibile in questa fase, a causa della presenza di altre unità immobiliari nello stesso lotto, che complicano il calcolo complessivo. Pertanto, in questa fase, la mancanza di una quantificazione precisa del volume complessivo impedisce di formulare una valutazione definitiva sulla possibilità di sanatoria o sulla conformità dell'intervento.

Si procederà invece ad una valutazione dei costi riferibili alla pratica di accertamento di conformità, opere soggette a Scia e quelli di demolizione del bagno con remissione in ripristino per opere in assenza di titolo e quelli previsti per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, ricadendo in area soggetta a tutela paesaggistica (art. 167 D. Lgs 2004). Saranno da considerare per ciascuna voce, i diritti di istruttoria, la sanzione amministrativa prevista che nel caso in esame è di 500 euro, oltre ai compensi del professionista.

Pertanto in via approssimativa i costi previsti si quantificano complessivamente in **11.000,00 euro**.

L'importo indicato verrà considerato nella valutazione complessiva dell'immobile.

13. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D. Lgs. n.37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Dall'esame degli impianti presenti nell'immobile, risulta che questi siano conformi alle normative vigenti. Per una descrizione dettagliata degli impianti, si rimanda al quesito successivo n.16, contenente la descrizione completa dell'immobile.

14. 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 conguagli in denaro; 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.

I beni sono pignorati per l'intero, quota di proprietà 1/1.

15. 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.**

Per l'unità in esame si promuove la vendita nello stato in cui si trova rispettando la morfologia originaria.

16. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 26 giugno alle ore 10.00 conformemente alle procedure previste, e si è concluso alle ore 13.30 con la redazione, disposizione e firma del verbale. L'assenza di rappresentanti della parte eseguita non ha impedito il regolare svolgimento delle operazioni, anche in presenza del custode giudiziario [REDACTED]. L'accesso è stato possibile grazie alla consegna delle chiavi alla sottoscritta, effettuata [REDACTED] rappresentante legale della parte eseguita, e al termine delle operazioni di rilievo ha riconsegnato nelle mani del custode IVG.

Dopo una preliminare ricognizione dell'immobile nella sua completezza, sono state eseguite le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'intero complesso.

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima si trova in una posizione privilegiata nella località Porto Rafael, nel comune di Palau, in Sardegna in via Baia di Nelson. Questa zona è nota per il suo contesto paesaggistico di alta qualità, caratterizzato da un ambiente naturale intatto e da una vista spettacolare sull'Arcipelago della Maddalena. Situato a un'altitudine di 31 metri sul livello del mare, l'immobile è circondato da un paesaggio di rocce granitiche modellate dall'erosione e da una vegetazione tipica della macchia mediterranea, che include diverse specie di alberi e piante autoctone.

Confina a Nord-Ovest con la strada condominiale che conduce ai box auto, oltre che ad altre proprietà, a Sud con la viabilità principale via Baia di Nelson e ad Est con la proprietà appartenente allo stesso complesso edilizio.

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile in oggetto si presenta come una soluzione residenziale all'interno di un fabbricato più ampio, caratterizzato da diverse unità abitative. La sua posizione, sul lato est, offre un'esposizione favorevole, con la presenza di un'area giardinata dotata di piscina, che contribuisce notevolmente al valore della proprietà. La delimitazione dell'area è garantita da un muro a secco in pietra, che non solo offre una certa solidità, ma contribuisce anche all'estetica del contesto, richiamando la tradizione locale. La sovrastante rete metallica, rinforzata dalla vegetazione ornamentale, crea una barriera naturale che garantisce privacy e isolamento acustico, rendendo l'ambiente più piacevole e riservato.

L'immobile è composto dai seguenti livelli e spazi:

1. Piano terra: Zona principale dell'abitazione, comprende le aree di soggiorno, cucina, due camere da letto e due servizi igienici, verande.

2. Seminterrato: Originariamente identificato come cantina; attualmente, durante il sopralluogo, è stato rilevato un utilizzo diverso.

