



Procedura n. 87/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Prov. di Sassari)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSA DA

**CREDITORE:** –

Contro

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

Via – 07026 Olbia (SS)

Telefono: - Fax:

Cell:

E-mail:Pec**Il CTU**

Arch.

(documento firmato digitalmente)



Arch. –(SS) Cell Tel

email:

Pec:



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

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 03.07.2024 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto
....., residente in, via n.
.../.., iscritto all'Albo degli Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n., quale
Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch., iscritto all'ordine degli Architetti della
Provincia di Sassari al numero, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice
presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in, Via,
n°, in data 08 LUGLIO 2024 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il
giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle
"Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni
dettate nella circolare del 14/09/2023.

Nella procedura esecutiva R.G.E n°87/2023, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Antonia
Palombella, ha conferito in data 03.07.2024 l'incarico professionale, previo giuramento
di rito, allo scrivente Arch., di procedere alla stima dell'immobile
pignorato sito in Comune di Arzachena (SS), in Via n. distinto al
N.C.E.U. al Foglio 7, Particella 151, Sub 7, del terreno pertinenziale ad uso giardino
distinto al foglio 7 mappale 151 sub 5, e la piscina sempre pertinenziale della villa
distinta al foglio 7 mappale 151 sub 6.

A seguito di accordi con il l'IVG nella persona del signor e
previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU stabiliva per il 21 Novembre 2024 alle
ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo all'interno dell'immobile da
periziare.

Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor delegato
dell'IVG per poter accedere all'interno dell'immobile, purtroppo dopo aver aspettato
circa 30 minuti abbiamo riscontrata la mancata presentazione della proprietà o di un
suo delegato, pertanto lo scrivente CTU riusciva a comunicare via telefono con la
dottoressa figlia dell'esecutata che si scusava dichiarando di non aver
ricevuto la raccomandata e veniva concordato un nuovo accesso per il giorno 10

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:



Dicembre 2024 alle ore 14:00, previa nuova comunicazione alle parti interessate.

Le nuove operazioni peritali venivano eseguite nella giornata concordata e alla presenza della dottoressa delegata dalla proprietà alle ore 14.00 venivano iniziate le operazioni peritali presso gli oggetti di causa alla presenza dei signori:

1. **Signora Mossa Patrizia nella sua qualità di delegata dalla signora proprietaria;**
2. **Sig., incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;**
oltre al sottoscritto CTU Arch., l'Arch. e Ing. collaboratori dello scrivente.

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

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

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 15:00, come da **verbale di sopralluogo**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;
- Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);
- 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

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

1.1 -

Identificazione dei beni:

Il bene oggetto di perizia risulta essere:

- L'immobile oggetto della perizia è una villa ubicata nel Comune di Arzachena, nella rinomata località turistica di Porto Cervo e più precisamente in "Via", **distinto al** N.C.E.U. al Foglio, Particella, Sub .., Categoria A/7 classe 5 consistenza 11,0 vani Superficie Catastale 268 metri quadrati, Rendita € 3.266,59, mentre la piscina è identificata al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub

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

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

La documentazione è completa.

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

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

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

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

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali**

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

ISCRIZIONI

Iscrizione n° 2894/15180 del 20/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
ATTO NOTAIO REP. 67272/25149 DEL 18/12/2007

a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA.

gravante sull'immobile distinto al N.C.E.U del Comune di Arzachena al fg. mappale
.... sub ... (ex sub e ...) Sub ... piscina e Sub terreno pertinenziale.

Iscrizione n° 2081/12224 del 29/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
ATTO NOTAIO REP. 75650/31519 DEL 29/12/2011

a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA.

gravante sull'immobile distinto al N.C.E.U del Comune di Arzachena al fg. mappale
..... sub (ex sub ... e) Sub ... piscina e Sub ... terreno pertinenziale.

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione n° 9393/15179 del 20/12/2007,

con il quale in virtù di atto di compravendita per Notaio del 18/12/2007,
con il quale la società "..... vende a nata a
(.....) il cod. fisc., il seguente immobile sito in Via
..... n. ... località Porto Cervo nel Comune di Arzachena (SS) un immobile
di categoria A/7 distinto al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub di Vani 11,0
rendita € 3.266,59, mentre la piscina è identificata al N.C.E.U. al Foglio Particella
..... Sub ... la corte pertinenziale risulta identificata al N.C.E.U. al Foglio ... Particella
.... Sub

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione n° 3105/2203 del 21/03/2033, nascente da pignoramento
Repertorio n° 171 del 27/02/2023 trascritta al Registro Particolare 6700, al Registro
Generale 9176 del 21/03/1023 - Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Tempio
Pausania (SS).

