

Procedura n. 171/2021 R.G.E.

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

(Prov. di Sassari)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSA DA

**CREDITORE: – 4 MORI SARDEGNA SRL**

**Contro**

**ESECUTATO: .....**  
**.....**

**RETTIFICA E INTEGRAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO 30-10-2024  
ELABORATO PERITALE**

<b>Architetto .....</b> Via ..... – ..... (.....) Telefono:...../..... - Fax: ..... Cell: .....	<b>Il CTU</b> Arch. .... (documento firmato digitalmente)
<b>E-mail: .....</b>	
<b>Pec .....</b>	

Arch. .... – ..... (.....) Cell ..... Tel ..... Fax .....  
email:  
Pec:

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

**RETTIFICA INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE DELL'ELABORATO PERITALE  
PRESENTATO il 07/06/2024 RELATIVO ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Con ordinanza del 30.01.2023 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch. ....**  
....., 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.

**INFORMAZIONI ASSUNTE**

A seguito di ulteriori accertamenti e colloqui con il responsabile dell'ufficio accesso agli  
atti del comune di Calangianus nella persona del Geometra Mauro Bellu, nonché della  
nuova documentazione reperita nell'archivio del Comune di Calangianus si è appreso  
quanto segue:

Nell'archivio Comunale nella pratica relativa alla Concessione Edilizia n. 7 del  
26/05/1986 sono presenti degli elaborati grafici differenti in alcuni elaborati grafici essi  
corrispondono a quanto risulta realmente edificato e dichiarato all'Agenzia del catasto di  
Sassari e come dallo scrivente rilevato.

Oltre a questi grafici la proprietà successivamente presentava delle tavole sostitutive in  
cui veniva richiesta una riduzione della superficie dell'immobile, tali elaborati sono quelli  
regolarmente Concessionati e allegati alla Concessione Edilizia n. 7/1986.

Basandomi sugli elaborati grafici effettivamente approvati c'è la necessita di integrare e  
sostituire l'elaborato peritale precedentemente consegnato.

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. ...., iscritto all'ordine degli Architetti della  
Provincia di ..... al numero ....., nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del  
Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, ....., n° ....., in  
data 15 Marzo 2021 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.

**Arch. ....- .... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....**

**email: .....**

**Pec: .....**

**Dichiara che il presente elaborato rettifica integra e sostituisce l'elaborato peritale presentato in data 07/06/2024**

Nella procedura esecutiva R.G.E n°171/2021, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito in data 30.01.2023 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. ...., di procedere alla stima dell'immobile pignorato sito in Comune di ..... (SS) - in "Via .....n. ..../..", **distinto al N.C.E.U. al Foglio 44, Particella 1891, sub 14** interessato nella stessa procedura R.G.E. n. 171/2021.

A seguito di accordi con il l'IVG signor Maurizio Satta e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU stabiliva per il 25 Luglio 2023 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 in oggetto dove si incontravano con i signori ..... e ..... proprietari dell'immobile in forza dell'atto di acquisto notaio ..... Repertorio n. .... Registrato a Tempio Pausania al n. .... del .../.../..... n. ..../.....

Alle ore 10.00 venivano iniziate le operazioni peritali presso gli oggetti di causa alla presenza dei signori:

- 1. Signora ..... e ..... proprietari dell'immobile che provvedevano all'apertura dell'immobile e ad accompagnare lo scrivente CTU durante il sopralluogo;**
- 2. Sig. ...., incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;**

Nell'occasione avveniva la presa in visione dell'immobile sito in ..... n. .... Comune di ..... (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 appartamento) 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 11:00, come da **verbale di sopralluogo**.

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

## 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 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:

- un unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un piccolo compendio composto da n. 2 villette con accesso dalla via .....sito nel Comune di ..... (....), Piano Seminterrato Rialzato e Primo, Via ....., distinto al N.C.E.U. al Foglio 44, Particella 1891, sub 14, Zona censuaria 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza 8,5 vani Superficie Catastale 228 metri quadrati, Rendita € 702,38.

##### **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.

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

**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 anno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** 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° 4588/749 del 05/04/2006**

ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep ..... del 05/04/2006 Notaio .....del .....

A favore di: Banco di Sardegna con sede a Cagliari.

Contro: .....nato a ..... (SS) il .....cod. fisc. ...., ..... nata a ..... (...) il .....cod. fisc. ....

Mutuo di € 170.00,00 dei quali € 85.000,00 per capitale da estinguere in 15 anni, gravante sull'immobile distinto al fg. 44 mappale 1891 sub 4.

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

**- Iscrizione N° 3542/818 del 06/04/2010**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOSSIONI. - SASSARI  
Repertorio 26745/2010 del 26/03/2010, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA  
LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

**- Annotazione n. 1151 del 22/06/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)****Iscrizione n° 8723/2289 del 02/08/2010**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE IL 22/04/2010 dal  
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA per l'importo complessivo e per sorte ingiunta di €  
17.000,00, a favore di UNICREDIT Banca di Roma S.P.A. con sede in Roma

Contro: .....nato a ..... (SS) il .....cod. fisc.  
....., .....nata a ..... (SS) il  
.....cod. fisc. ...., gravante sull'immobile distinto al fg. 44  
mappale 1891 sub 4.