3. Piano primo: Caratterizzato da una terrazza/solarium, ideale per attività all'aperto e momenti di relax.

4. Box auto: Spazio destinato al ricovero dell'auto, ma anche utilizzato come deposito per attrezzature e altri oggetti. All'interno del box è ubicato il serbatoio di riserva idrica.

Piano terra- sub 22

Al piano terra si accede dalla strada principale, via Baia di Nelson, tramite un cancello pedonale disposto in arretramento dalla stessa con sovrastante una pergola in incanniccato che in parte funge da copertura per il parcheggio esterno dell'auto.

Varcato il cancello, si accede direttamente nel giardino che si sviluppa in gran parte nello spazio antistante l'abitazione e in minima parte sul retro, al lato sinistro è ubicata una piscina di forma irregolare mentre al lato opposto un angolo cottura e barbecue realizzato in muratura. All'appartamento si accede tramite una veranda con ampia copertura realizzata in orditura lignea e manto in coppi, da cui si sviluppa su un lato un locale di modeste dimensioni, in origine destinato a cucina, poi come ripostiglio, da cui si articola la rampa di scale che accede alla terrazza superiore, ad uso solarium.

Dalla veranda principale, una porta situata sul lato sinistro conduce a un locale indipendente composto da una camera e un bagno di discrete dimensioni, dotato di una grande finestra di affaccio sul lato Est. La presenza questo locale ricavato dalla chiusura di una parte della veranda, suggerisce una possibile soluzione per ospiti o come spazio multifunzionale.

Proseguendo, da una porta ubicata in posizione semi-centrale si procede all'ingresso dell'appartamento con la seguente distribuzione interna: un locale a giorno di modeste dimensioni dislocato su un dislivello delimitato da un sedile in muratura rivestito in piastrelle di cotto, mentre sul lato destro della porta di ingresso è ubicato il locale cucina, sebbene di dimensioni ridotte è facilmente accessibile in quanto posizionata adiacente la zona giorno, alla sinistra del locale da giorno si articolano le camere e due bagni, di cui una matrimoniale che si affaccia sulla veranda contigua a quella della zona soggiorno che offre una vista panoramica sul mare di Porto Rafael, sormontata da aperture in muratura di forme arrotondate e irregolari.

Dalla veranda è possibile accedere al piano seminterrato, così come dal giardino attraversando un breve percorso sul lato sinistro. Questo percorso si sviluppa da una parte a ridosso dell'abitazione e dall'altra lungo il muro di delimitazione con la strada condominiale, che conduce ai locali box auto.

L'altezza interna dei locali è di 2.70 m.

L'immobile dispone di una terrazza superiore ad uso solarium, accessibile attraverso una rampa posizionata sul lato destro dell'abitazione. Una volta raggiunta, si viene accolti da un panorama mozzafiato che combina la bellezza della natura con un ambiente abitativo armoniosamente integrato nel contesto circostante. La pavimentazione della terrazza è realizzata in piastrelle di grès, un materiale che non solo conferisce un'elegante finitura estetica, ma assicura anche una fruibilità ottimale degli spazi, garantendo resistenza e facilità di manutenzione.

Piano seminterrato- sub 22

Al piano seminterrato si accede dal lato Est attraverso una porta in legno che si apre direttamente a spazi contigui uno all'altro, rispetto al quale si distribuiscono ai lati opposti e ad un dislivello inferiore, un locale intermedio che prosegue con la camera e un bagno da una parte, mentre dall'altra un vano corridoio di dimensioni ridotte conduce ad un altro vano camera e un bagno di ridotte dimensioni.

Nel confronto tra la documentazione catastale e quella di progetto, i locali indicati risultano distinti come cantina. Tuttavia, in occasione del sopralluogo, sono stati individuati due ambienti che vengono attualmente utilizzati come stanze da letto oltre che la presenza di due bagni. Dal rilievo effettuato è emerso che la superficie complessiva di tali locali supera quella autorizzata. Per un dettaglio più approfondito, si rimanda alla descrizione già trattata nel precedente quesito n.12.

