



**RELAZIONE DI STIMA nuova versione
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**



PROCEDURA ESECUTIVA N. Rge 48/2024

Creditore procedente: **omissis**

Debitore esecutato: **omissis**



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: omissis

L'esperto incaricato: omissis





Ill.mo omissis, sottopongo alla sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice sottoindicato:



Indice

1. Premessa

pag. 3

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

pag. 3

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

pag. 4

4. Allegati

A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, elenco delle iscrizioni ipotecarie

B) descrizione del bene con identificazione catastale coerente e relative planimetrie e visure

C) fotografie esterne con relativa planimetria

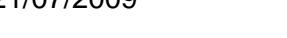
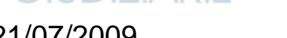
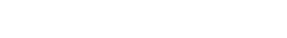
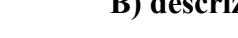
D) riepilogo delle spese sostenute e copia delle relative ricevute/fatture

E) Modulo di controllo dell'esame

F) Documentazione relativa alla concessione edilizia e agibilità

G) Atto di proprietà

H) Spese condominiali





1. PREMESSA

Il giorno 9 luglio 2024, la S.V.I. nomina la sottoscritta Arch. omissis, nata a Sassari il omissis e residente a Olbia, in omissis, con studio in omissis 2, N° iscrizione omissis, Consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la redazione della perizia di stima, relativa alla procedura n. 48/2024; tale procedura è promossa dalla società omissis., contro la sig.ra omissis. Il giorno 16 luglio 2024, la sottoscritta presenta giuramento per via telematica e riceve il compito di rispondere ai quesiti riguardanti la suddetta procedura, come posti dal giudice omissis.

L'inizio delle operazioni peritali è notificato a mezzo di posta certificata a allo Studio legale che rappresenta il creditore precedente, all'Istituto vendite giudiziarie di Tempio Pausania e con raccomandata al debitore (non ritirata).

Viene nominato custode l'IVG di Tempio Pausania con il sig. omissis, il quale collabora con la sottoscritta fissando l'accesso per il giorno 26 novembre 2024.

Nel primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, in quanto nessuno ci ha aperto. Dopo altri due tentativi, 20 febbraio 2025 e 18 marzo 2025, l'accesso è avvenuto il 28 marzo 2025.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **16 luglio 2024**, per via telematica presto giuramento per il Tribunale di Tempio Pausania.

In data **18 ottobre 2024** vengo in possesso della documentazione catastale e delle ispezioni ipotecarie richiesti tramite lo studio del geom. omissis.



In data **19 novembre 2024** invio raccomandata al debitore per richiedere l'accesso all'immobile.

In data **18 novembre 2024** mi reco presso l'ufficio per l'accesso agli atti.





In data **26 novembre 2024** effettuo il sopralluogo, nel comune di Olbia, presso i beni pignorati.

Non è possibile accedere all'interno.

In data **23 gennaio 2024** mi reco presso l'ufficio per l'accesso agli atti.



In data 20 febbraio 2025 effettuo il sopralluogo, nel comune di Olbia, presso i beni pignorati.

Non è possibile accedere all'interno.

In data 18 marzo 2025 effettuo il sopralluogo, nel comune di Olbia, presso i beni pignorati. Non è possibile accedere all'interno.

In data **28 marzo 2024** effettuo il sopralluogo, nel comune di Olbia, presso i beni pignorati. In occasione del sopralluogo, dopo aver proceduto all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi per cui è procedimento, eseguo un'accurata documentazione fotografica dei beni oggetto di procedura. Al momento del sopralluogo sono presenti l'Avv. omissis, la sig.ra omissis e il sig. omissis (IVG).





3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

Quesito uno: completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni, cdu dei terreni

Verifichi, prima di ogni altra attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

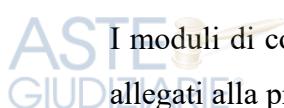


Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all' ex art. 567 cod. proc. civ., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data 28/04/2020, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.



La sottoscritta, previa comunicazione, tramite posta certificata, a tutti i soggetti interessati, da inizio alle operazioni peritali, rispondendo ai quesiti posti dal giudice.

Quesito due: rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione".