**- Iscrizione n° 717/132 del 27/01/2017**

Ipoteca Legale concessione Amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito  
esecutivo emesso da Equitalia servizi di Riscossione S.P.A. con sede in Roma in data  
17/01/2017, per l'importo complessivo di €195.084,30 dei quali € 97.542,15 per debiti.

Contro: .....nato a ..... (SS) il .....cod. fisc.  
....., .....nata a ..... (SS) il  
.....cod. fisc. ...., gravante sull'immobile distinto al fg. 44  
mappale 1891 sub 4.

**TRASCRIZIONI A FAVORE****- Trascrizione n° 5974/4471 del 19/10/1988,**

con il quale in virtù di atto di compravendita per Notaio .....del  
....., il signor ..... vende a .....nato a  
..... (.....) il .....cod. fisc. ...., coniugato in  
regime di comunione dei beni con la signora .....nata a  
..... (....) il .....cod. fisc. ...., di Vani 8,5  
seguito immobile sito in ..... (....) ....., Località  
..... ora Via .....n. .... un immobile di categoria A/2  
distinto al N.C.E.U. al Foglio 44 Particella ..... Sub .....

**TRASCRIZIONI CONTRO****- Trascrizione n° 10582/7554 del 13/10/2021,**

Verbale di Pignoramento immobili del 13/10/2021 a favore della società 4 Mori  
Sardegna S.r.l. con sede in Conegliano (TV), gravante sulla quota pari a 1/1 della piena  
proprietà sull'immobile sito in ..... (...) più precisamente Appartamento

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

di categoria A/2 piani S1-T - P di vani 8,5 sito in Via .....n. .... distinto  
al al N.C.E.U. al Foglio ..... Particella .... Sub ....

**Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 06/06/2024 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.

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

**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**

In data 25/07/2023 alle ore 10:00 presso il bene immobile da periziare (una unità immobiliare uso residenziale composta da tre piani fuori terra, sito nel Comune di ..... (....), Via ....., 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.

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

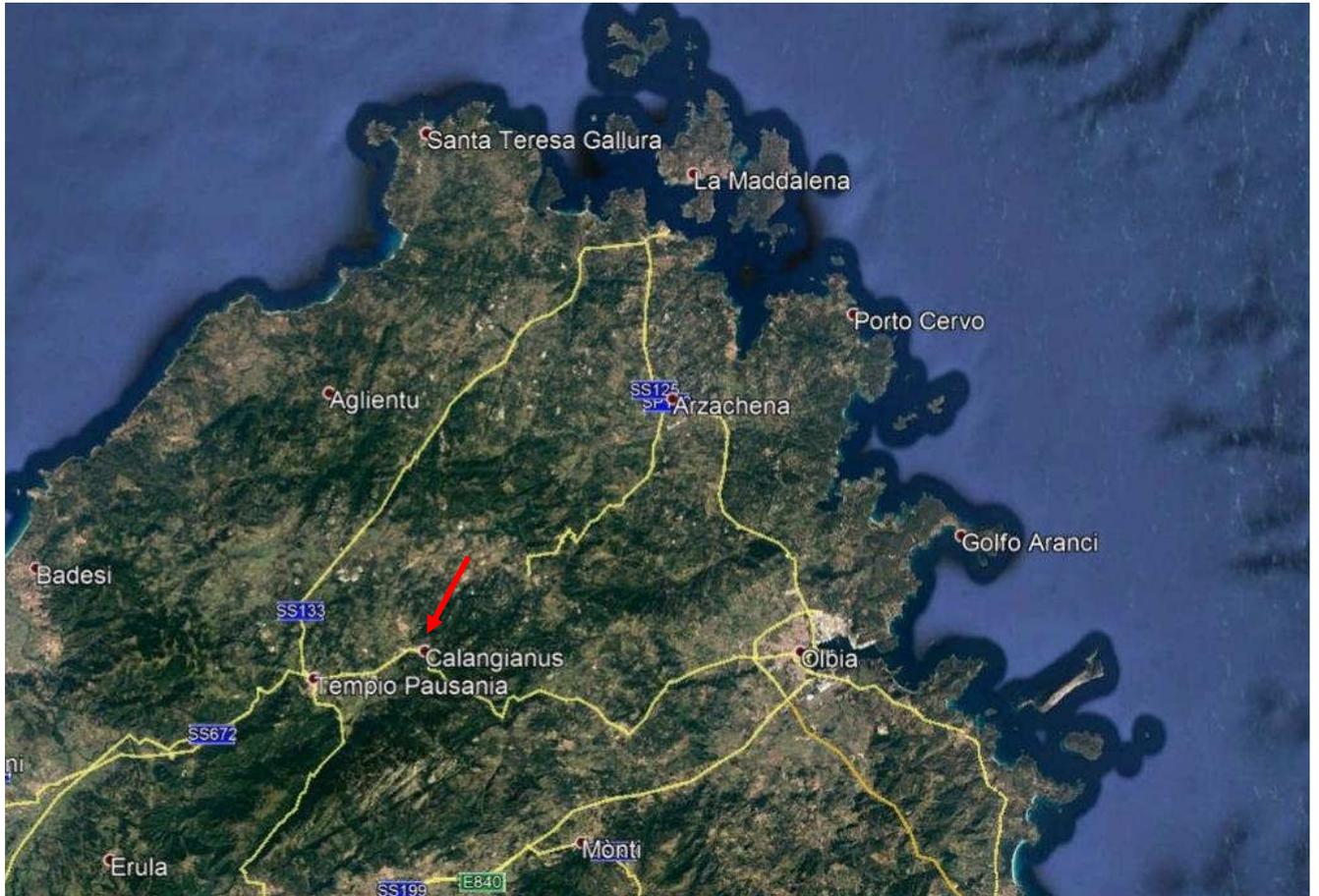
email: .....

