

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 201/2018 - R.G.Es.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI
IMMOBILI NEI COMUNI DI SANTA TERESA DI GALLURA
DI AGLIENTU**

PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Contro



Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Antonia Palombella

Il Consulente Tecnico: Arch. DUILIA BOTTASSO

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

ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA .

FEBBRAIO 2024





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 201_2018

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro MANNONI MARTINO

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 24 aprile 2020, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

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

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°2

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



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

Quesito n°3

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

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

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

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

Quesito n°4

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

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 6

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

Quesito n° 7

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



Quesito n° 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito n° 9

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

Quesito n° 10

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

Quesito n° 11

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

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

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



Quesito n° 14

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

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 24.04.2020, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura, del Comune di Aglientu, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **7.02.2020** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione dei beni.

In data **10.06.2020**, inviava tramite Pec presso il Comune di Santa Teresa (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), la richiesta per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura "Loc. Li Cumandanti", immobile distinto in Catasto al Foglio 8, Mappale 1114, e Mappale 1113;

La documentazione suddetta a seguito di numerosi solleciti veniva trasmessa via PEC al sottoscritto professionista in data **24.11.2020**;

A seguito della verifica della documentazione, il sottoscritto previo appuntamento concordato con l'IVG, comunicava via PEC l'accesso agli immobili per il giorno 03.02.2021.

In data **3.02.2021**, il sottoscritto, si recava presso l'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura "Loc. Li Cumandanti", immobile distinto in Catasto al Foglio 8, Mappale 1114, e terreno distinto in Catasto al Foglio 8 Mappale 1113, non potendo accedere per irreperibilità del proprietario;

In data **25.10.2021** il Comune di Santa Teresa (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), inviava tramite PEC, ulteriore documentazione relativa all'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura "Loc. Li Cumandanti", immobile distinto in Catasto al Foglio 8, Mappale 1114, e Mappale 1113;

In data **7.09.2023**, il sottoscritto, a seguito di accesso forzato alla presenza dell'IVG, si recava nuovamente presso l'immobile sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura "Loc. Li Cumandanti", immobile distinto in Catasto al Foglio 8, Mappale 1114, e terreno distinto in Catasto al Foglio 8 Mappale 1113, oggetto di esecuzione per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Matteo Fresi, si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Verbale Operazioni Peritali.



In data **18.09.2023**, in sottoscritto, si recava presso i terreni siti nel Comune di Aglientu, distinti in Catasto al Foglio 33, Mappale 97, e Mappale 95 oggetto di esecuzione per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Mario Addis, e del [REDACTED] (padre dell'esecutato) si è provveduto ad una ricognizione dei terreni, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Verbale Operazioni Peritali.

In data **28.09.2023**, a seguito di richiesta di certificazione anagrafica inviata tramite PEC, l'Ufficio Servizi demografici comunicava al sottoscritto che il Sig.re Mannoni è stato cancellato dall'Aire per irreperibilità (Allegato 7).

In data **18.10.2023** il fratello dell'Esecutato [REDACTED] inviava tramite mail al sottoscritto l'attestato che indicava il decesso dell'Esecutato [REDACTED] rilasciato dall'agenzia [REDACTED] per i dati sanitari (Allegato 8).

In data **31.10.2023** lo studio notarile Pinna Vistoso inviava tramite mail al sottoscritto l'atto di rinuncia all'eredità (Allegato 9).

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

1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

1.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

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

Gli immobili siti in Comune di Santa Teresa di Gallura risultano pignorati per l'intero.

Gli immobili siti in Comune di Aglientu risultano pignorati per la quota pari a ½ della nuda proprietà.

Come verrà di seguito precisato l'usufruttuario [REDACTED] (nonno dell'esecutato) nato ad Aglientu il 26.09.1901 è deceduto in data 05.10.1988. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRTUTTO NON VOLTURATO IN CATASTO.

IN DATA 11.02.2022 IL SIGNOR [REDACTED] (esecutato) E' DECEDUTO, GLI EREDI [REDACTED], nato ad [REDACTED] il 06.04.2001, hanno rinunciato all'eredità in forza atto di rinuncia a rogito Notaio Andrea Pinna Vistoso, in data 06.07.2022, repertorio 29042, registrata a Sassari il 27.07.2022, NON TRASCRITTA IN CONSERVATORIA.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria Agenzia Simona Santu allegato 5-6).