I moduli di controllo, di cui al presente quesito sono stati elaborati e inviati il 10 giugno 2025 e allegati alla presente relazione peritale (allegato E).





Quesito tre: provveda a d acquisire

- i) *Planimetria catastale*
- ii) *Tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni ecc) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) *Certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) *Anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*
- v) *Eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

In merito al punto **i** tutte le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle entrate servizio del Territorio di Sassari, sezione catasto fabbricati sono state allegate alla presente relazione peritale (Allegato B).

In merito al punto **ii** la sottoscritta ha provveduto a reperire presso l'ufficio Accesso Agli Atti del comune di Olbia tutti i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto della procedura (Allegato F). Per l'immobile è stata rilasciata la concessione edilizia n. 469/05 prot. 38942.

In merito al punto **iii** agli atti dell'Ufficio tecnico del comune di Olbia risultano rilasciati certificati di Agibilità sull'immobile pignorato che si allegano (Allegato F).

In merito al punto **iv** si dichiara che il bene è di proprietà della Signora omissis, come attestato dall'atto di compravendita (Allegato G) del a rogito del Notaio omissis, del 19 marzo 2008, repertorio n.99190, raccolta n. 28950.



In merito al punto **v** non risultano dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.





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

- i) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mal identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- iii) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati in pignoramento identificano il bene e consentono la sua univoca identificazione.

Estremi dell'atto di pignoramento:

Atto di pignoramento notificato in data 29 marzo 2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 19/04/2024, come da nota di trascrizione Registro Generale n.4479, registro particolare n.3354, repertorio 462 del 18/04/2024.

Quesito cinque: proceda senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Poiché i dati indicati in pignoramento identificano il bene e consentono la sua univoca identificazione non sono necessarie variazioni catastali.

Quesito sei: *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 separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Dalle ricerche svolte è stato rilevato che il matrimonio è avvenuto il 16/12/1979 a Terralba, siamo in attesa di ricevere il certificato. La omissis è vedova dal 2016.



Quesito sette: 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 segnalera immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando esplicitamente 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'espropriaione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriaione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.





I beni pignorati risultano intestati all'esecutata e al momento del sopralluogo risultavano occupati dalla signora omissis proprietaria dell'immobile.



Quesito otto: *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;*



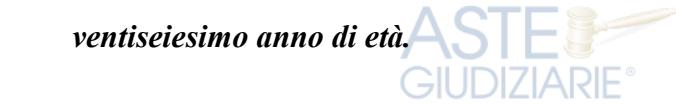
I beni oggetto del pignoramento non sono di provenienza successoria ma sono pervenuti all'esecutata tramite atto di compravendita, come specificato al punto iv del quesito 3.



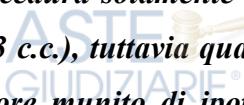
Quesito 9: *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*



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



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



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



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

Non sussistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale in quanto la signora omissis risulta essere vedova, il bene è in pieno possesso dell'esecutata.

Quesito 10: Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi 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).

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli in riferimento agli immobili oggetto della procedura:

1. ANNOTAZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 526 Registro Generale 1856
Pubblico ufficiale omissis Repertorio 94240 del 19/01/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1947 del 2005

2. TRASCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 2947 Registro Generale 4505

Pubblico ufficiale omissis Repertorio 99190/28950 del 19/03/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3. TRASCRIZIONE del 19/04/2024 - Registro Particolare 3354 Registro Generale 4479
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio
462 del
18/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



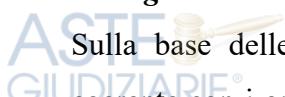
Quesito 11: Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominali 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.

L'intero condominio è gestito da omissis, l'amministratore è la dott.ssa omissis, si allegano le spese condominali (allegato H).



Quesito 12: 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 obblazioni 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.



Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo del 28/03/2025 l'immobile risulta coerente con i grafici relativi alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Olbia (allegato F) è presente anche la dichiarazione di agibilità che si allega alla perizia (allegato F).





Quesito 13: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

Secondo il Piano urbanistico comunale di Olbia, l'area su cui insiste l'immobile fa parte di una zona B-2 zona residenziale completamento denso.



Quesito 14: Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.



In base ai riscontri effettuati presso gli uffici competenti del comune di Olbia, si è potuti entrare in possesso dei certificati degli impianti allegati al certificato di agibilità (allegato F).