I locali bagno sono completi dei sanitari in ceramica del colore monocromatico standard, pareti e ripiani in muratura rivestiti in piastrelle di ceramica e pure la doccia, quest'ultimi ad una altezza circa di 2.00 m da terra, nello specifico i rivestimenti a pavimento sono in piastrelle in cotto rosato da 30x30 cm, quelli a parete dei bagni in piastrelle di ceramica 10x10 cm in tinta verde acqua e acquamarina. Sono dotati di finestre che garantiscono adeguata aerazione e illuminazione. L'altezza utile media del locale è di 2.05 m.

Box auto- sub 10

Il locale box auto è di pertinenza della residenza ed ubicato in un altro fabbricato distante di qualche metro dalla costruzione principale. Si raggiunge percorrendo la strada condominiale ubicata ad est del fabbricato, in cui sono compresi un totale di cinque box auto, quello di nostro interesse è il primo arrivando dalla strada. L'interno si presenta di modeste dimensioni, su un lato è disposto il serbatoio per la riserva idrica di capacità di 3000 lt di forma cilindrica in polietilene, qualche arredo e attrezzature varie. Esternamente la struttura è intonacata sul lato mentre in facciata in corrispondenza dell'apertura è rivestita in pietra di granito appena sbazzata con trave lignea in corrispondenza dell'architrave. La copertura è piana sormontata sul profilo esterno da doppia fila di tegole a coppo, il resto da aiuole in muratura che si estendono al livello del giardino sovrastante dell'abitazione oggetto di studio.

Il serramento è un portellone di legno, il rivestimento del solaio di calpestio è in piastrelle di cotto, l'altezza utile interna è di 2.20 m.

Locale tecnico piscina

Il locale è un ambiente seminterrato situato sul lato sinistro del giardino, adiacente alla piscina.

Si accede tramite una rampa di gradini in granito e realizzato in muratura con dimensioni adeguate alle sue funzioni.

Al suo interno è installato l'impianto di filtrazione dell'acqua. L'altezza utile interna è di 2.10 m, garantisce uno spazio sufficiente per la movimentazione e il funzionamento degli impianti.

Condizioni complessive dell'edificio

L'edificio in esame, considerata la vetustà, si presenta complessivamente in buone condizioni, come confermato dalle fotografie allegate. Le murature perimetrali non evidenziano segni di degrado strutturale, garantendo una buona stabilità dell'edificio. È stata riscontrata una infiltrazione di acqua sulla parete della camera al piano terra adiacente al bagno, probabilmente dovuta a una perdita della tubazione del vaso wc o del bidet; tuttavia, questa situazione non è considerata rilevante, risolvibile con un intervento puntuale di ripristino.

Per quanto riguarda il restante stato di conservazione, non si rilevano fenomeni di degrado legati all'umidità di risalita, specialmente al piano seminterrato, che si trova in condizioni ottimali. La copertura si presenta ancora in buono stato di manutenzione, così come il manto in coppi curvi, che risulta integro e senza infiltrazioni discendenti visibili dall'interno.

I serramenti in legno sono di buona fattura e ben conservati, contribuendo alla buona efficienza dell'edificio dal punto di vista termico e acustico. Anche il giardino e le piante presenti sono in buone condizioni di manutenzione: al momento del sopralluogo, le piante ornamentali risultavano ben curate e in buona salute.