1.02- Descrizione Catastale

1.02.01 - IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (A1-A2):

A1) Abitazione, distinto all’NCT foglio 8, mappale 1114, posta ai piani T - S1, categoria A/2, di 8 vani, con annesse verande al piano T (vedasi planimetria allegata);

Confini: entro stante il mappale 1113.

A2) Terreno distinto all’NCT foglio 8, mappale 1113 di ha 01.98.56, ex mappale 102 di ha 02.00.59, ex mappale 102 di ha 05.39.69., ex mappale 102 di ha 06.75.92.;

Confini: mappali 1032- 1291 – 233- 1373

1.02.02 - IMMOBILI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1-B2):

B1) Terreno distinto all’NCT foglio 33, Mappale 95 di ha 02.04.52., pascolo originato dal frazionamento del mappale 3 di ha 02.42.36.

- Confini: mappali 96-27-101-98-97.

Erroneamente intestato in visura catastale in quanto non volturato in catasto il ricongiungimento di usufrutto in morte del nonno Mannoni Martino.

B2) Terreno distinto all’NCT foglio 33, Mappale 97 di ha 00.01.76 pascolo originato dal frazionamento del mappale 3 di ha 02.42.36.

- Confini: mappali 100-95.

Erroneamente intestato in visura catastale in quanto non volturato in catasto il ricongiungimento di usufrutto in morte del nonno Mannoni Martino nato ad Aglientu il 26.09.1901 deceduto il 05.10.1988

1.03 – Visura Ipotecaria Ventennale

1.03.01 - IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (A1-A2):

Attuale Proprietario, [redacted] nato a Milano il 23.10.1968, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

Il soprascritto signor [redacted] coniugato in regime di separazione di beni, divenne proprietario, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, del terreno agrario sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, località “Li Cumandanti”, confinante con eredi [redacted]

[redacted] n [redacted] salvo altri, distinto nell’NCT al **foglio 8 mappale 102 di ha 02.00.59**,

in forza dell’atto di compravendita, avvenuto in data 20.10.2003, con numero di repertorio 51524, rogante Notaio Papaccio Fabio (Tempio Pausania), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data

06.11.2003 ai nn. 13355/9220, dai signori [redacted] nato a Sassari il 06.12.1944, [redacted], nata a Sassari il 27.09.1947, [redacted]

[redacted] nato a Sassari il 26.07.1947 e [redacted], nata a Sedini il 21.02.1948.



OSSERVAZIONI:

IN DATA 11.02.2022 IL SIGNOR [REDACTED] (ESECUTATO) E' DECEDUTO, GLI EREDI [REDACTED] nato ad Alborg (Danimarca) il 27.10.1997, [REDACTED] nato ad Alborg (Danimarca) il 06.04.2001, hanno rinunciato all'eredità in forza atto di rinuncia a rogito Notaio Andrea Pinna Vistoso, in data 06.07.2022, repertorio 29042, registrata a Sassari il 27.07.2022, NON TRASCRITTA IN CONSERVATORIA.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il 12.10.2023, contro il Signor Mannoni Martino, **non risultano trascritte dichiarazioni di successione.**

I signori [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni per diritti pari a ¼ ciascuno ed i signori [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni per diritti pari a ¼ ciascuno divennero comproprietari, del terreno posto in agro di Santa Teresa di Gallura, regione Li Cumandanti, confinante a nord con mappale 474, ad est con mappale 428 e 233, a sud con mappale 478 e ad ovest con la strada Li Cumandanti, distinto nell'NCT al foglio 8 mappale 102 di ha 02.00.59, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 29.10.1990, con numero di repertorio 213.716, rogante Notaio Luigi di Francia (Treviso), registrato in data 14.11.1990 al n. 5612/V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.11.1990 ai nn. 7950/5893, dal signor [REDACTED] nato a Santa Teresa di Gallura il 02.02.1914.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **06.11.2003** a tutto il **12.10.2023** risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato**, in data 18.07.2007, con numero di repertorio 66180, rogante Notaio Papaccio Fabio (Tempio Pausania), per capitale euro 180.000,00, totale euro 360.000,00, tasso interesse annuo 6.855% per la durata di 15 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.07.2007 ai nn. 9686/1848, **a favore** della "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, **contro** [REDACTED] nato a Milano il 23.10.1968, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sull'immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinto all'NCT al **Foglio 8 mappale 102 di ha 02.00.59.**