A favore: S.p.A. con sede a Napoli cod. fisc

.....

Contro: CODICE FISCALE residente ad
..... (SS) Via

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 27/04/2025 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

1.2 – “Vincoli e Oneri”

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

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

1.3 – “Beni gravati da censo, livello o uso civico”

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

2 - QUESITO DUE – “DESCRIZIONE DEL BENE”

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

- *descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);*

- *precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

- *descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

- **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

In data 10/12/2024 alle ore 14:00 presso il bene immobile da periziare (villa ubicata nel Comune di Arzachena, nella rinomata località turistica di Porto Cervo e più precisamente in "Via", distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, Sub ..., Categoria A/7 classe 5 consistenza 11,0 vani Superficie Catastale 268 metri quadrati, Rendita € 3.266,59, mentre la piscina è identificata al N.C.E.U. al Foglio .. Particella Sub ... e la corte come sub ..., è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

2.1 - UBICAZIONE

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

- Comune: Arzachena (SS)
- Via,
- Piano: PIANO TERRA



Vista Aerea - Inquadramento Gallura

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:



L'immobile oggetto di stima è siti, come anzidetto, nel Comune di ARZACHENA (SS), in Località "..... - Via n." lotto identificato all'interno del piano di Lottizzazione come Lotto

8

Рес:

vecchio nella zona di primo insediamento della frazione di Porto Cervo, distante circa 30 chilometri dal Comune di Olbia con Aeroporto e Porto che permettono un agevole collegamento con il resto del paese.

Il fabbricato e le aree pertinenziali sono ubicate in una zona residenziale rinomata composta in prevalenza da ville unifamiliari ben collegata con il centro di Porto Cervo e con le migliori spiagge della zona, dotata di tutti i servizi essenziali.

2.3 Caratteristiche Distributive

L'immobile si sviluppa su un unico piano con quote di calpestio sfalsate fra di loro, e con forme irregolari. Si tratta di due corpi di fabbrica semicircolari collegati con un ampio portico circolare che funge da soggiorno all'aperto. L'ingresso principale è posto lungo la via Brigantino da cui si accede all'ampio giardino pertinenziale da cui si accede alla piscina e infine al portico di cui sopra, completa l'immobile un'ampia terrazza da cui si accede tramite una scala posta sul retro dell'immobile e un solarium adiacente alla piscina che funge anche da copertura per il parcheggio.

Gli spazi interni sono così composti sul lato Sud Ovest troviamo un locale soggiorno da cui si accede alla cucina abitabile e tramite ampio disimpegno posto su due livelli collegati da una scala interna raggiungiamo tre camere da letto tutte completate da un proprio bagno, sul lato nord Est dal patio si accede ad un locale soggiorno completato da una camera da letto uno spogliatoio con wc completa il tutto un ulteriore bagno e un piccolo patio a cui si accede dalla camera da letto.

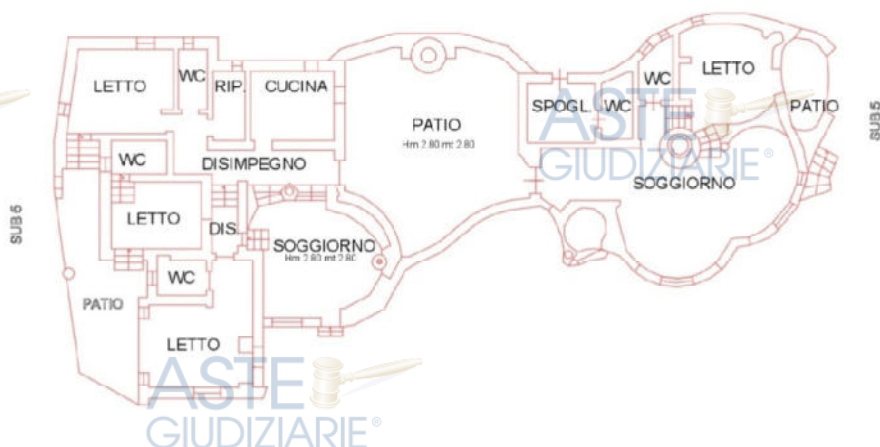
Dal patio si giunge alla scala posta sul retro da cui si accede alla terrazza posta sulla parte sopraelevata del giardino, mentre sul fronte principale troviamo la piscina regolarmente concessionata con C.E. 138/1991.