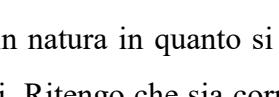
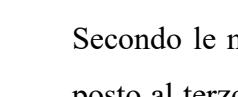
Quesito 15: Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; 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.



L'immobile risulta di proprietà della signora omissis ed è stato pignorato per intero.



Quesito 16: Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte 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.



Secondo le mie valutazioni i beni non sono divisibili in natura in quanto si tratta di appartamento posto al terzo piano, locale cantina e posto auto annessi. Ritengo che sia corretto costituire un lotto unico di vendita.





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

Il fabbricato è sito nel comune di Olbia, Via Venezia Euganea n.4, con ingresso anche da via Vittorio Veneto n. 39; fa parte di un complesso residenziale con diversi appartamenti. Precisamente l'immobile in oggetto è composto da: abitazione al piano terzo, identificata con il numero 21, al quale si accede dalla scala B, una cantinetta e un posto auto. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, di cui una matrimoniale, due bagni, ripostiglio e due verande; la cantina, di circa 10 mq è al piano seminterrato, il tutto confinante con: parti condominiali, proprietà omissis e proprietà omissis (salvo altri), censito al Catasto Fabbricati al foglio 36, numero 3544, sub. 21, piano 3-S1, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 5,5, mq 112, rendita catastale 795,34; Il posto auto, sempre al piano seminterrato, contraddistinto con il numero 11, confinante con: proprietà omissis, parti condominiali e restante proprietà di parte venditrice (salvo altri), censito al Catasto Fabbricati al foglio 36, numero 3544, sub. 34, piano S1, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 1, vani 5,5, mq 14, rendita catastale 74,47", è collegato dall'esterno da rampa carrabile e all'interno da vano scala e ascensore condominiale. L'intera proprietà degli immobili è della Signora omissis.

L'edificio è situato in una zona piuttosto centrale e ben collegata a tutte le zone della città. Il bene è pignorato per intero. Sono presenti a poca distanza tutti i servizi.

Da una corte comune, molto curata e dalla quale si accede ai parcheggi seminterrati, si accede all'edificio che ospita l'appartamento oggetto di perizia. Sono presenti sia il corpo scala che l'ascensore condominiale. Arrivati al pianerottolo si raggiunge l'immobile che è identificato con il n. 21.