- **Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo**, emesso in data 19.01.2015, dal Tribunale di Sassari, con numero di repertorio 64, per capitale euro 389.612,84, totale euro 521.000,00, tasso interesse annuo 12.879%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.05.2015 ai nn. 3008/497, **a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede a Roma,



codice fiscale 09339391006, contro altro soggetto e più immobili tra cui il signor [REDACTED], nato a Milano il 23.10.1968, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti in Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **al foglio 8 mappale 1114 e all'NCT al foglio 8 mappale 1113**.

- **Sequestro preventivo**, emesso in data 26.10.2017, con numero di repertorio 4296, rogante Tribunale Sassari, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.02.2017 ai nn. 1263/873, **a favore dell'ERARIO DELLO STATO**", con sede in Roma, codice fiscale 80193210582, **contro** [REDACTED], nato a Milano, il 23.10.1968, **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili tra cui il fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto **all'NCEU foglio 8 mappale 1114**.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 01.08.2018, con numero di repertorio 1271, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.09.2018 ai nn. 7572/5495, **a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, **contro** [REDACTED], nato a Milano il 23.10.1968, con sede in Olbia, Codice Fiscale [REDACTED], **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili in Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **al foglio 8 mappale 1114 e all'NCT mappale 1113**.

CONVENZIONI E VINCOLI:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, in data 19.01.2006, con numero di repertorio 61076, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.01.2006 ai nn. 1169/854, a favore del "COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA", con sede in Santa Teresa Gallura, codice fiscale 00218850907, contro il signor [REDACTED] nato a Milano il 23.10.1968, **per ragioni pari a 1/1 di diritto di proprietà**, sul terreno sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, località Li Cumandanti, distinto all'NCT **foglio 8 mappale 102 di ha 02.00.59**.

1.03.02 - IMMOBILI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1-B2):

I soprascritti [REDACTED] e [REDACTED], entrambi liberi di stato, divennero comproprietari, **per diritti pari a ½ ciascuno di nuda proprietà**, dell'appezzamento di terreno posto nel Comune di Aglientu in località "Lu Piru Masedu", confinante con residua proprietà del donante, strada provinciale Aglientu – Tempio e con strada comunale Piru Masedu – Monti Aglio, distinto nell'NCT **al foglio 33 mappale 3 di ha 02.42.36**, in forza dell'atto di donazione, avvenuto in data 16.01.1986, con numero di repertorio 42762, rogante Dott. Mario Francesco Campus (già Notaio in Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 03.02.1986 ai nn. 663/507, dal signor [REDACTED], nato a Aglientu il 26.09.1901.

Con al soprascritta donazione il signor [REDACTED] si riservava l'usufrutto generale vita sua natural durante.



**Il signor [REDACTED] (nonno esecutato) è deceduto in data 05.10.1988 –
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO NON VOLTURATO IN CATASTO.**

OSSERVAZIONI:

IN DATA 11.02.2022 IL SIGNOR [REDACTED] (ESECUTATO) E' DECEDUTO, GLI [REDACTED], nato ad Alborg (Danimarca) il 27.10.1997, [REDACTED] nato ad Alborg (Danimarca) il 06.04.2001, hanno rinunciato all'eredità in forza atto di rinuncia a rogito Notaio Andrea Pinna Vistoso, in data 06.07.2022, repertorio 29042, registrata a Sassari il 27.07.2022, NON TRASCRITTA IN CONSERVATORIA.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il **12.10.2023**, contro il Signor [REDACTED], **non risultano trascritte dichiarazioni di successione.**