Pec: .....

**2.1 - UBICAZIONE**

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

- Comune: ..... (.....)
- Via: .....
- Piano: PIANO SEMINTERRATO - PIANO TERRA RIALZATO - PIANO PRIMO



Vista Aerea - Inquadramento Gallura

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

Inquadramento aereo Calangianus

Vista

Aerea - Particolare area via .....

Vista Aerea - Inquadramento immobile

## **2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative**

L'immobile oggetto di stima è sito, come anzidetto, nel Comune di .....  
(....), in Via .....n. ....

Il Paese si trova nell'Alta Gallura ed è collegato tramite la Strada Provinciale n. 38 con il di Tempio Pausania capoluogo dell'Alta Gallura distante circa 5 chilometri mentre a circa 40 chilometri si raggiunge il centro 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 semicentrale del Paese ma a pochissima distanza dal centro storico è una zona di espansione con immobili di pregio, prevalentemente a destinazione residenziale e ben collegato con le strade principali di accesso e di uscita dal paese, Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata.

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

### 2.3 Caratteristiche Distributive

**L'immobile allo stato attuale non è conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. .... del .....**

■ si tratta di una villetta bifamiliare con accesso e giardino indipendente unità immobiliare su tre livelli fuori terra collegati con una scala interna, così composta:

1) **Il Piano Seminterrato** risulta realizzato conformemente a quanto previsto nella prima versione del progetto presentato ed accatastato, **ma in maniera difforme** da quanto realmente previsto negli elaborati grafici allegati alla C.E. ....

infatti il locale scantinato doveva essere composto da:

- 1) locale Garage da 18,00 mq di superficie netta;
- 2) Centrale Termica da 3.20 mq di superficie netta;
- 3) locale cantina da 14,82 mq di superficie netta;

**per una superficie lorda totale pari a mq 53,50.**

**Durante il sopralluogo si è rilevato che la pianta del locale scantinato in realtà replicava il piano terra così come previsto nelle tavole allegate al progetto presentato originariamente e corrispondente alla planimetria catastale con i seguenti ambienti:**

**1.1) Ampliamento locale taverna 26.90 mq** di superficie netta;

**2.2) Realizzazione Locale Lavanderia 5.71 mq** di superficie netta;

**3.3)realizzazione del locale stireria 9.10 mq** di superficie netta;

**Per un ampliamento della superficie lorda pari a mq 54,73.**

**Inoltre dalla verifica del progetto si evince che i volumi della cantina non sono stati computati in quanto completamente interrati rispetto alla quota del terreno e destinati a locali accessori, nella realtà il piano inizialmente interrato è stato realizzato fuori terra per un'altezza pari ad 1 metro misurata sul prospetto a monte, per un volume pari a 108,23 metri cubi.**

**Tale ampliamento volumetrico potrà essere oggetto di sanatoria.**

**2) Il Piano Terra rialzato**, All'immobile si accede tramite una scala scoperta esterna dalla corte esterna di pertinenza.

Il Piano terra rialzato è composto da:

- Locale ingresso a cui si accede tramite pianerottolo coperto con una superficie pari a 5.28 mq da cui si accede alla zona giorno, locale soggiorno, ed al disimpegno che conduce alla zona notte e alla scala di collegamento tra i piani.

- Sala Soggiorno/Pranzo con una superficie pari a = 34.21 mq con comunicazione diretta con il locale cucina e con il disimpegno della zona notte e da cui si accede alla scala che mette in comunicazione il piano seminterrato e il piano mansardato. Tramite

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

due due porte finestre esistenti il soggiorno comunica con la corte esterna pertinenziale.

- Locale Cucina con una superficie pari a 12.08 mq, con due finestre che consentono l'affaccio sulla corte esterna pertinenziale, Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,60 m dal piano di calpestio.

- Locale Disimpegno con una superficie pari a 4.77 mq che funge da locale di collegamento tra la zona notte e la zona giorno.

- Locale Bagno con una superficie pari a 5.26 mq, a cui si accede tramite il disimpegno, il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2,60 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati, il bagno ha un'aerazione e illuminazione naturale tramite finestra con affaccio sulla corte interna pertinenziale.

- Locale Camera 1 (matrimoniale) con cabina armadio con una superficie pari a 17.53 mq. La camera è collegata alla veranda sul prospetto anteriore di pertinenza tramite una porta finestra che permette un'ottima illuminazione e aerazione.

- Locale Camera 2 (singola) con una superficie pari a 11.79 mq. La camera è dotata di una finestra sul prospetto posteriore che permette un'ottima illuminazione e aerazione.

- La Veranda coperta prospiciente la camera da letto matrimoniale ha una superficie pari a 3.20 mq, è pavimentata con piastrelle in ceramica, è delimitata da un parapetto in muratura intonacato a civile e tinteggiato.