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- Strutture verticali portanti: murature perimetrali continue in blocchi di cls per il piano terra e primo, mentre per il seminterrato in blocchi di poroton; le ripartizioni interne sono in mattoni forati di laterizio da 8 cm;
 - Strutture orizzontali: solai misti, realizzati in laterocemento;
 - La copertura è a doppia falda inclinata la cui orditura è costituita struttura in laterocemento, il manto è in tegole curve tipo "coppo sardo";
 - Le finiture interne: intonaci a base calce;
 - Tinteggiature interne con pitture idro-lavabili di colore bianco;
 - Porte interne tamburate in legno di colore bianco; i portoncini d'ingresso sono realizzati in legno;
 - Infissi del piano terra e seminterrato sono in telaio di legno, corredati di portelloni in legno della stessa essenza e tinta, oltre che di inferriate robuste in ferro;
 - Le soglie degli infissi sono in piastrelle di cotto;
 - I rivestimenti interni ed esterni sono realizzati in piastrelle di cotto e battiscopa delle dimensioni standard, così pure quelli delle verande antistante l'ingresso, quella sul retro e la terrazza-solarium al piano primo;
 - I rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina sono in ceramica posate ad un'altezza di 2,00 m circa da terra;
 - Impianto idrico: allaccio ai servizi di rete idrica comunale; -Impianto fognario: lo scarico delle acque reflue è conferito nella rete comunale;
 - Impianto elettrico: fornitura elettrica provvista di allacciamento alla rete realizzato a norma;
 - Impianto di riscaldamento/raffrescamento e ACS: tramite pompa di calore con elementi interni split ubicati nella zona giorno e notte del piano terra e piano seminterrato, le relative unità esterne sono collocate all'esterno, nella porzione di giardino sul retro della residenza.
- L'acqua calda sanitaria (ACS) è prodotta per mezzo di due boiler ubicati uno nel bagno del piano terra e uno più capiente, al piano seminterrato adiacente un bagno.

Tabella con indicazione delle superfici

Unità residenziale	Superficie utile residenziale (SU)	Superficie utile accessoria	Superficie commerciale residenziale (Scr)	Superficie commerciale accessoria (Sa)
Piano seminterrato (Cantina)		mq 39,76		mq 55,95
Piano terra	mq 74,00		mq 91,82	
Veranda d'ingresso Veranda sul retro Ripostiglio/cucina	mq 5,78	mq 41,87 mq 34,97	mq 7,86	mq 44,22 mq 40,52
Piano Primo terrazza/Solarium		mq 45,71		mq 55,85
Box auto		mq 12,70		mq 15,85
Giardino		mq 590,94		mq 650
Superficie totale	mq 79,78		mq 99,68	

Le superfici commerciali accessorie di pertinenza dell'unità residenziale vengono computate nelle rispettive misure:

1. Verande di ingresso e del retro computata al 60%.....mq (84,74 x 60%) = **mq 50,8**
2. Terrazza superiore- Piano primo computata al 20%.....mq (55,85 x 20%) = **mq 11,17**
3. Box auto computato al 50%.....mq (15,85 x 50%) = **mq 7,93**
4. Giardino computato al 15%.....mq (650 x 0,15) = **mq 97,5**
5. Piano SI / Cantina computata al 30%.....mq (55,95 x 0,30) = **mq 16,79**

Totale mq 184,19 (SaC)

Per cui si ha che la **superficie commerciale totale (SCT)** relativa al piano terra è determinata rispettivamente dal totale delle superfici commerciali "Sc" e quella accessoria "SaC",

ossia: **(Scr + SaC) = mq (99,68+184,19) = mq 283,87 (SCT)**

17. Nel caso in cui dalla certificazione ipo-catastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto o 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 e 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.

L'immobile e l'intero complesso residenziale non sono stati realizzati in regime residenziale pubblica, bensì sono stati costruiti tramite la Lottizzazione Convenzionata col Comune di Palau [REDACTED]

18. 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.

Stima e valutazione dell'unità abitativa.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di studio, si è ritenuto applicare il metodo del valore individuato da una media dei prezzi di vendita rilevati presso alcune agenzie immobiliari, dedotto dalla comparazione dei beni con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.



1. Valutazione degli immobili per comparazione

Dall'indagine di mercato condotta per quanto concerne immobili con simili caratteristiche e ubicazione in compravendita desunti dalle agenzie immobiliari, si è avuto modo di stimare che i prezzi nelle compravendite di appartamenti sono in leggero aumento nell'ultimo periodo e che il valore medio €/mq oscilla ad euro 3.170 (Vm)

Considerato che il pignoramento assegnato all'unità riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1, la cui Superficie commerciale totale è di mq 283,87 (SCT), in riferimento a quanto determinato si calcola il valore complessivo nel modo seguente:

$$(Sct \times Vm) = (283,87 \times 3.170) = \underline{\underline{\text{€ } 899.867,00}}$$

(diconsi ottocentonovantanovemilaottocentosessantasette/00)

Tuttavia, si ritiene opportuno applicare delle detrazioni al valore ottenuto, tenendo conto dei seguenti valori correttivi:

- Vetustà e stato di conservazione: 5%
- Irregolarità urbanistica, come indicato nel quesito n.12, con un importo stimato di €11.000,00

Pertanto, si determina che il valore corretto è il seguente:

$$\text{€ } 899.867 \times 5\% = \text{€ } 44.990,00 \text{ (diconsi quarantaquattromila novecento novanta/00)}$$

A questo importo si aggiunge l'importo relativo all'irregolarità urbanistica già indicato, pari a € 11.000,00, per un totale di € 55.990,00.