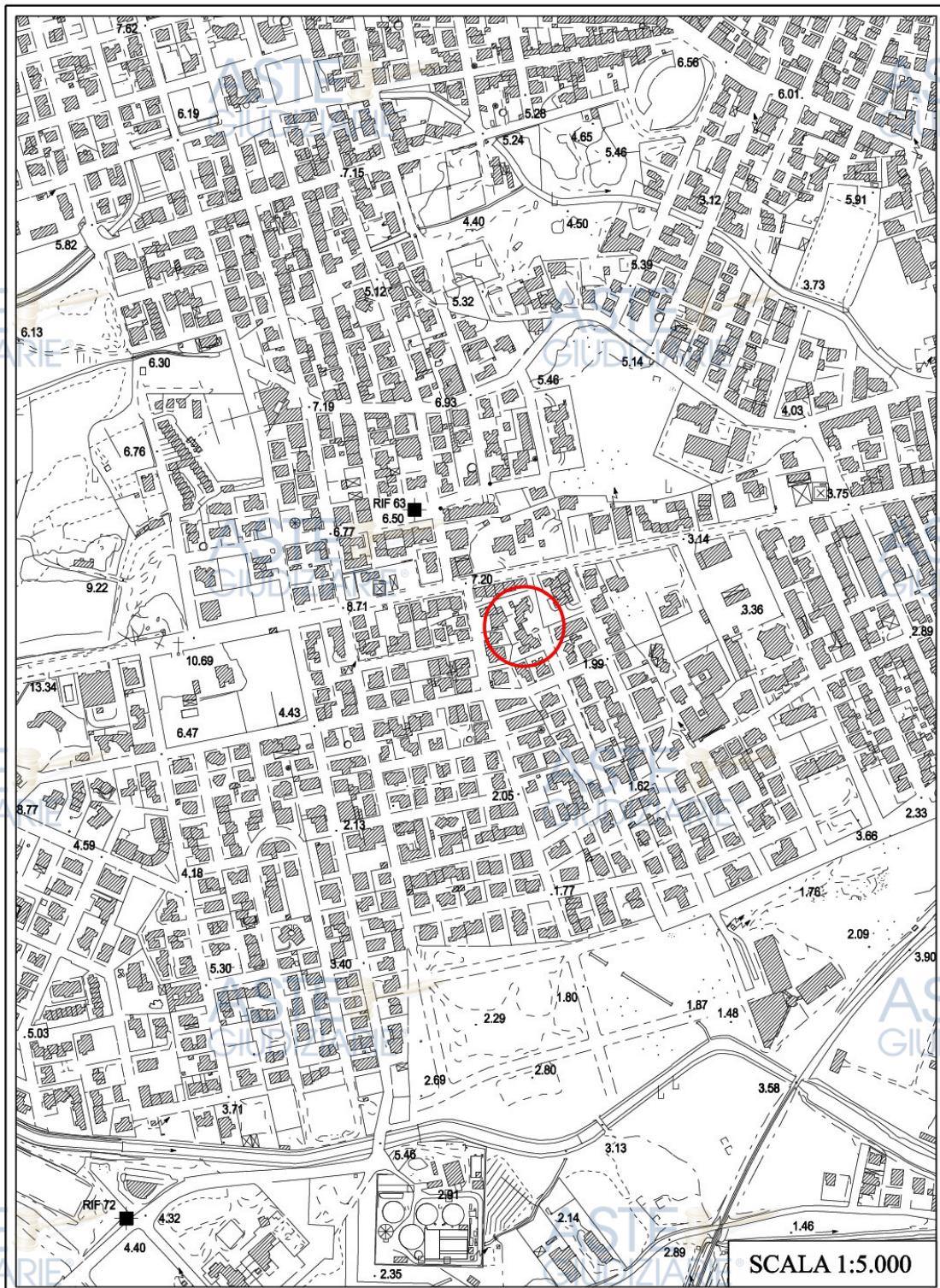
L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, eseguito con tubazioni sottottraccia, caldaia esterna a gas radiatori e caldaia posizionata in una delle verande, impianto elettrico e di illuminazione eseguito sottottraccia, impianto televisivo. Il pavimento è in legno e le finiture sono di pregio.

I prospetti fuori terra si caratterizzano per gli infissi in legno, le rifiniture sia interne che esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile.