Il Piano Terra rialzato presenta delle difformità da quanto regolarmente concessionato:

1) Modifiche interne ed esterne con lo spostamento dei tramezzi con la realizzazione di modifiche agli ambienti interni, inoltre non sono stati realizzati i due balconi previsti al piano terra, tali modifiche possono essere facilmente regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia;

2) Ampliamento del piano terra rialzato con la chiusura della veranda prevista nel locale cucina con un ampliamento di circa 1,92 mq e un volume aggiuntivo pari a 5.67 mc;

3) Ampliamento del piano terra rialzato con lo spostamento del muro esterno del locale soggiorno che replica il piano seminterrato con un ampliamento di circa 1,92 mq e un volume aggiuntivo pari a 5.67 mc, per un totale di 11,33 metri cubi;

**Tale ampliamento volumetrico potrà essere oggetto di sanatoria.**

**3) Piano Primo**, a cui si accede tramite la scala interna composto da:

- Locale disimpegno a cui si accede tramite la scala interna ha una superficie pari a 4.05 mq il disimpegno è aereato e illuminato tramite una finestra che si affaccia sulla parete anteriore dell'immobile;

- Locale Camera da letto 3 singola con una superficie pari a 11.40 mq, è illuminata e aereata tramite due finestre poste una sul prospetto principale e una sul prospetto

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

secondario, la copertura è con tetto a due falde con altezza minima pari a 2.50 m e altezza massima al colmo pari a 3.10 m con un'altezza media pari a 2.80 m-

- Locale Bagno con una superficie pari a 3.04 mq, a cui si accede tramite il disimpegno, il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati, il bagno ha un'aerazione naturale tramite finestra con affaccio sulla corte interna pertinenziale.

Dai grafici ufficiali si è verificato che non è stato realizzato il balcone previsto al piano primo sul prospetto anteriore, **tale modifica è facilmente regolarizzata con la presentazione di una pratica edilizia;**

**Completa l'immobile oggetto di valutazione una corte di pertinenza dell'immobile con una superficie globale pari a mq 189,00**

**Sulla base della documentazione esaminata non risulta che l'immobile sia stata realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla planimetria allegata al progetto Concessionato che si allega in copia.

Nello specifico:

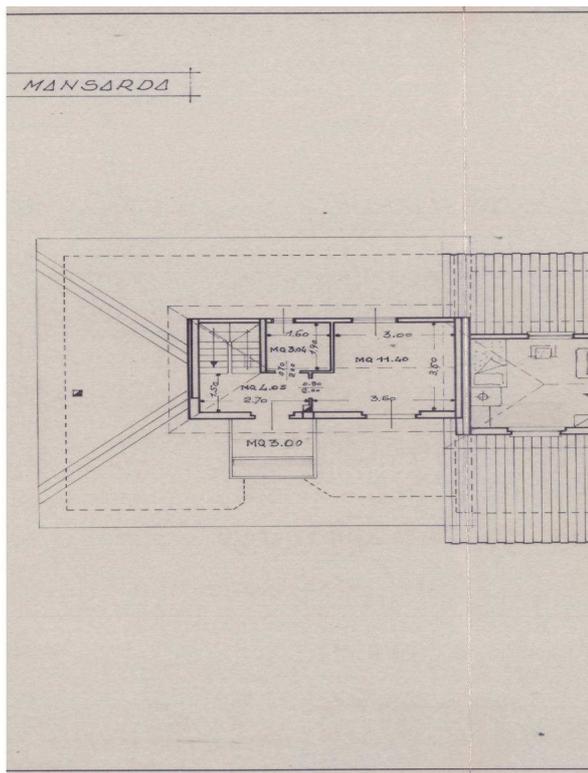
Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....