A contorno del fabbricato, lungo i lati adiacenti l'immobile sino al confine I, risulta ben delimitato da un muro di recinzione con cancello pedonale e carrabile dalla Via Brigantino il giardino ha una superficie di circa 1500 metri quadrati.

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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

PIANTA PIANO TERRA DI CUI ALLA L. E. N. 70 1969 DEL 27/10/1970

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

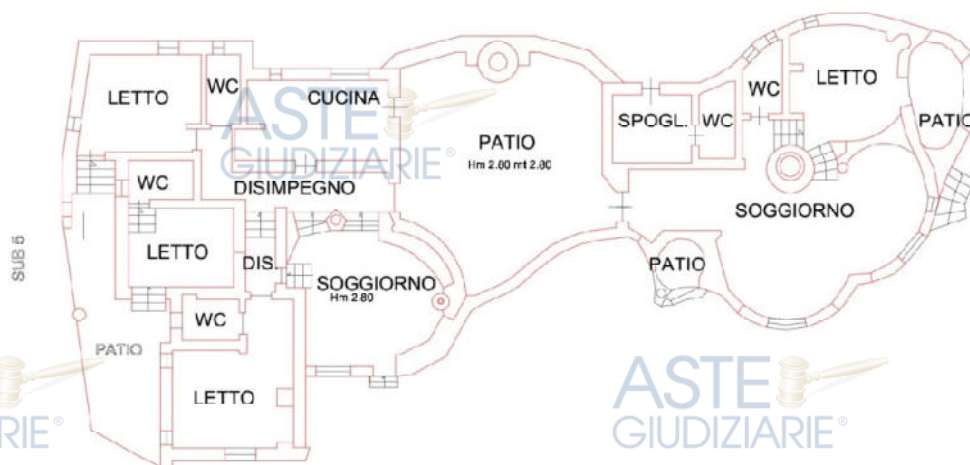
Arch. - (SS) Cell Tel Fax

10

email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA PIANO TERRA SUB 7
STATO DI FATTO
 h.m. = 2.75

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®IMMOBILI DA DEMOLIRE

**PLANIMETRIA DI CUI ALLA C.E. N. 138/91 DEL 5/06/1991
CON INDICATI GLI ABUSI DA DEMOLIRE**

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

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



SOLARIUM ABUSIVO DA DEMOLIRE



CASETTA IN LEGNO ABUSIVO DA DEMOLIRE

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

13

STATO DI FATTO RILEVATO di cui alla Concessione edilizia n. 70/1969

1) Piano Terra, All'immobile si accede dalla Via n. tramite due ingressi, il primo pedonale ed il secondo carrabile all'interno troviamo un'ampia area destinata a parcheggio e tramite una scala scoperta si accede all'area piscina solarium che ci porta alla villa vera e propria, composta da due corpi di fabbrica ad uso residenziale collegati da un ampio portico circolare coperto che funge da soggiorno all'aperto.

Il Piano terra è composto da:

- Corpo 1 lato sinistro del portico, si accede ad un ampio disimpegno che ci conduce alla zona giorno composta da Locale Cucina e ampio Soggiorno Pranzo con portico sul fronte principale, completano questa ala della villa tre camere da letto di cui due dotte di bagno interno e un terzo bagno di servizio e ampio portico che comprende tutte e tre le camere da letto;

- Corpo 2 lato destro del portico a cui si accede dal portico fronte piscina che ci porta al locale Soggiorno Pranzo un locale cucina e un guardaroba completa il tutto una camera da letto con piccolo portico lato mare, e un bagno di servizio.

il corpo centrale è composto da un ampio portico aperto su due lati destinato a locale soggiorno all'aperto.

Zona giardino di cui alla C.E. n. 138/1991:

La villa è completata da una piscina a fagiolo e ampio solarium sul fronte stradale via Brigantino, e una terrazza ubicata sulla parte posteriore del giardino.

Pertanto attualmente l'immobile ha una superficie residenziale regolarmente concessionata pari a una superficie lorda di 248,00 metri quadrati, Una superficie lorda non Residenziale (Verande coperte) pari a mq 98,90.