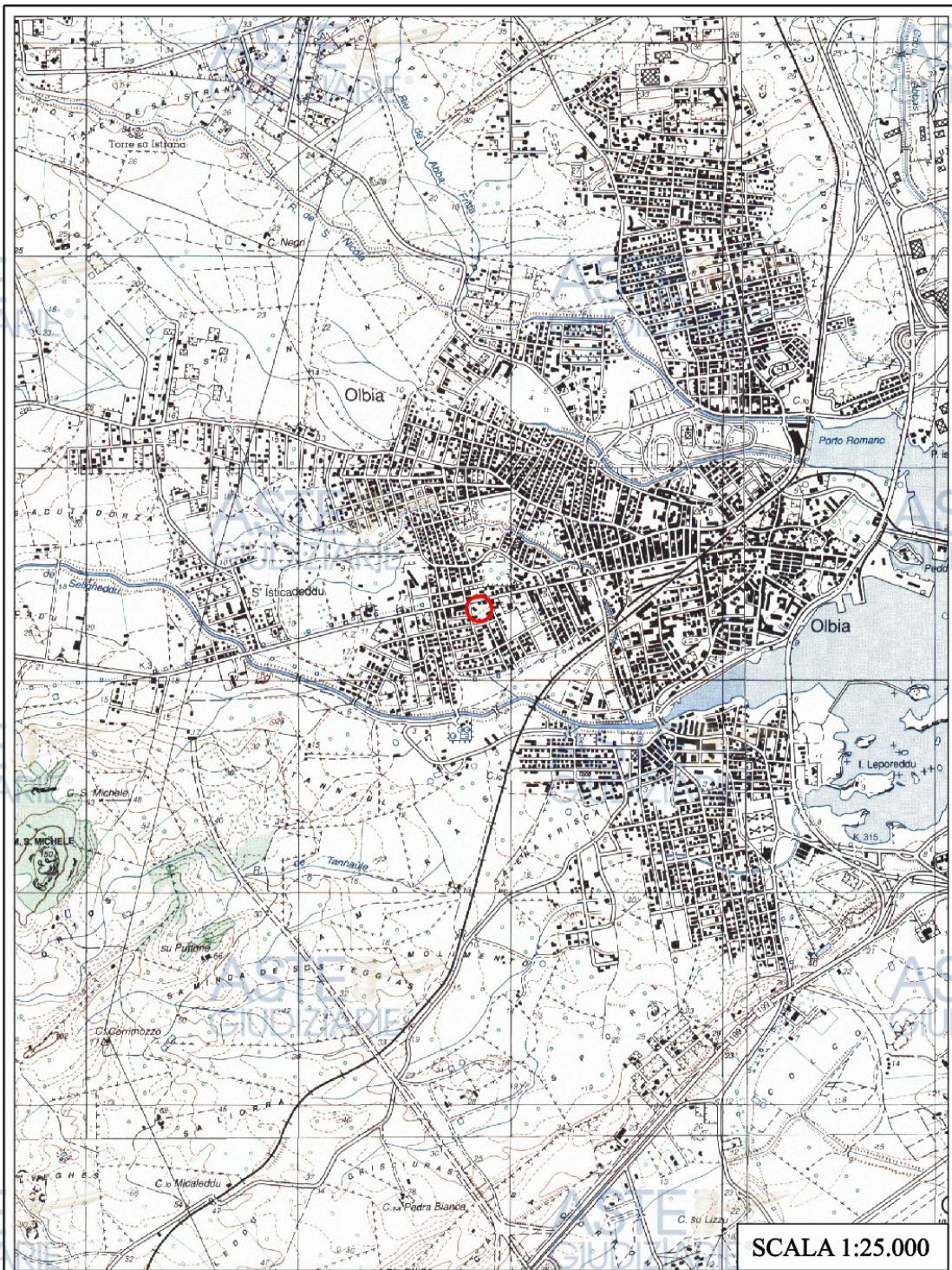
L'abitazione si presenta in stato di conservazione buono.



AEROFOTOGRAMMETRIA



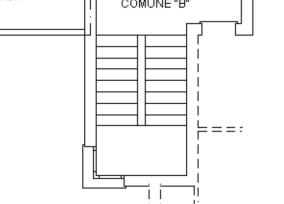
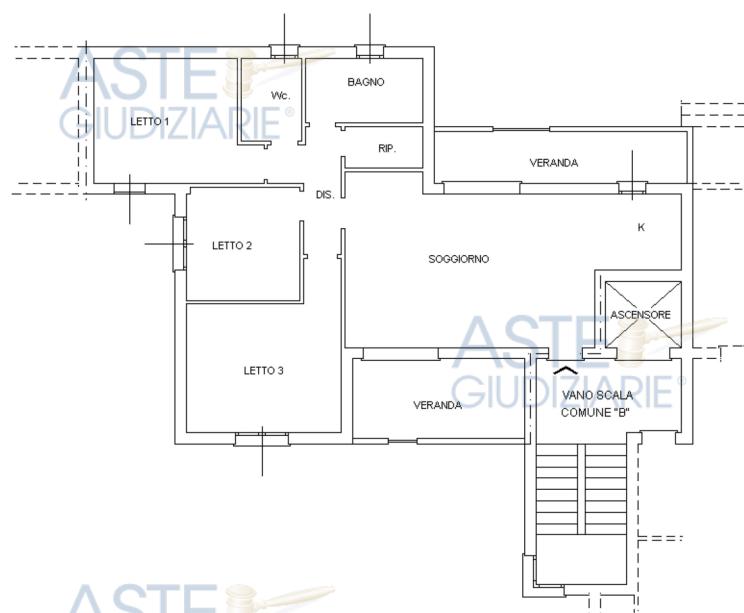
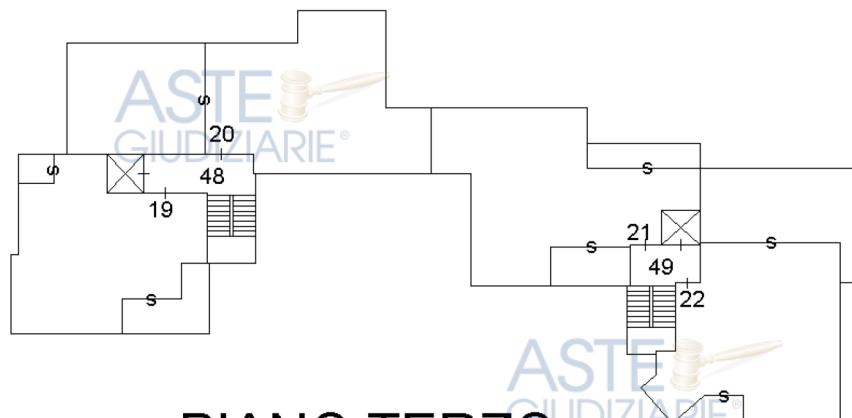
COROGRAFIA
I.G.M. Fg 444 Sez IV
"Olbia Ovest"