Detraendo questa somma dal valore iniziale, si ottiene il valore finale dell'immobile:

$$\text{€ } (899.867 - 55.990) = \underline{\underline{\text{€ } 843.877,00}}$$

(diconsi ottocentoquarantatremilaottocentosettantasette/00)

Conclusioni:

La presente relazione completa degli allegati, viene depositata in originale con gli allegati dell'elaborato in forma integrale e una copia ripulita dei dati sensibili; una copia al creditore procedente, una copia al debitore e una copia al custode nominato.

Allegati:

- Modulo per esperto del controllo esame documentazione
- Verbale di sopralluogo



- Trascrizioni e Iscrizioni
- Documenti catastali: visura e planimetria
- Titoli Edilizi abilitativi
- Foto degli interni ed esterni
- Planimetrie dell'immobile da rilievo
- Richiesta di liquidazione in acconto dei compensi e spese sostenute dal CTU



Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Il.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento eventualmente necessario.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Tempio Pausania, 29/05/2025

Arch. Donatella Serra





UBICAZIONE DELL'IMMOBILE



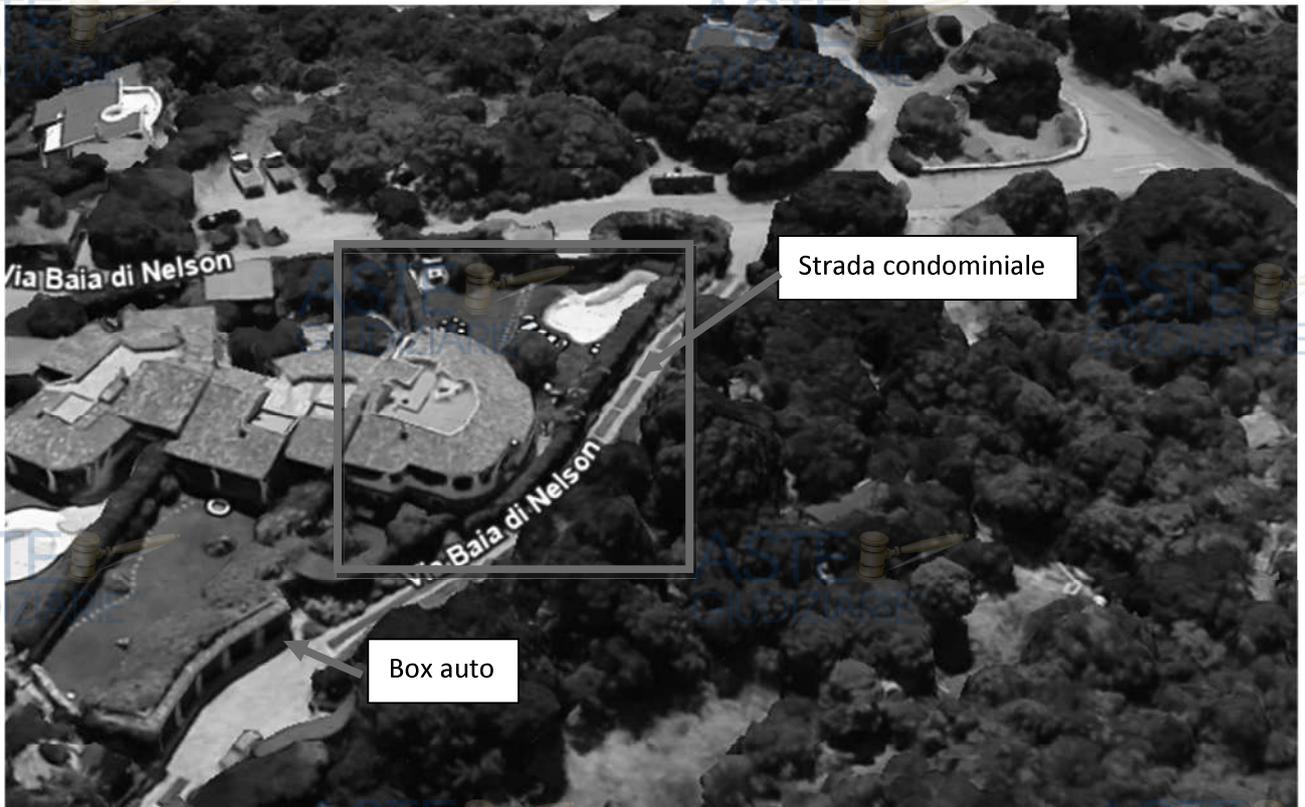
Firmato Da: SERRA DONATELLA ANGELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 216e20