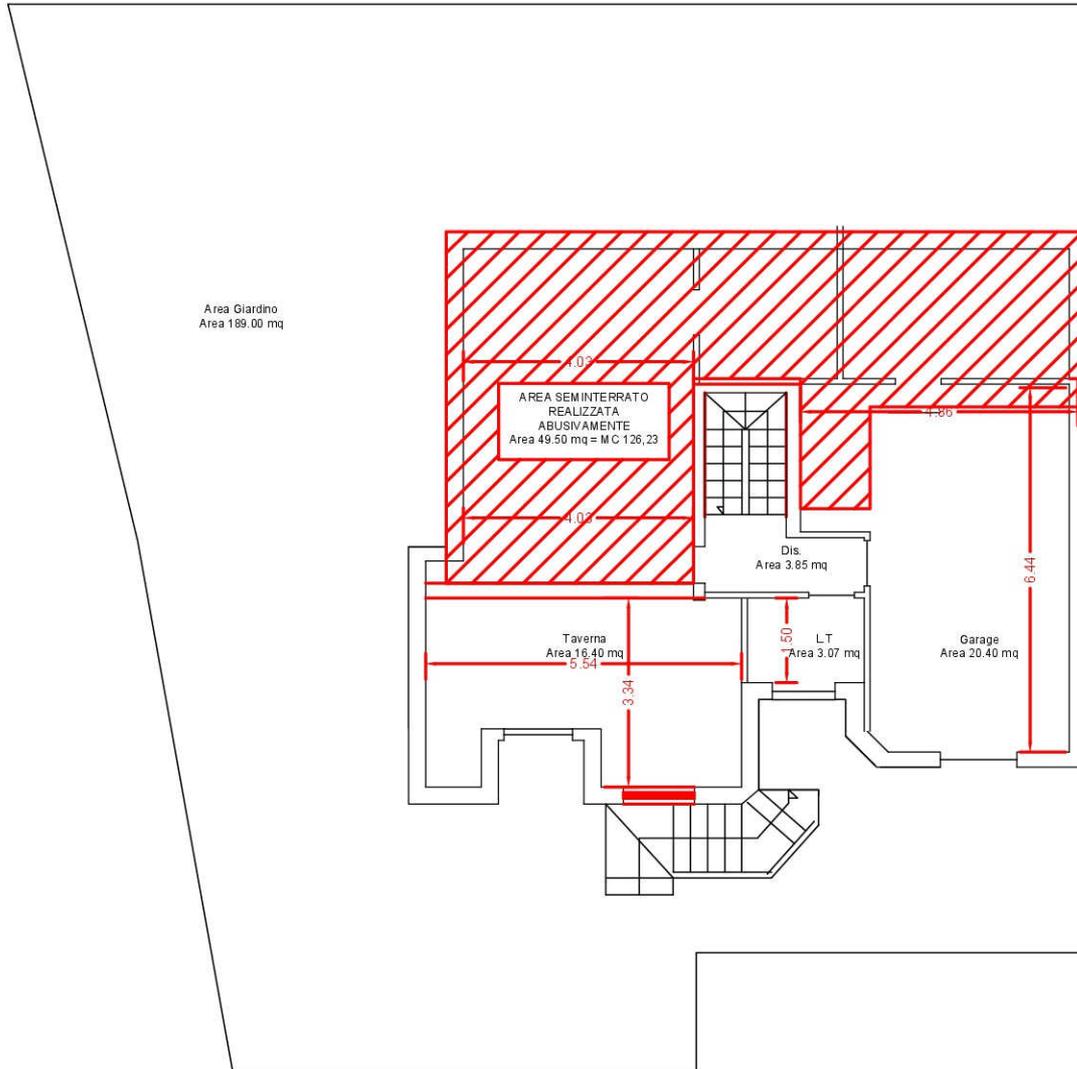


**PLANIMETRIA PIANO MANSARDATO APPROVATA CON C.E. N. ....**

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

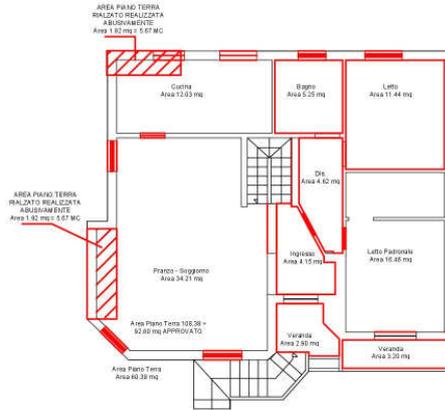


PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
ESISTENTE  
SCALA 1 : 100

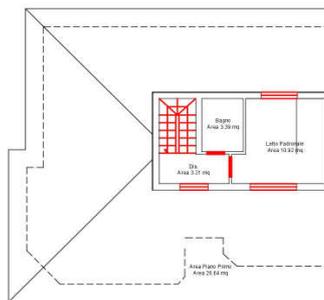
Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....



PIANTA PIANO TERRA  
ESISTENTE  
SCALA 1 : 100



PIANTA PIANO PRIMO  
ESISTENTE  
SCALA 1 : 100

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

Le difformità sopra descritte ampliamento del locale seminterrato di 54,73 mq modifica della quota del solaio sollevato di un metro rispetto al piano del terreno ha di fatto realizzato una volumetria in eccesso rispetto alla capacità edificatoria del lotto, pertanto considerando la volumetria in eccesso dovuta a queste modifiche pari a  $mq\ 108,23 \times h\ 1.00 = 108,23\ mc$  in eccesso al piano seminterrato.

La realizzazione dell'ampliamento al piano Terra rialzato chiusura della veranda ubicata sul prospetto posteriore per ampliare la cucina e l'ampliamento del soggiorno per una superficie di 3,84 mq per una volumetria pari a 11,33 mc, per un ampliamento volumetrico pari a 119,56 mc.

Tali modifiche sono da considerarsi di tipo non essenziale e si ritiene che esse possano essere soggette alla sanatoria prevista dall'art. 32 della Legge 30 Settembre 2003, n. 269. L'abuso riscontrato sulla base dell'allegato 1 della suddetta legge come Tipologia 1: "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Infatti l'art. 32 della Legge 326 del 24 Novembre 2003 contiene ai commi 24-25 bis le disposizioni relative alla definizione delle violazioni edilizie per poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Il comma 25 specifica l'oggetto della sanatoria, estendendo le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e, successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificato dall'art. 39 della legge 23 Dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla normativa introdotta dal citato art. 32, alle opere abusive che:

- 1) siano state ultimate entro il 31 Marzo 2003;
- 2) In caso di ampliamento non abbiano comportato un aumento della volumetria del manufatto superiore al 30% di quella della costruzione originale o, in alternativa, superiore a 750 mc.

L'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 Comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ssmii, pertanto l'aggiudicatario potrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto di assegnazione emesso dalla Autorità Giudiziaria.