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **03.02.1986 a tutto il 12.10.2023** risultano trascritte e iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo**, emessa in data 19.01.2015, con numero di repertorio 64, rogante Tribunale di Sassari per capitale euro 389.612,84, totale euro 521.000,00, tasso interesse annuo 12.879%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.05.2015 ai nn. 3008/497, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede a Roma, codice fiscale 09339391006, **contro** altro soggetto e più immobili tra cui il signor [REDACTED], nato a Milano il 23.10.1968, per diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, sui terreni posti nel Comune di Aglientu, **distinti all'NCT al foglio 33 mappale 95 di ha 02.04.52 – 97 di ha 00.01.76.**

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 01.08.2018, con numero di repertorio 1271, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.09.2018 ai nn. 7572/5495, **a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, **contro** [REDACTED], nato a Milano il 23.10.1968 su diversi immobili tra cui **diritti pari a 1/2 di nuda proprietà**, sui terreni posti nel Comune di Aglientu, **distinti all'NCT al foglio 33 mappale 95 di ha 02.04.52 – 97 di ha 00.01.76.**



2.00 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

- IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (A1-A2)

Gli immobili oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono in una villetta (**A1**) e un terreno agricolo (**A2**) su cui sorge l'immobile, ubicati in località "Lu Cumandanti" nell'agro del comune di Santa Teresa di Gallura all'ingresso del centro abitato.

Il fabbricato e il terreno di pertinenza, godono di un'ottima posizione in prossimità del centro abitato di Santa Teresa di Gallura che dista in linea d'aria circa 3 km e a pochi minuti dalle più belle spiagge della zona. L'aeroporto internazionale Costa Smeralda di Olbia dista circa 60 km così come i porti marittimi di Golfo degli Aranci e Olbia Porto. Da Santa Teresa Gallura traghetti pluri giornalieri collegano la vicina Corsica.

La villetta, è dislocata su due livelli piano terra e piano interrato e presenta i quattro lati liberi con affaccio sul terreno di proprietà, ha l'accesso ufficiale dal lato sud - est.

Il fabbricato (**A1**) e il terreno su cui sorge l'immobile (**A2**), oggetto della causa, sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati (vedi allegato 4), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati e Terreni:

Foglio 8 e più precisamente:

A1) Abitazione, Località Li Cumandanti, mappale 1114, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 8, Sup. Catastale 146.00 mq, Rendita €. 1.239,50;

A2) Terreno, Località Li Cumandanti, mappale 1113 di ha 01.98.56. classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 10,25 Reddito Agrario Euro 7,18.;

- IMMOBILI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1-B2)

Gli immobili ubicati nel Comune di Aglientu oggetto della presente causa di pignoramento consistono in due lotti di terreno adiacenti (**B1-B2**), ubicati in località "Scupetu" nell'agro del centro abitato di Aglientu. I due lotti di terreno sono raggiungibili percorrendo la SP che collega la strada statale per Palau al centro abitato di Aglientu. Raggiunto il bivio si percorre la strada per la Chiesa di San Pancrazio. L'accesso ai terreni avviene tramite il terreno limitrofo non oggetto di esecuzione identificato al foglio 33 mappale 121.

I terreni (**B1 e B2**), oggetto della causa, sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati (vedi allegato 4), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Terreni:

Foglio 33 e più precisamente:

B1) Terreno, mappale 95 di ha 2.04.52, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 10,56 Reddito Agrario Euro 5,28;

B2) Terreno, mappale 97 di ha 01.76, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 0,09 Reddito Agrario Euro 0,05;



2.02 - Consistenza.

A) IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare ubicati nel Comune di Santa Teresa consistono, come precedentemente detto, in una villetta (A1) e un terreno agricolo (A2) su cui sorge l'immobile, ubicati in località "Li Cumandanti" in periferia del centro abitato.

- ABITAZIONE (A1)

La villetta, è dislocata su due livelli piano terra e piano interrato e presenta i quattro lati liberi con affaccio sul terreno di proprietà ed ha l'accesso ufficiale dal lato sud - est, dal terreno di pertinenza, confinante con la strada di accesso, attraverso la veranda che affaccia sull'ingresso; al piano terra è composta dal soggiorno-cucina, tre camere da letto, due bagni, due verande e una terrazza scoperta.