Viste satellitari







Figg.1-2 Ingresso alla proprietà dalla via Baia di Nelson - (Lotto n.10 unità immobiliare n.1)





Figg.3-4-5. Strada condominiale che conduce ai box auto



Figg.6-7-8 e seguenti. Ingresso principale e viste esterne del giardino





Figg.9-10-11-12-13-14. Viste degli esterni - Prospetto N-O

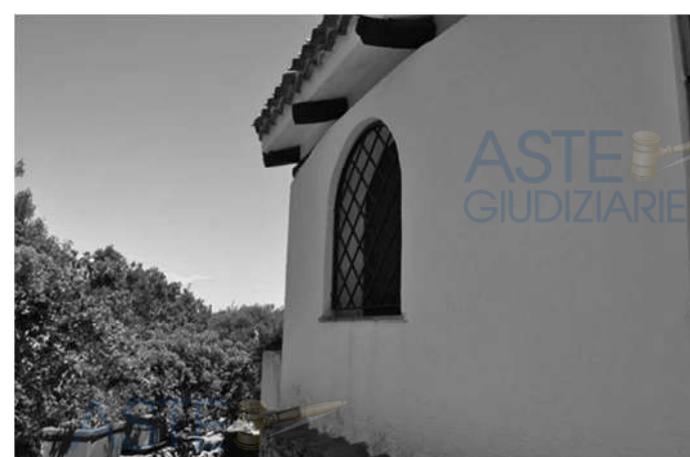
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Figg. 15-16-17-18-19-20. Veranda di ingresso alla residenza





Figg. 21-22-23-24-25-26-27-28-29. Piano terra interni: zona giorno, cucina e veranda





Figg. 30-31-32-33-34-35-36-37. Disimpegno zona notte, le camere



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Fig. 38-39-40-41-42-43-44-45-46. Bagno della camera matrimoniale e quello a servizio della zona giorno





Figg. 47-48-49-50-51-52. Vano ad uso camera con bagno, ubicato al lato sinistro della veranda di ingresso

- Piano terra -

Firmato Da: SERRA DONATELLA ANGELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 216e20



Figg.53-54-55. Scala esterna di collegamento del piano terra col piano seminterrato

Figg. 56-57-58. Piano seminterrato: Interni



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Fig. 59-60-61-62-64. Vano uso camera n.1 con bagno (Superfici e destinazione d'uso difforni dalla Concessione Edilizia)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figg. 65-66-67-68-69-70. Vano uso camera n.2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Figg.71-72. Bagno del vano camera n.2

Figg. 73-74-75. Piano Terra- Vano ripostiglio ubicato al lato destro della veranda di ingresso