## **2.4 Consistenza**

### Determinazione 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 basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestable compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

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 Seminterrato - Rialzato - Primo		
Sup. lorda Piano Seminterrato mq 108,23	108.23	mq
Sup. lorda Piano Rialzato mq 108,42 100%	108,42	mq
Sup. lorda Piano Primo mq 26,25 100%	26.25	
<b>TOT Sup. lorda Residenziale Calpestabile SLC 1</b>	<b>134.67</b>	<b>mq</b>
<b>TOT Sup. lorda Non Residenziale Cantina Calpestabile SLC 2</b>	<b>108.23</b>	<b>mq</b>

– **SLC1 RESIDENZIALE dell'immobile: 134,67 x 100% = 188,78**

– **SLC2 NON RESIDENZIALE dell'immobile: 108,23 x 100% = 108,23**

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

- Sup lorda Veranda Coperta Piano Primo mq 5,89 = 30%	1,77	mq
<b>- TOT Sup lorda</b>	<b>1,77</b>	<b>mq</b>

$$SA1 = 5,89 \times 0.30 = 1,77 \text{ mq}$$

- SA2 - Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare da computare al 10%:

- Sup lorda giardino di pertinenza mq 189,00 = 10%	18,90	mq
<b>- TOT Sup lorda</b>	<b>18,90</b>	<b>mq</b>

$$SA2 = 189,00 \times 0.10 = 18,90 \text{ mq}$$

**per un totale di SA = SA1 + SA2 = 20,67 mq**

#### B) Calcolo Sc1:

La **Superficie Commerciale residenziale** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc1 = SLC1 + SA = 134.67 + 20.67 = 155,34 \text{ mq}}}$$

#### B) Calcolo Sc2:

La **Superficie Commerciale non residenziale locale seminterrato** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc2 = SLC2 = 108.23 = 108,23 \text{ mq}}}$$

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

Per cui:

**La Superficie Catastale/Commerciale (Sc1) residenziale piano rialzato e piano primo** dell'immobile e pari a mq **155,34 mq**;

**La Superficie Catastale/Commerciale (Sc2) residenziale piano seminterrato dell'immobile concessionato come locale garage e cantina, mentre la parte realizzata difformemente dalla Concessione edilizia n. 7 dell' 11 Agosto 1987 sono identificati come locali cantina.**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale 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:

- STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in muratura;
- SOLAIO in laterocemento; finitura del TETTO con tegole di laterizio tipo coppo;
- INTONACI INTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana fine", tinteggiate con pitture di colore bianco.
- INTONACI ESTERNI del tipo civile, tipo graffiato; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate colore delle terre;
- PAVIMENTAZIONI INTERNE le pavimentazioni sono piastrelle di gress porcellanato;
- PAVIMENTAZIONI ESTERNE analoghe al punto precedente.
- RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in gress porcellanato, delle dimensioni unitarie varie, in opera previa stesura di idoneo collante
- INFISSI INTERNI in legno;
- INFISSI ESTERNI in legno massello, 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 presente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

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

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

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 **buono stato di conservazione** sia internamente che esternamente.

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 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:

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

- Catasto fabbricati comune di Calangianus (SS) fg. ...., part ....., sub ....., categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza 8,5 vani con una sup. catastale di 228 mq, rendita di euro 702,38, sito in Via ....., intestato ai signori ..... con una quota di proprietà pari al 50% cadauno residenti a .....

La cronistoria del sub 4 è la seguente:

E' stato certificato che alla data del 06/06/2024 l'immobile è stato soggetto alle seguenti provenienze e formalità:

### **Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile**

Pignoramento immobili notificato il 10/09/2021 dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) e trascritto in data 13/10/2021 ai nn 10582/7554 a favore della società 4 Mori Sardegna S.r.L. con sede in Conegliano (TV), gravante sulla quota pari a 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in ..... (SS) più precisamente Appartamento di categoria A/2 piani S1-T - P di vani 8,5 sito in Via .....distinto al al N.C.E.U. al Foglio .....

Ai Signori .....l'intera proprietà è pervenuta con atto di compravendita per Notaio ..... del ....., con il quale il signor .....vende a .....nato a ..... (..) il .....cod. fisc. ...., coniugato in regime di comunione dei beni con la signora .....nata a ..... (...) il .....cod. fisc. ...., di Vani 8,5 il seguente immobile sito in ..... (..) Regione ....., .....ora Via .....n. .... un immobile di categoria A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio .... Particella ..... Sub ..

**Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 06/06/2024 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.

### **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 alleghi copia dei piani urbanistici.*

#### **5.1 -**

Gli strumenti urbanistici del Comune di ..... (..) indicano l'area ove è stata Realizzata l'unità immobiliare in oggetto come Zona C1 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA, comparto residenziale con P.d.L. approvati, la destinazione d'uso

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente. Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalle presenti norme in 300 mq per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq per tipologia edilizia isolate.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente. Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

## **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 controlla 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.*

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

- le opere in oggetto sono state realizzate in **difformità** alla Concessione Edilizia n. .... del .....

### **6.1 Legittimità della costruzione**

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di ....., è stato possibile verificare la documentazione allegata alla Concessione Edilizia che ci ha permesso di rettificare la precedente relazione consegnata.