Dal piano terra si accede tramite scala interna posizionata nel soggiorno al piano interrato composto da un garage, 6 locali deposito-cantina e un bagno.

Le dimensioni esterne sono di circa ml. 11,50 di larghezza massima, ml. 19,40 di lunghezza massima.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Appartamento":	mq. 155.34
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento":	mq. 127.00
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta":	mq. 24.37
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta":	mq. 24.15
Superficie Lorda complessiva "Terrazza Scoperta":	mq. 26.88
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Scoperta":	mq. 25.75
Superficie Lorda complessiva "Locale Interrato":	mq. 180.25
Superficie Calpestabile complessiva "Locale Interrato":	mq. 155.60

2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

L'immobile dislocato su due livelli ha struttura in muratura portante costituita da blocchetti di cemento e malta cementizia dello spessore di 25 cm, tamponature e partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali piane o inclinate in latero-cemento; copertura a falde inclinate composte da tavellonato in laterizio con sovrastante coibentazione e impermeabilizzazione e manto di tegole rosse (coppi), il tutto in buono stato.

Le facciate esterna, intonacata al civile, con malta premiscelata a base di cemento, tinteggiata con pittura al quarzo plastico.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sia al piano terra che al piano interrato, risultano in discrete condizioni, sono presenti lesioni strutturali di assestamento e macchie di umidità capillare.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato, con colori tenui, in buone condizioni, in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni i quali sono stati realizzati con ceramica monocottura.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura che dei bagni, di tipo medio, sono di buona marca, decorosi e in buone condizioni.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era funzionante né l'impianto idrico né quello elettrico, né quello di



riscaldamento.

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

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitato.

2.05 - Stato di manutenzione.

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

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali.

2.06 - Caratteristiche finali.

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

- **TERRENO AGRICOLO (A2)** ha l'accesso dal lato Sud - Ovest, una forma pressoché trapezoidale, con andamento pianeggiante con un lieve compluvio verso sud, è in parte ricoperto da macchia mediterranea e in parte destinato a pascolo, il fondo è egregiamente servito dalle infrastrutture e dai servizi primari, ha una superficie catastale di mq. 19.856,00;

IMMOBILI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1-B2)

I lotti di terreno, adiacenti, si sviluppano per una superficie pari a mq. 20.452,00 (**B1**) e mq 176,00 (**B2**). I lotti di terreno, sono prevalentemente incolti, interrotti da zone con raggruppamento di alberi ad alto fusto. All'interno del terreno identificato al punto B1, è presente un fabbricato costruito al grezzo in blocchetti di cls delle dimensioni pari a 5,40 di larghezza x 6,40 m di lunghezza usato come rimessa di mezzi agricoli.

3.00 - QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

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

4.00 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

Per quanto detto al paragrafo precedente non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione catastale.



5.00 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

- IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (A1-A2)

Il PUC del Comune di Santa Teresa di Gallura - identifica le aree di cui alla presente in Zona E3 – “Zona Agricola ad elevato frazionamento Fondiario”.

- IMMOBILI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1-B2)

Il PUC del Comune di Aglientu - identifica le aree di cui alla presente in Zona E2 – “Zona Agricola”.

6.00 - QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

- IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (A1-A2)

Dai documenti acquisiti dall’Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura è stato possibile verificare la legittimità della costruzione (A1) in quanto è stata realizzata in conformità della Concessione Edilizia numero 3370 del 2.02.2006, intestata al Sig. [REDACTED], e successiva Concessione Edilizia in Accertamento di Conformità per modifiche prospettiche numero 3564 del 22.12.2008 intestata al Sig. [REDACTED] (Allegato 6)

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha tuttavia rilevato difformità rispetto al progetto concessionato.

Il piano terra, differisce in incremento, non eccedente il 10%, in termini di cubatura rispetto al progetto concessionato, con l’ampliamento della camera e del corridoio che affacciano sul terrazzo lato Nord - Ovest. Sono inoltre presenti variazioni sia per quanto concerne i prospetti che per la distribuzione interna degli spazi, nella zona giorno è stato creato un unico ambiente inglobando ad uso abitativo anche il locale che era destinato a deposito.

