

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. N. 88/2023 R.G.Es.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI
UN' UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI OLBIA LOCALITA' CUGNANA VERDE
"Villaggio Cugnana Verde", Viale Cugnana Verde n. 46, Fabbricato 38**

PROMOSSA DA:

Il Consulente Tecnico:

Arch. DUILIA BOTTASSO

Arch. Duilia Bottasso, Via Convento, n. 8A - 07020 Agius (SS) - Tel/Fax 079-620555 - Cell. 340-3656133 - E-Mail: duiliabottasso@yahoo.it

ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA

MAGGIO 2025



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 88/2023

Promossa da:

contro

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 30 settembre 2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta: Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

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

Quesito n°1

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.

Quesito n°2

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

città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito n°3

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

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

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

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

Quesito n°4

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

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 6

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

Quesito n° 7

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

Quesito n° 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito n° 9

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

Quesito n° 10

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

Quesito n° 11

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

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

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

Quesito n° 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

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

In data 30.09.2024 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data 8.02.2025 ed in data 21.03.2025 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Olbia (Archivio Storico – Ufficio Accesso agli Atti), previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Olbia Località Cugnana, denominato "Villaggio Cugnana Verde", Viale Cugnana Verde n. 46, Fabbricato 38 del Complesso "Le Ginestre" contraddistinto con la Sigla 38 B 315, Foglio 18 Particella 141 Subalterno 15, piano secondo.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. _____, il sottoscritto CTU in data 9.04.2025 comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali.

In data 28.04.2025, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Olbia Località Cugnana, denominato "Villaggio Cugnana Verde", Viale Cugnana Verde n. 46, Fabbricato 38 del Complesso "Le Ginestre" contraddistinto con la Sigla 38 B 315, Foglio 18 Particella 141 Subalterno 15, piano secondo, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig _____ e dell' esecutata _____ si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

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

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

1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

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

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

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

2.06 - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Abitazione nel Comune di Olbia, in Viale Cugnana Verde, n 46/24:

- ✓ **Appartamento**, posto al piano 2, categoria A/2, di 3 vani, distinto all'NCEU alla sezione N del foglio 18 mappale 141 sub. 15, con annesso soppalco, (vedasi planimetria allegata).

Confina: con altra unità immobiliare, con sub. 16 e con sub. 14;

Correttamente intestato in visura catastale

Il soprascritto immobile, deriva dalla variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, del foglio 18 mappale 141 sub. 15, posto al piano 2, categoria A/2, di 3 vani, derivante a sua volta dalla variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, del foglio 18 mappale 141 sub. 15, posto al piano 2, categoria A/2, di 3 vani, derivante dalla soppressione per VARIAZIONE NUMERO DI MAPPA del foglio 18 mappale 41 sub. 15.

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Olbia sezione Nuchis, distinta all'NCT Foglio 18 mappale 1043 Ente Urbano di ha 00.05.99

1.02 – ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

La _____, libera di stato, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'appartamento facente parte del complesso edilizio sito nel Comune di Olbia, in località "Cugnana", denominato "Villaggio Cugnana Verde" inserito nel fabbricato 38 del complesso "Le Ginestre", contraddistinto con la sigla "38B315" composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno, al piano secondo, confinante con passaggio comune, appartamento distinto con la sigla 38B316 ed appartamento distinto con la sigla 38B321, salvo altro, distinto all'NCEU Foglio 18 mappale 141 sub. 15, posto al piano 2, categoria A/2, di 3 vani, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 07.12.2001, con numero di repertorio 43326, rogante Notaio Vincenzo Pistilli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.12.2001 ai n° 11377/8244, dai signori

Atto correttamente volturato in catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca a garanzia di mutuo del 09.11.2001 ai nn. 1218/9416 (cancellazione totale eseguita in data 19.05.2011 n. 645):

- Trascrizione provvedimento di ammissione alla procedura di concordato in data 08.09.1987 ai nn. 4509/3210 NON ANNOTA RESTRIZIONE BENI.