Figg.76-77-78. Rampa di scale di accesso alla terrazza superiore- Piano primo



↓ Figg. 79-80-81-82-83-84-85-86. Terrazza/solarium- Piano primo



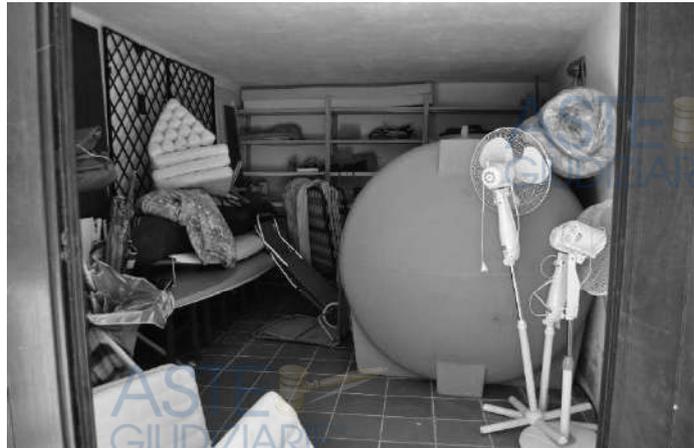




ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figg. 87-88-89-90-91. Box auto



Firmato Da: SERRA DONATELLA ANGELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 216e20