Inoltre abbiamo una piscina con una superficie pari a circa 70 metri quadrati e un solarium di circa 50 metri quadrati bordo piscina, e un terrazzo panoramico sul retro della villa pari a 20 metri quadrati

Completa il compendio immobiliare un'area pertinenziale ad uso giardino di circa 490 metri quadrati, diviso da una recinzione in muratura su quattro lati.

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

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

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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

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

– **SLC** dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra (Residenziale)

Sup. lorda unità immobiliare Piano Terra		
Sup. lorda Piano Terra Approvato mq 248,00 = 100%	248,00	mq
TOT Sup. lorda Calpestabile SLC	248.00	mq

– **SLC dell'immobile: 248,00 x 100% = 248,00**

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

- Sup lorda Verande Piano Terra sino mq 25,00 = 30%	7,50	mq
- Sup lorda Veranda Piano Terra oltre mq 25,00 sino a mq 73.90 = 10%	7,39	mq
- TOT Sup lorda	14,89	mq

$$\text{SA1} = 14,89 \text{ mq}$$

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

- Sup lorda giardino di pertinenza mq 490,00 = 10%	49,00	mq
- TOT Sup lorda	49,00	mq

$$\text{SA2} = 490,00 \times 0.10 = 49,00 \text{ mq}$$

$$\text{per un totale di SA} = \text{SA1} + \text{SA2} = 63,89 \text{ mq}$$

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\text{Sc} = \text{SLC} + \text{SA} = 248.05 + 63.89 = \mathbf{311,89 \text{ mq}}$$

Per cui:

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq **311,89 mq**

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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

2.5 Caratteristiche costruttive

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

- FONDAZIONI perimetrali e centrali continue in conglomerato cementizio armato, realizzate con calcestruzzo e armatura metallica;
- VESPAI di sottofondo realizzati con pietrame sciolto di diversa pezzatura, disposto in opera a mano e finitura con ghiaietto fine;
- STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in muratura in CLS portante;
- SOLAIO DI COPERTURA a nido d'ape negli spazi residenziali solaio piano e struttura in legno rifinito con i coppi alla sarda, con struttura in legno e copertura in coppi nel patio di collegamento tra i due corpi di fabbrica;
- STRUTTURA DI TAMPONAMENTO perimetrale in blocchi di calcestruzzo dello spessore unitario di cm 30 e cm 40;
- TAVOLATI INTERNI realizzati con mattoni forati di laterizio dello spessore di cm 8, disposti a foglio e legati con malta cementizia;
- MASSETTI in calcestruzzo dosato a q.li 2,50 di cemento, con spessore di cm 10, con interposta una leggera maglia in acciaio;
- INTONACI INTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana grossa", dello spessore di circa mm15-20;
- INTONACI ESTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana grossa", dello spessore di circa mm15-20;

Tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate, quelle interne risultano in buone condizioni salvo alcune zone della zona notte dove si riscontrano dei segnali di risalita delle acque meteoriche, quelle esterne si presentano in condizioni mediamente integre con segni di filature e in alcune pareti segnali di risalita dell'umidità proveniente dalla zona collinare della lottizzazione;

- PAVIMENTAZIONI INTERNE le pavimentazioni delle aree disimpegno sono in cotto antico posate in diagonale, mentre la zona giorno le camere da letto, i bagni sono piastrellati con marmo locale (biancone di Orosei)

- PAVIMENTAZIONI ESTERNE sono realizzate in tempi diversi e abbiamo una parte con pavimentazione in cotto, una parte in pietra locale (basolato) mentre le scale esterne sono rivestite in Granito tipo San Giacomo;

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

- RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in gress porcellanato, delle dimensioni unitarie varie, in opera previa stesura di idoneo collante
- INFISSI INTERNI in legno completa di ferramenta di chiusura;
- INFISSI ESTERNI in legno massello con vetratura a doppia lastra, si fa presente che alcuni infissi esterni necessitano di piccole lavorazioni di manutenzione;
- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione (legge 46/1990 e s.m.i.), con utilizzatori tipo Bticino;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO presenti varie pompe di calore per il riscaldamento e d il raffrescamento.
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte idriche e fognarie consortili;

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

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

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, l'immobile in oggetto, si presenta in **discreto stato di conservazione sono presenti alcuni punti di risalita di umidità nelle camere da letto e necessitano delle opere di manutenzione ordinaria sugli infissi esterni.**

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

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

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

- 3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- 3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;
- 3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 -

I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

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

– Catasto fabbricati comune di (.....) fg., part, categoria A/7, classe 5, consistenza 11,0 vani con una sup. catastale di 268 mq, rendita di euro 3.266,59, mentre la piscina è identificata al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub ... sito in Via n., in località Porto Cervo intestato alla Signora, ivi residente.