Il piano interrato è stato ampliato inglobando parte del vuoto sanitario che affaccia sul lato esposto a Nord-Ovest.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia, non risultano sanabili secondo la normativa attualmente in vigore, si ritiene che le successive determinazioni in merito, che saranno poste in essere dalle istituzioni pubbliche preposte, potrebbero imporre il ripristino dello stato dei luoghi con i relativi costi necessari per l’intervento compresi gli oneri delle sanzioni pari a circa 20.000,00 (ventimilamila/00) euro.

- TERRENI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1-B2)

Dalle ricerche effettuate c/o l’Ufficio Tecnico del Comune di Aglientu non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino l’immobile adibito a “rimessa mezzi agricoli”, all’interno del lotto di terreno (B1).

Il fabbricato non risulta sanabile secondo la normativa attualmente in vigore si ritiene che le successive determinazioni in merito, che saranno poste in essere dalle istituzioni pubbliche preposte, potrebbero imporre il ripristino dello stato dei luoghi, con i relativi costi necessari per l’intervento pari a 2.000,00 euro (duemila/00).



7.00 – QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

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

8.00 – QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 03.02.1986 a tutto il 12.10.2023, non risultano trascritti, a carico dell’esecutato altri pignoramenti.

9.00 – QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l’ubicazione, l’utilizzazione e la natura degli immobili oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa considerare una eventuale razionalizzazione della vendita, predisponendo **n. 2 lotti**, in virtù della suddivisione naturale delle varie particelle catastali, e cioè:

LOTTO n. 01:

Comune di Santa Teresa di Gallura

Foglio 8 e più precisamente:

A1) Abitazione, Località “Li Cumandanti”, mappale 1114, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 8, Sup. Catastale 146.00 mq, Rendita €. 1.239,50;

A2) Terreno, Località “Li Cumandanti”, mappale 1113 di ha 01.98.56., classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 10,25 Reddito Agrario Euro 7,18.;

LOTTO n. 02:

Comune di Aglientu

Foglio 33 e più precisamente:

B1) Terreno, mappale 95 di ha 2.04.52, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 10,56 Reddito Agrario Euro 5,28;

B2) Terreno, mappale 97 di ha 01.76, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 0,09 Reddito Agrario Euro 0,05;

10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 201/2018, promossa da “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO” contro [REDACTED]

- Gli immobili **A1** e **A2** siti in **Comune di Santa Teresa di Gallura** in parola **risultano pignorati per intero**, pertanto poiché il debitore è proprietario per intero degli immobili sopra descritti, la stima è fatta sull’intera proprietà senza la necessita di divisione.
- I due lotti di terreno **B1** e **B2** siti in **Comune di Aglientu** risultano **pignorati per ½ della nuda proprietà**;
Come precedentemente precisato l’usufruttuario Mannoni Martino (nonno dell’esecutato) nato ad Aglientu il 26.09.1901 è deceduto in data 05.10.1988, il ricongiungimento di usufrutto non è stato volturato in catasto.



Il sottoscritto ritiene, vista la natura dei beni, considerata la forma molto irregolare, considerato inoltre, il valore già irrisorio del compendio, che il bene non sia divisibile in natura, per cui la stima è fatta sull'intera proprietà.

11.00 - QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

Le unità immobiliari (A1-A2) ubicate in **Comune di Santa Teresa di Gallura**, oggetto del presente pignoramento, visionate in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risultano non occupate. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

I due terreni (B1-B2) siti in **Comune di Aglientu** risultano gestiti dal sig. [REDACTED] (padre dell'Esecutato [REDACTED]).

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

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

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

13.0– QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

- IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (A1-A2):

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **06.11.2003** a tutto il **12.10.2023** risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato**, in data 18.07.2007, con numero di repertorio 66180, rogante Notaio Papaccio Fabio (Tempio Pausania), per capitale euro 180.000,00, totale euro 360.000,00, tasso interesse annuo 6.855% per la durata di 15 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.07.2007 ai nn. 9686/1848, **a favore** della "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, **contro** [REDACTED] nato a Milano il 23.10.1968, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sull'immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinto all'NCT al **Foglio 8 mappale 102 di ha 02.00.59**.