L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1986 e il 1987 in seguito alla seguente Concessione Edilizia intestate al Sig. ....:

Concessione Edilizia n. ... del ....., con la quale si autorizzava la costruzione di due case bifamiliari.

### **6.2 Difformità dalle Concessioni**

Dopo aver verificato la documentazione presente presso il Comune di ..... lo scrivente CTU dichiara che a causa di un disguido la documentazione esaminata in precedenza era la documentazione allegata alla prima richiesta di Concessione Edilizia, mentre nella realtà le tavole erano state integrate con delle modifiche in riduzione delle superfici richieste, pertanto dalla verifica eseguita come da richiesta si è accertato, che nella realtà l'immobile è stato realizzato come da originari progetti ed accatastato così come è stato rilevato, ma nella realtà come da documentazione allegata si è potuto verificare la presenza di notevoli difformità rispetto agli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n. .... del .....

**L'immobile ha subito delle modifiche interne con diversa distribuzione degli ambienti, modifica di alcuni infissi esterni, mancata realizzazione di alcuni balconi previsti in progetto ed in particolare si sono riscontrate le seguenti difformità:**

#### **Piano seminterrato**

**1.1) Ampliamento locale taverna 26.90 mq** di superficie netta;

**2.2) Realizzazione Locale Lavanderia 5.71 mq** di superficie netta;

**3.3) realizzazione del locale stireria 9.10 mq** di superficie netta;

**Per un ampliamento della superficie lorda pari a mq 54,73.**

Inoltre dalla verifica del progetto si evince che i volumi della cantina non sono stati computati in quanto completamente interrati rispetto alla quota del terreno e destinati a locali accessori, nella realtà il piano inizialmente interrato è stato realizzato fuori terra per un'altezza pari ad 1 metro misurata sul prospetto a monte, per un volume pari a 108,23 metri cubi.

**Tale ampliamento volumetrico potrà essere oggetto di sanatoria.**

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

**Piano Terra rialzato**

1) Modifiche interne ed esterne con lo spostamento dei tramezzi con la realizzazione di modifiche agli ambienti interni, inoltre non sono stati realizzati i due balconi previsti al piano terra, tali modifiche possono essere facilmente regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia;

2) Ampliamento del piano terra rialzato con la chiusura della veranda prevista nel locale cucina con un ampliamento di circa 1,92 mq e un volume aggiuntivo pari a 5.67 mc;

3) Ampliamento del piano terra rialzato con lo spostamento del muro esterno del locale soggiorno che replica il piano seminterrato con un ampliamento di circa 1,92 mq e un volume aggiuntivo pari a 5.67 mc, per un totale di 11,33 metri cubi;

**Tale ampliamento volumetrico potrà essere oggetto di sanatoria.**

**Piano Primo**

Dai grafici ufficiali si è verificato che non è stato realizzato il balcone previsto al piano primo sul prospetto anteriore, **tale modifica è facilmente regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia.**

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

**Oneri spese e sanzioni per la definizione del Condono Edilizio**

Per la sanatoria si applica quanto previsto dall'art. 32 della Legge 30 settembre 2003, n. 269. L'abuso è catalogabile, in base all'Allegato 1 della suddetta legge, come Tipologia 1: "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

La norma prevede l'applicazione di un'oblazione quantificata in base ai dati della Tabella C.

Nel nostro caso si ha:

- Maggiore superficie piano interrato 54,73 mq
- Maggiore superficie piano terra rialzato 3,84 mq

Totale superficie da condonare 58,57 mq

Importo Oblazione: =  $58,57 \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.857,00$

Con l'applicazione della Tabella D si calcola l'importo dell'anticipazione degli oneri di concessione. Per comuni fino a 10.000 abitanti e nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti si applica un valore di 38,00 €/m<sup>2</sup>

Importo anticipazione oneri concessione: =  $58,57 \times 38,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.229,66$ .

A tali cifre vanno sommati diritti di segreteria ed istruttoria pratica e gli onorari professionali per la predisposizione della pratica di condono. Il tutto quantificabile in €

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

10.500,00 oltre IVA e cassa previdenziale del professionista inclusi.

In conclusione l'ammontare complessivo di oneri, spese e sanzioni per la sanatoria delle opere è pari a:

**Costo indicativo condono difformità € 5.857,00 + € 2.229,66 + € 10.500,00  
= € 18.586,66**

### **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 dei locali ad uso residenziale del piano rialzato del piano primo delle verande e del giardino, mentre per il locale seminterrato si utilizzerà la superficie realizzata, il tutto 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.

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

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

**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 -**

I debitori sono gli unici proprietari 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.

**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 recupero dei frutti civili;*

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

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

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

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 gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dei Signori .....nato a ..... (...) il .....cod. fisc. ...., coniugato in regime di comunione dei beni con la signora ..... nata a ..... (...) il .....cod. fisc. .... in forza all'atto di compravendita di seguito descritto.

#### **Titolo di proprietà:**

ai Signori ..... l'intera proprietà è pervenuta con **atto di compravendita per Notaio ..... del .....**, con il quale il signor ..... vende a .....nato a ..... (...) il .....cod. fisc. ...., coniugato in regime di comunione dei beni con la signora .....nata a ..... (...) il .....cod. fisc. ...., di Vani 8,5 il seguente immobile sito in ..... (.....) Regione ....., Località ..... ora Via .....n. .... un immobile di categoria A/2 distinto al N.C.E.U. al Foglio .... Particella .... Sub .....