La planimetria catastale corrisponde a quanto regolarmente concesso con L.E. n. 70/1969, mentre dal rilievo eseguito risulta che senza autorizzazioni sono state eseguite alcune modifiche sulla disposizione delle tramezzature interne, ma senza aumenti di superfici residenziali o volumetrici, pertanto dagli acquirenti dovrà essere presentata una pratica edilizia per le modifiche riscontrate e successivamente aggiornare la scheda catastale.

Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

Pignoramento immobili notificato il 22/06/2023 dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) e trascritto al Registro Particolare 6700, al Registro Generale 9176 del 21/03/2023 – Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Tempio Pausania (SS).

A favore: S.p.A. con sede a Napoli cod. fisc, gravante sulla quota pari a 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in (SS) Via, distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, Sub, Categoria A/7 classe 5 consistenza 11,0 vani Superficie Catastale 268 metri quadrati, Rendita € 3.266,59, mentre la piscina è identificata al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub E la corte come sub

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 27/04/2025 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

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

Arch. – (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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

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

5.1 -

L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale di vigente viene identificato come **"Zona C/5 – Espansione Fenomeni Residenziali Permanenti Integrati Con Iniziative Turistiche"**, ovvero Zona di espansione - In dette zone possono essere realizzati insediamenti residenziali permanenti nelle percentuali stabilite dalle norme specifiche per singole zone, strutture di servizio e attrezzature di supporto all'attività turistica.

Le finalità che si intende perseguire sono:

- Piani Pluriennali di Attuazione salvo le occasioni previste dall'art. 3 della L.R. 28.4.78 n. 30.
- Piani di Lottizzazione convenzionata estesi alla singola zona C5 individuata dalla presente variante;
- Concessione singola dopo il convenzionamento del piano attuativo

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

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di, è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto è stato realizzato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n. 70/1969 del 27 Ottobre 1970, l'immobile ha ricevuto la Licenza di

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

Abitabilità e Usabilità il 28 Novembre 1970.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 138/91 del 05 Giugno 1991 per la realizzazione di una piscina e di un terrazzo scoperto a servizio dell'immobile esistente.

La nuova proprietà in data 24/11/2014 ha presentato un progetto di ampliamento per la realizzazione di una sopraelevazione per la realizzazione di una camera con spogliatoio-cabina armadio e bagno con varianti interne ed esterne realizzazione di una scala di accesso al piano primo e realizzazione di un terrazzo.

La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 15 Marzo 2019 con il Numero 18/2019, per tale Permesso di Costruire è stata presentata una richiesta di proroga per il l'inizio e completamento dei lavori in data 06/11/2020 protocollo n. 50515 del 06/11/2020, ai sensi del D.L. n. 76/2020 art. 10 comma 4 che **permette di prorogare i termini di inizio e fine lavori per i titoli edilizi rilasciati entro il 31 dicembre 2020, con una procedura semplificata e senza necessità di motivazione. La proroga è di un anno per l'inizio lavori e di tre anni per la fine lavori.**

Successivamente per tale titolo edilizio è stato presentato un inizio lavori in data 15/04/2022 per un inizio effettivo per il giorno 18/05/2022. Come ben documentato dalla relazione fotografica allegata si evince che tali lavori non sono stati realmente iniziati.

Per l'immobile in oggetto è stato richiesto un ulteriore titolo edilizio in data 24/01/2024 protocollo SUAPE comune di Arzachena n. 4310 per la realizzazione di Locali seminterrati a servizio dell'immobile esistente, per tale richiesta l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzachena con Nota del 19/03/2024 Protocollo n. 16911 ha risposto che **"L'intervento proposto non è conforme alle Normative Urbanico- Edilizia in quanto la nuova costruzione non rispetta la distanza dall'asse della strada di mt 6.00 così come disposto dall'articolo 106 del Vigente Regolamento Edilizio"**. Attualmente non risulta presentata una variante di tale progetto pertanto tale provvedimento non ha validità. -

6.2 Difformità dalle Concessioni

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che:

Rispetto alle opere regolarmente concesionate la villa presenta alcune difformità nella villa abbiamo riscontrato alcune modifiche planimetriche e modifica di alcune finestre esistenti rispetto alla Licenza Edilizia 70/1969, per la conformizzazione di queste modifiche basta presentare una semplice SCIA

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

in sanatoria perché si tratta di modifiche infinitesime e senza aumenti della superficie e dei volumi concessionati..