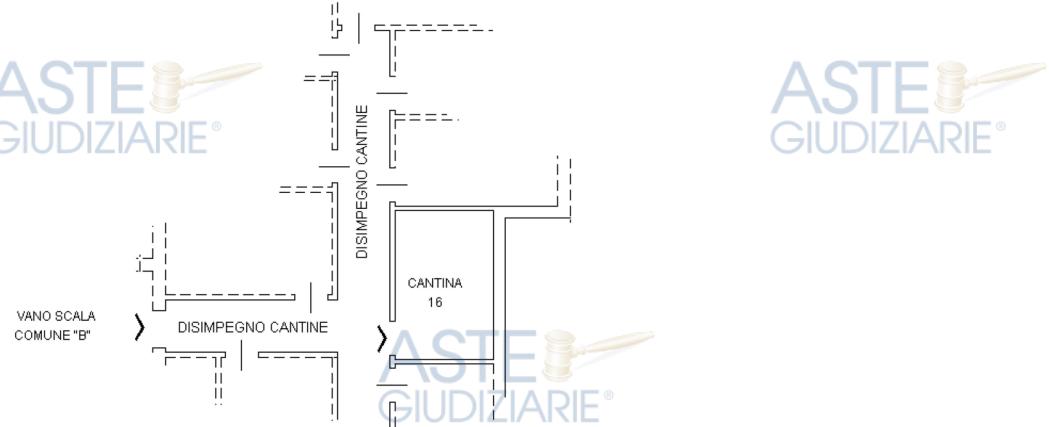


SCALA 1:25.000

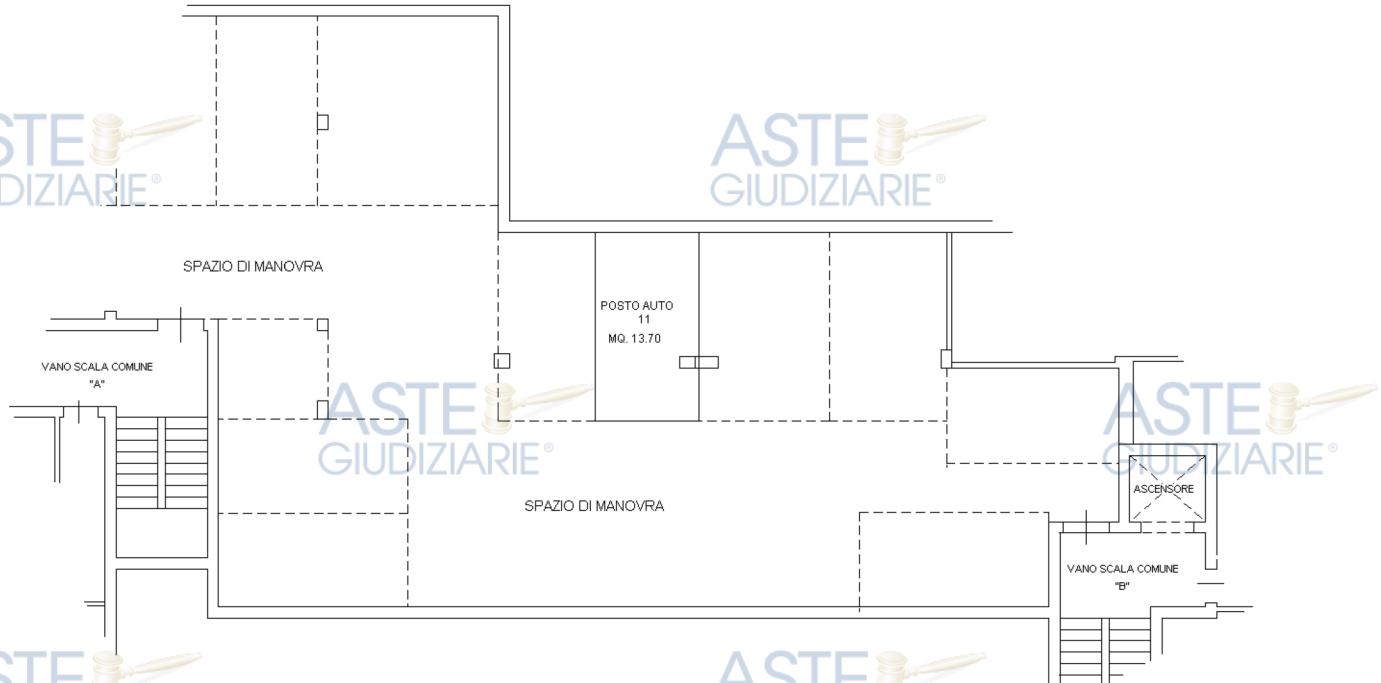
UBICAZIONE IMMOBILE SU ORTOFOTO







pianta cantina



Pianta parcheggi



Quesito 18: *Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente 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 convenzionate 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.*

Il C.T.U. ha verificato che non si riscontrano i casi citati nel quesito in esame.

Quesito 19: *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

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



CONSIDERAZIONI E STIMA

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DEI BENI

L'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una sua messa in vendita, in quanto l'immobile è stato pignorato. In conformità al criterio di stima adottato, rispettando il principio di ordinarietà e concretezza essenziale nell'attività estimativa, nella seguente valutazione si tiene conto anche dell'effettivo stato di conservazione e di altri parametri, quali il costo di costruzione e il valore intrinseco riferito alla tipologia costruttiva.

In sintesi per la stima del valore del bene immobile pignorato adotto il procedimento sintetico comparativo: il bene da stimare è comparato ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie camerale che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il tutto tenendo sempre presente le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, il soleggiamento, le finiture ecc.).

Tramite indagini svolte, al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate, ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, relative al 2024, secondo semestre, ricavo il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili pignorati.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale ottengo il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