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 40





Figg.92-93-94-95. Locale tecnico impianto della piscina

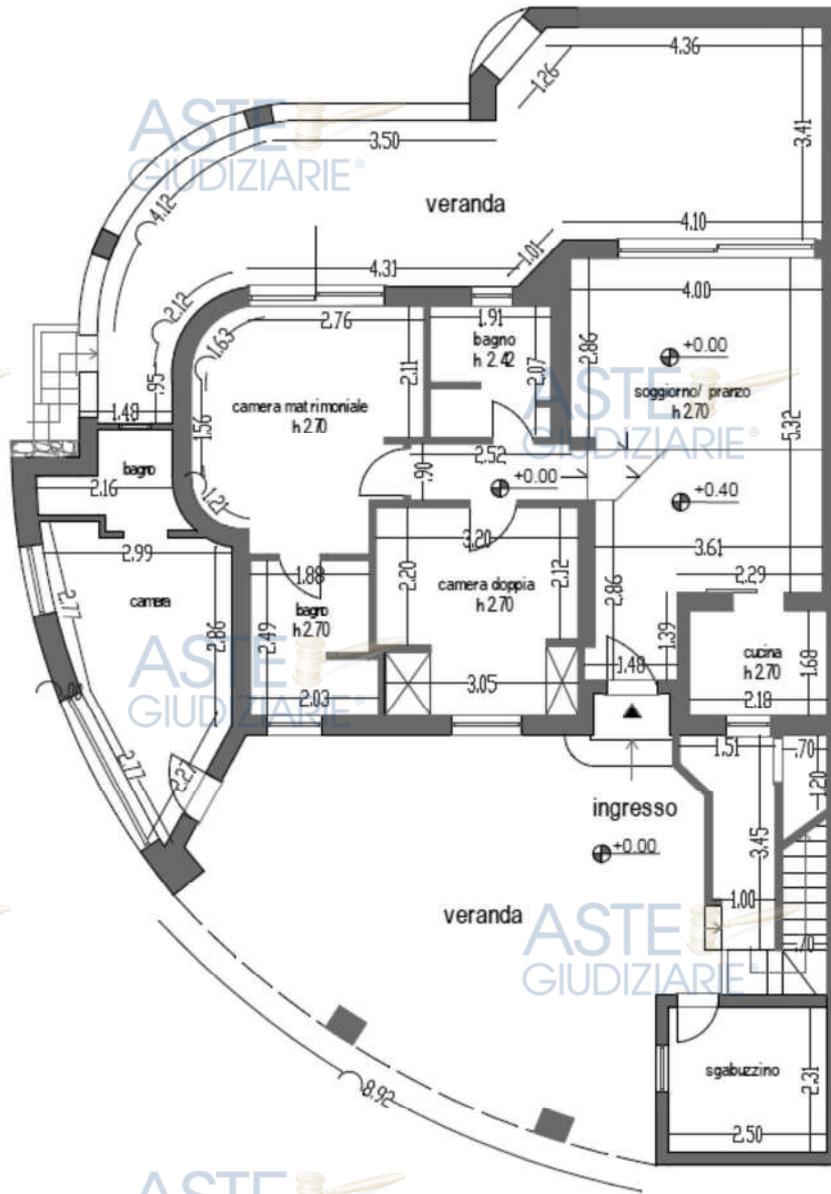




PLANIMETRIE

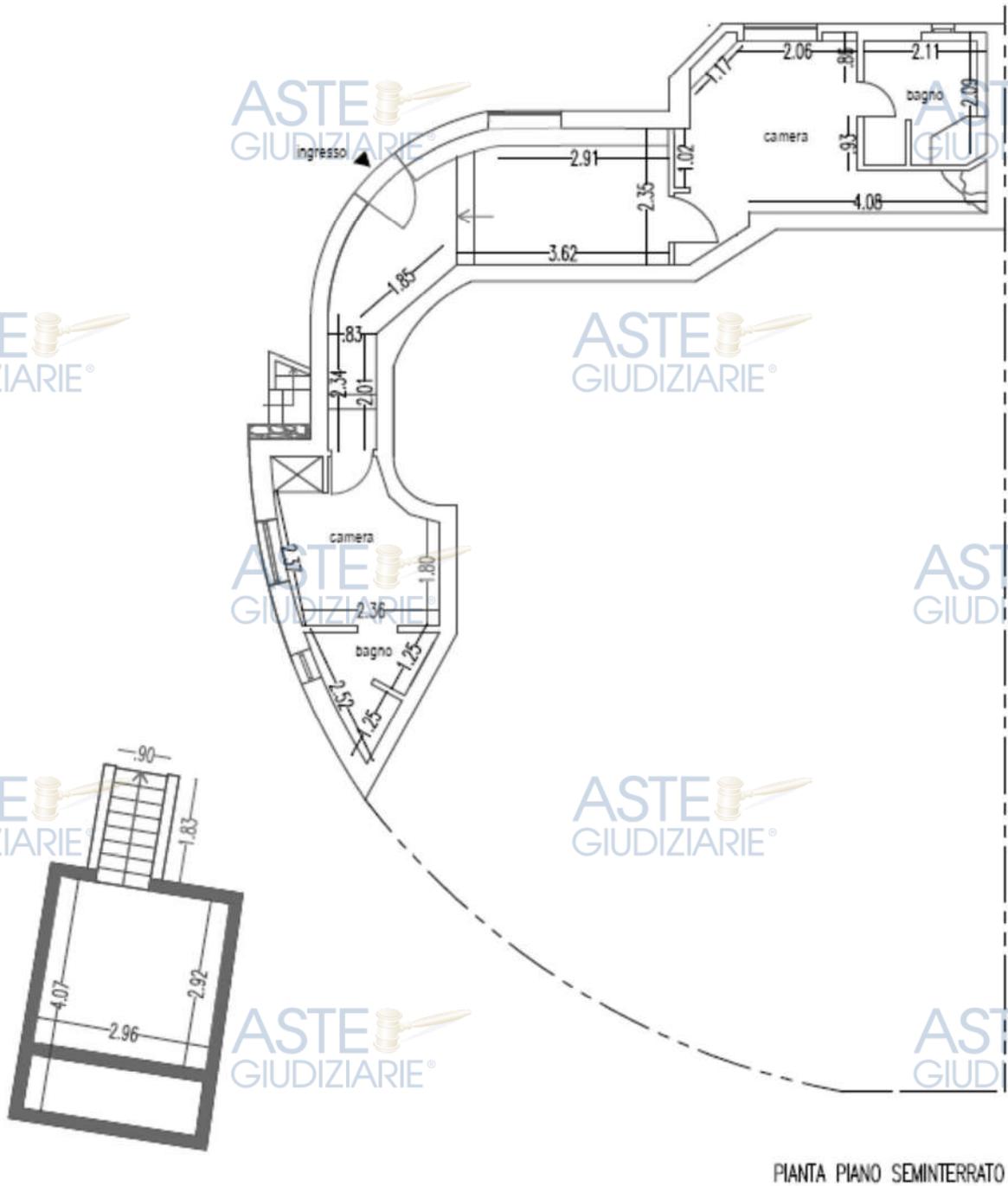






PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PIANTA VANO TECNICO PISCINA