Le opere concesionate con la Concessione Edilizia n. 138/1991 piscina e terrazza presentano delle differenze infatti non è stato realizzata la passerella in legno che attraversava la piscina.

Opere completamente abusive: dalla documentazione fornita dagli uffici del Comune di si è potuto riscontrare l'assenza di progetti relativamente alla realizzazione del Solarium in legno che funge da copertura per il parcheggio e da solarium per la piscina, inoltre risulta realizzata una casa in legno amovibile dietro l'area parcheggi, tutte queste opere dovranno essere demolite allo scopo di ripristinare lo stato regolarmente autorizzato.

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

6.3 Sanabilità

Considerando che:

Difformità 1) Le opere interne difformi riscontrate possono essere oggetto di sanatoria in quanto si tratta di opere interne che non hanno comportato aumenti di superfici residenziali o non residenziali o aumenti volumetrici.

Difformità 2) Per quanto riguarda le opere incongrue rilevate incongrue riscontrate non possono essere oggetto di sanatoria **Solarium in legno che funge da copertura per il parcheggio e da solarium per la piscina, e la casetta in legno amovibile dietro l'area parcheggi** dovranno essere demolite e successivamente si potrà richiedere il progetto per la loro realizzazione.

Si può concludere che:

- sull'immobile si potrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria degli elementi edificati in **difformità n. 1**, alla Licenza Edilizia n. 70 del 27/10/1970, **tramite un "accertamento di conformità"** (come da Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii) **perché risultano essere sanabili**;
- la **difformità n. 2**, presenti sull'immobile invece **non possono essere sanate** e **per cui le parti in aumento di volume e superfici non residenziali dovranno essere demolite e riportate allo stato originario e ripristinata la situazione di cui alla Licenza Edilizia n. 70 del 27/10/1969, e alla Concessione Edilizia n. 138/1991 del 5 Giugno 1991.**

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

1) Sanatoria modifiche interne, pratica edilizia consistente in Una SCIA in accertamento di conformità in cui il costo della sanzione è calcolato in **€ 500/00 oltre al progetto e alle spese Amministrative per un totale di € 5.000/00.**

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

- demolizione volumi nel piano terra:
vista la tipologia della demolizione che prevede la demolizione dell'abuso, comprendente la demolizione della struttura in legno che fa da parcheggio e da solarium per la piscina e della casa in legno posta sul confine incluso il trasporto a discarica e costi per lo smaltimento, si è calcolato un costo forfettario di **€ 15.000,00;**
- per un **totale di costi per le demolizioni pari a 15.000,00 €;**

In particolare i costi da sostenere per il ripristino dei luoghi sono :

- **totale di costi sanatoria e demolizione incongruenze n. 1, 2 pari a 20.500,00 €.**

per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 20.500,00 da detrarre dal valore dell'immobile

6.5 Conclusioni

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

7 - QUESITO SETTE - "Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione"

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

7.1 -

Dalle verifiche effettuate presso la proprietà non risulta costituito nessun condominio pertanto non sono presenti spese condominiali, ma si dovrà corrispondere una quota al Consorzio che gestisce le infrastrutture a Porto Cervo.

Per maggiori informazioni prendere visione dello statuto del Consorzio Costa Smeralda:

<https://www.consorzioconstasmeralda.com/statuto>

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

8 - QUESITO OTTO – "DIVISIONE IN LOTTI"

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

8.1 -

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

9 - QUESITO NOVE – "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

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

9.1 -

Il debitore Signora Cossu Ottavia è l'unica proprietaria del bene.

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

10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

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

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

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

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al

Arch. (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

recupero dei frutti civili;

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

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

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

10.1 -

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà della Signora nata a(SS) il cod. fisc., in forza all'atto di compravendita di seguito descritto.