La quotazione media ordinaria che è scaturita dalle indagini fatte è di **1.800,00** euro al mq, prendendo come riferimento un immobile che presenta uno stato di conservazione normale e considerando che l'immobile in oggetto si trova in buone condizioni, pur tenendo conto della posizione dell'immobile, la quotazione è di 1.800,00 euro al mq.



In linea generale, si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- calcolo delle superfici convenzionali dell'immobile da stimare e loro somma;

- applicazione alla superficie commerciale totale del prezzo unitario medio di mercato;





STIMA IMMOBILE

Sulla base delle misure prese si hanno le seguenti superfici convenzionali:

F 36, part. 3544, sub 21

sup.lorda = mq 106,00

verande mq 20,00 x 0,25 = mq 5,00

Sc mq 111,00 x 1.800,00 euro = V₁ = 199.800,00 euro

Cantina

sup.lorda = mq 10,00

Sc mq 10,00 x 800,00 euro = V₁ = 8.000,00 euro

F 36 part. 3544, sub 34 posto auto

sup.lorda = mq 14,00

Sc mq 14,00 x 800,00 euro = V₁ = 11.200,00 euro

Considerando sia la zona di ubicazione dell'immobile che il suo stato di conservazione si evince che l'edificio oggetto della procedura abbia un valore di euro 219.000,00.

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il valore di Mercato, alla data del 11 giugno 2025, del patrimonio immobiliare di cui in oggetto, che risulta esprimibile complessivamente in **€ 219.000,00 (euro duecento-diciannovemila)**

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Calangianus, giugno 2025

In fede

Arch. omissis