I signori _____ per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e per 1/1 di usufrutto, divennero comproprietari, dell'appartamento facente parte del complesso edilizio sito nel Comune di Olbia, in località "Cugnana", denominato "Villaggio Cugnana Verde" inserito nel fabbricato 38 del complesso "Le Ginestre", contraddistinto con la sigla "38B315" composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno, al piano secondo, confinante con passaggio comune, appartamento distinto con la sigla 38B316 ed appartamento distinto con la sigla 38B321, salvo altro, distinto all'NCEU Foglio 18 mappale 41 sub. 15, posto al piano 2, categoria A/2, di 3 vani, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 07.05.1996, con numero di repertorio 47658, rogante Notaio Trezza Antonio (Milano), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.06.1996 ai nn. 3780/2648 dalla società _____

Atto correttamente volturato in catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.12.2001 a tutto il 28.04.2025, risulta presente quanto segue:

- Concordato preventivo, emesso dal Tribunale di Milano, in data 14.07.1987 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.09.1987 ai nn. 4509/3210, a favore del

_____ con sede in _____ contro la società

_____ con sede _____, immobili non indicati.

Pregiudizievole richiamato nel titolo di provenienza a favore della signora _____, con annotato di cancellazione per l'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in data 09.03.2011, con numero di repertorio 96886, rogante Notaio Vincenzo Pistilli (Olbia), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.03.2011 ai nn. 2392/444, per capitale euro _____ tasso interesse

_____ annuc _____ per la durata di 15 anni, a favore della _____ con sede in _____ codice fiscale

contro _____ per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinti all'NCEU foglio 18 mappale 141 sub. 15.

- Ipoteca legale, emessa in data 07.01.2022, con numero di repertorio 3475, da _____, per capitale euro _____, totale euro 02.018,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.01.2022 ai nn. 308/33, a favore di _____ con sede in _____, codice fiscale _____ contro la _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili tra cui il fabbricato sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU alla sezione N del foglio 18 mappale 141 sub. 15.

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 04.07.2023, con numero di repertorio 776, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.07.2023 ai nn. 8684/6340, a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____ contro _____

per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinti all'NCEU alla sezione N del foglio 18 mappale 141 sub. 15.

QUESITO n. 2 – “Descrizione del bene”

2.01 - Ubicazione.

Descrizione

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento situato al piano primo del complesso “Le Ginestre” all'interno del Condominio Cugnana Verde nel Comune di Olbia, contraddistinto con la sigla “38B315”.

Il complesso residenziale è ubicato nel Nord Sardegna nel golfo di Cugnana tra le spiagge più belle della Sardegna.

L'aeroporto internazionale Costa Smeralda di Olbia dista circa 20 km così come i porti marittimi di Golfo degli Aranci e Olbia Porto.

Da Olbia, la distanza che separa le due località è inferiore ai 20 chilometri, si procede per la strada provinciale SP73 in direzione Portisco, per poi deviare a sinistra in località Cugnana, per circa 1 km dov'è ubicato l'immobile all'interno del Condominio Cugnana Verde complesso “Le Ginestre”.

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

Foglio 18 e più precisamente:

- ✓ Appartamento, Viale Cugnana, Piano Secondo, Particella 141, sub 15, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3 vani, Sup. Catastale 63 mq, Rendita €. 433,82;

2.02 - Consistenza.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste, in un appartamento situato al piano primo del complesso “Le Ginestre” all'interno del Condominio Cugnana Verde nel Comune di Olbia. L'unità immobiliare in parola, ha l'accesso principale dalla scala condominiale che affaccia sul retro prospetto. E' composto da una zona giorno, che include un angolo cottura con vista sul mare, una camera e un bagno posti ad un livello inferiore. Tramite

scala interna si accede ad una ambiente soppalcato composto da una camera e un disimpegno.

L'altezza interna della zona notte è di 2,20 m, mentre la zona giorno è di 2,50 m.

SUPERFICI STATO ATTUALE

superficie Lorda complessiva "Appartamento piano primo"	mq.	56,45
superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano primo"	mq.	45,05
superficie Lorda complessiva "Soppalco"	mq.	20,90
superficie Calpestabile complessiva "Soppalco"	mq.	15,40

2.03 – Caratteristiche e rifiniture.

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

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

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

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

Gli infissi esterni e interni in sono in legno.

L'impianto elettrico, sottotraccia è realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione.

Impianto di climatizzazione con split.

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

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta abitato dal in qualità di ospiti.

2.05 – Stato di manutenzione.

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

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio non occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria.

2.06 – Caratteristiche finali.

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

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

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

QUESITO n. 4 – “Accatastamento”

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

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

Il P.d.F del Comune di Olbia – identifica le aree di cui alla presente in Zona F2 – aree Turistiche.