Titolo di proprietà:

Alla Signora nata a (SS) il / / cod. fisc. l'intera proprietà è pervenuta con **atto di compravendita Notaio del 18/12/2007**, con il quale la società "..... vende a nata a (SS) il cod. fisc., il seguente immobile sito in Via n. località Porto Cervo nel Comune di (SS) un immobile di categoria A/7 distinto al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub ... di Vani 11,0 rendita € 3.266,59, mentre la piscina è identificata al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub la corte pertinenziale risulta identificata al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub L'immobile è utilizzato dalla Signora quale luogo di residenza.

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

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

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

11.1 -

L'immobile è intestato alla signora che risulta ivi residente, la signora risulta sposata con il signor in separazione dei beni.

12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"

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

12.1 -

Gli Immobili non hanno provenienza successoria.

13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"

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

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.*

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

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

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

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

14 - QUESITO QUATTORDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

14.1 -

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

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

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

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

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

Il prezzo varia da un minimo di € 7.500,00 a un massimo di € 12.000,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 9.750,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno dei Comuni di dove è evidente una ricerca di immobili con le caratteristiche dell'immobile in oggetto , si desunto un prezzo medio per

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

immobili della tipologia del bene oggetto di valutazione un valore di € 14.000,00 al metro quadro. Tenendo conto della si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni che corrisponde a € 12.075,00

questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del comune di Località con materiali medi, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 50 anni, risalente alla prima metà del 1970, ristrutturato nel 2010 quando si è provveduto ad una completa ristrutturazione degli interni e degli esterni

Si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 15 anni dalla data di ristrutturazione del 5% del suo valore pari a € 604,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 11.471,00 al metro quadrato.

€ 11.471,00 €/mq leggasi

Undicimilaquattrocentosettantuno/00 euro al metro quadrato

14.2 VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
- 30 % per i balconi e terrazze scoperte

Censito al N.C.E.U. del Comune di Via Loc.
distinto al N.C.E.U. al Foglio Particella Sub di Vani 11, categoria A/7 0
rendita € 3.266,594, mentre la piscina è identificata al N.C.E.U. al Foglio Particella
..... Sub è quantificato in Euro **€ 11.471,00** al metro quadrato di superficie con
destinazione residenziale.

La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a: 311.89 metri quadrati.

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

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

A) Superficie area direzionale e servizi: mq 311,89 x 11.471,00 €/mq

VALORE U.I. € 3.577.690,19;

14.3) Decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile:

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

Sulla base delle opere abusive riscontrate all'interno dell'immobile si rende necessario detrarre il costo della sanatoria e delle demolizioni delle opere incongrue calcolato in "**B** = € 20.500,00 €.", e decurtare tali costi dal valore dell'immobile.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 28 Aprile 2025 è il seguente:

D) VALORE _{stima} = (A - C) = € 3.577.690,19 - €20.500/00 = € 155.101/80

VALORE IMMOBILE € 3.557.190,19;

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

Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 3.600.000,00

VALORE U.I. = € 3.600.000,00

(euro Tremilioniseicentomila/00 in cifra tonda)

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

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

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

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

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

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 28/04/2025

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

Documentazione allegata:

- Allegato A - 1° Verbale di sopralluogo;
- Allegato B - 2° Verbale di sopralluogo
- Allegato C - Licenza Edilizia n. 70/1969 del 27/10/1970
- Allegato D - Concessione Edilizia n. 138/1991 del 05/06/1991
- Allegato E - Licenza di Abitabilità e Usabilità pratica n. 70/1970 del 28/11/1970
- Allegato F - Relazione descrizione del Lotto RG 87/2023;
- Allegato G - Relazione fotografica;
- Allegato H - Atto di acquisto ditta;
- Allegato I - Certificato di Residenza e Matrimonio ditta;
- Allegato L - Visure Catastali Immobile Fg Mappale Sub ... - ... - ...;
- Allegato M - Planimetrie Catastali Immobile Fg Mappale Sub ... - ... - ...;
- Allegato N - Visura Ipocatastale aggiornata;
- Allegato O - Valori Immobiliari Agenzia delle Entrate per la Provincia di Sassari;
- Allegato P - Elaborati Grafici di Progetto L.E. 70/1979;
- Allegato Q - Elaborati Grafici di Progetto C.E. 138/1991;
- Allegato R - Elaborati Grafici rilievo stato di fatto;
- Allegato S - Relazione di Perizia NO DATI SENSIBILI;
- Allegato T - Relazione fotografica NO DATI SENSIBILI.

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. - (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:

30