L'immobile è utilizzato dai coniugi .....e dal proprio figlio .....quale luogo di residenza.

### **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 -

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati, coniugi in comunione dei beni.

Si allega il certificato di stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobile.

Arch. ....- ..... (...) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

**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 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 -**

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"

**VALORE<sub>stima</sub> locali residenziali (€) = SUP commerciale residenziale (mq) x  
Valore unitario medio (€/mq)**

**VALORE<sub>stima</sub> locali non residenziali (€) = SUP commerciale non residenziale  
(mq) x 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 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

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

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 ad uso residenziale 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 € 650,00 a un massimo di € 850,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 750,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno del Comune di Calangianus che vede un ristagno nelle vendite immobiliari, si è desunto un prezzo medio di € 1.350,00 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni per i locali ad uso residenziale che corrisponde a € **1.050,00.**

Questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

comune di ..... con materiali medi, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 36 anni, risalente alla seconda metà degli anni 80, tenuto in ottime condizioni, e realizzato con materiali medi, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo.

**Si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 30 anni dalla data di costruzione del 10% del suo valore pari a € 105,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 945,00 al metro quadrato.**

**€ 945,00 €/mq leggasi**

***Novecentoquarantacinque/00 euro al metro quadrato***

Per la valutazione del locale seminterrato con **destinazione non residenziale** si ritiene di utilizzare il prezzo medio di mercato riscontrato tramite verifiche con le agenzie immobiliari della zona che varia tra un minimo di € 500,00 a un massimo di € 700,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 600,00, questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del comune di ..... con materiali medi, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 36 anni, risalente alla seconda metà degli anni 80, tenuto in ottime condizioni, e realizzato con materiali medi, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo.

**Si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 30 anni dalla data di costruzione del 10% del suo valore pari a € 60,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 540,00 al metro quadrato.**

**€ 540,00 €/mq leggasi**

***Cinquecentoquaranta/00 euro al metro quadrato***

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

**Il valore** più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo della parte residenziale è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Il prezzo dell'area non residenziale ubicata al piano seminterrato viene calcolato moltiplicando il 100% della sua superficie per il valore di un immobile ad uso non residenziale.

Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte residenziali 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
- 100% per la somma delle superfici coperte non residenziali calpestabili comprensive

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani ubicati nel locale seminterrato;

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Calangianus (SS), Via Pietro Lissia n. 12/c, villetta bifamiliare composto da tre piani fuori terra collegati tra di loro con scala interna, al foglio n. 44 mappale 1891 sub 4 Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, Rendita € 702,38.

Il valore della parte residenziale è quantificato in Euro **€ 945,00** al metro quadrato di superficie con destinazione residenziale.

Il valore della parte non residenziale seminterrata è quantificato in Euro **€ 540,00** al metro quadrato di superficie con destinazione non residenziale

**La superficie ragguagliata della parte dell'immobile ad uso residenziale**

**è pari a: 188.78 metri quadrati.**

**La superficie della parte dell'immobile ad uso non residenziale è pari a:**

**108.23 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 Calangianus.

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

**A) calcolo valore unità immobiliare quota residenziale:**

**mq 188,78 x 945,00 €/mq**

**VALORE U.I. € 178.397,10;**

**Leggasi: Euro Centosettantantottotrecentonovantasettemila/10**

**B) calcolo valore unità immobiliare quota non residenziale:**

**mq 108,23 x 540,00 €/mq**

**VALORE U.I. € 58.444,20;**

**Leggasi: Euro Cinquantottoquattrocentoquarataquattomila/20**

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

Sulla base delle opere abusive riscontrate all'interno dell'immobile si rende necessario detrarre il costo del Condono edilizio calcolato in "**C = € 18.586,66**", e decurtare tali

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

costi dal valore dell'immobile.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 27 Settembre 2024 è il seguente:

**D) VALORE stima = [(A+B)- C] = € 236.841/30 - €18.586/66 = € 218.254/64**

**VALORE IMMOBILE € 218.254/64;**

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

**Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 218.000,00**

**VALORE U.I. = € 218.000,00**

**(euro Duecentodiciottomila/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 ..... (...) in Via .....n. ....

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, 30/10/2024

IL CTU  
Arch. Antonio Natalino Careddu  
(firmato digitalmente)



Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....

**Documentazione allegata:**

- Allegato A - Verbali di sopralluogo;
- Allegato B - Visura Ipotecaria immobili FG .... M ..... S ...
- Allegato C - Copia Concessione Edilizia n. .... del .....
- Allegato D - Relazione fotografica;
- Allegato E - Visura e planimetria catastali FG ... M ..... S ....
- Allegato F - Rilievo immobile;
- Allegato G - Atto di compravendita;
- Allegato H - Relazione di Perizia NO DATI SENSIBILI;
- Allegato I - Relazione fotografica NO DATI SENSIBILI;
- Allegato L Certificati Stato civile.
- Allegato L Bis Certificato Stato civile.
- Allegato M Certificato di Matrimonio.

IL CTU

Arch. Antonio Natalino Careddu  
(firmato digitalmente)

Arch. ....- ..... (....) Cell ..... Tel ..... Fax .....

email: .....

Pec: .....