QUESITO n. 6 – “ Conformità alla normativa — sanabilità”

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (Archivio Storico) è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto il complesso, è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie numero 535 del 6/03/1975 intestata a numero 363 del 20/01/1977 intestata a e successiva Concessione in Sanatoria numero 430-A del 8.05.1997 intestata alla Società

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che è presente un soppalco adibito a camera e locale deposito in corrispondenza della camera da letto a cui si accede tramite degli scalini dal soggiorno.

Per tale situazione non autorizzata e non sanabile, sarebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria, e i relativi costi necessari per l'intervento pari a 10.000 euro.

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

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

QUESITO n. 8 – “Spese gravanti sul bene”

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.12.2001 a tutto il 28.04.2025 non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

A seguito delle verifiche presso gli uffici dell'Amministratore sull'immobile risulta pendente un debito pari a Euro 10.781,02 fino al 31/03/2025 (Allegato 8).

QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

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

LOTTO n. 01:

Foglio 18 e più precisamente:

Appartamento, Viale Cugnana Verde, Piano Secondo, Particella 141, sub 15, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3 vani, Sup. Catastale 63 mq, Rendita €. 433,82;

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva N. 88/2023, promossa da
contro l'immobile in parola **risulta pignorato per intero**, pertanto, poiché il debitore è proprietario per intero dell'immobile sopra descritto, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta occupata in qualità di ospiti. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati

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

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

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.12.2001 a tutto il 28.04.2025, risulta presente quanto segue:

- **Concordato preventivo**, emesso dal Tribunale di Milano, in data 14.07.1987 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.09.1987 ai nn. 4509/3210, a favore

con sede in contro la società
con sede in , immobili non indicati.

Pregiudizievole richiamato nel titolo di provenienza a favore della signora [REDACTED] on annotato di cancellazione per l'immobile in oggetto.

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, in data 09.03.2011, con numero di repertorio 96886, rogante Notaio Vincenzo Pistilli (Olbia), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.03.2011 ai nn. 2392/444, per capitale euro , tasso interesse annuo per la durata di anni, a favore della con sede in , codice fiscale

contro _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinti all'NCEU foglio 18 mappale 141 sub. 15.

- **Ipoteca legale**, emessa in data 07.01.2022, con numero di repertorio 3475, da _____ per capitale euro _____ totale euro 02.018,00, iscritta presso _____ – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.01.2022 ai nn. 308/33, a favore di _____, con sede in _____, codice fiscale _____ contro la _____ per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili tra cui il fabbricato sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU alla sezione N del foglio 18 mappale 141 sub. 15.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 04.07.2023, con numero di repertorio 776, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.07.2023 ai nn. 8684/6340, a favore _____ sede in _____ codice fiscale _____ contro _____ per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinti all'NCEU alla sezione N del foglio 18 mappale 141 sub. 15

13.00 - QUESITO n. 13 - "Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

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

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione. Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico*.

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

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente

dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;

- per punti di merito.

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

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

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

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

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

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

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

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

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

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

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 2.300,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

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

commerciale per la quale stabilisce che:

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

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).>>

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

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

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

- a) **25% dei balconi e terrazze scoperti;**
- b) **35% dei balconi e terrazze coperti** (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) **35% dei patii e porticati;**
- d) **60% delle verande;**
- e) **15% dei giardini di appartamento;**
- f) **10% dei giardini di ville e villini.**

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

N.B. Come specificato al punto 6 (Conformità alla normativa-sanabilità) il soppalco risulta realizzato senza alcun titolo autorizzativo. Allo stato attuale pertanto il sottoscritto si attiene alla stima della sua superficie della sola abitazione.

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

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

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	56,45	56,45	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	70,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).

b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			56,45	

La superficie commerciale diventa quindi: $56,45 \times 100\% = \text{mq. } 56,45$.

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

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.300,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: $\text{mq. } 56,45 \times \text{€/mq } 2.300,00 = \text{€. } 129.835,00$ (in cifra tonda **euro 129.800,00**).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 129.800,00 - ONERI PER OPERE DI RIPRISTINO PARI A € 10.000,00 = € 119.800,00
(centodiciannovemilaottocento/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Valore Quota 1/1 della proprietà = €. **119.800,00**

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

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

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

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente al fabbricato e relative competenze, escludendo quindi le

attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

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

Aggus li, 28 aprile 2025.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)

Seguono:

Alla presente relazione, si allegano:

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