- **Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo**, emesso in data 19.01.2015, dal Tribunale di Sassari, con numero di repertorio 64, per capitale euro 389.612,84, totale euro 521.000,00, tasso interesse annuo 12.879%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.05.2015 ai nn. 3008/497, **a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede a Roma, codice fiscale 09339391006, contro altro soggetto e più immobili tra cui il signor MANNONI MARTINO, nato a Milano il 23.10.1968, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti in Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU **al foglio 8 mappale 1114 e all'NCT al foglio 8 mappale 1113**.

- **Sequestro preventivo**, emesso in data 26.10.2017, con numero di repertorio 4296, rogante Tribunale Sassari, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.02.2017 ai nn. 1263/873, **a favore**



dell'ERARIO DELLO STATO", con sede in Roma, codice fiscale 80193210582, **contro** [REDACTED] nato a Milano, il 23.10.1968, **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili tra cui il fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinto **all'NCEU foglio 8 mappale 1114**.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 01.08.2018, con numero di repertorio 1271, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.09.2018 ai nn. 7572/5495, **a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, **contro** [REDACTED], nato a Milano il 23.10.1968, con sede in Olbia, Codice Fiscale [REDACTED], **per diritti pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili in Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'NCEU al **foglio 8 mappale 1114 e all'NCT mappale 1113**.

CONVENZIONI E VINCOLI:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, in data 19.01.2006, con numero di repertorio 61076, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.01.2006 ai nn. 1169/854, a favore del "COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA", con sede in Santa Teresa Gallura, codice fiscale 00218850907, contro il signor [REDACTED] nato a Milano il 23.10.1968, **per ragioni pari a 1/1 di diritto di proprietà**, sul terreno sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, località Li Cumandanti, distinto all'NCT **foglio 8 mappale 102 di ha 02.00.59**.

- IMMOBILI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1 – B2):

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **03.02.1986 a tutto il 12.10.2023** risultano trascritte e iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo**, emessa in data 19.01.2015, con numero di repertorio 64, rogante Tribunale di Sassari per capitale euro 389.612,84, totale euro 521.000,00, tasso interesse annuo 12.879%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.05.2015 ai nn. 3008/497, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede a Roma, codice fiscale 09339391006, **contro** altro soggetto e più immobili tra cui il signor [REDACTED], nato a Milano il 23.10.1968, **per diritti pari a 1/2 di nuda proprietà**, sui terreni posti nel Comune di Aglientu, **distinti all'NCT al foglio 33 mappale 95 di ha 02.04.52 – 97 di ha 00.01.76**.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 01.08.2018, con numero di repertorio 1271, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.09.2018 ai nn. 7572/5495, **a favore** della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.,



con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, contro [REDACTED], nato a Milano il 23.10.1968 su diversi immobili tra cui **diritti pari a 1/2 di nuda proprietà**, sui terreni posti nel Comune di Aglientu, distinti all'NCT al **foglio 33 mappale 95 di ha 02.04.52 – 97 di ha 00.01.76**.

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

13.01 – Scelta del criterio di stima.

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

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

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano gli immobili, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare i beni sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico*.

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

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

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

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

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

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato



nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

- IMMOBILI IN COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA (A1-A2):

13.02.01- Stima Sintetica Abitazione (A1)

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

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

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

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

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

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 1.450,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

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

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

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere



considerata pari al 100%.

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

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

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini.

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

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

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegati 4 e - 4 f (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	155,34	155,34	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	50,00%	180,25	90,12	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	26,88	6,72	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	24,37	14,62	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			266,80	



La superficie commerciale diventa quindi: $155,34 \times 100\% + 180,25 \times 50\% + 26,88 \times 25\% + 24,37 \times 60 = \text{mq. } 266,80$ (arrotondato 267,00 mq).

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

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 1.450,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: $\text{mq. } 267,00 \times \text{€/mq } 1.450,00 = \text{€. } 387.150,00$.

Al valore complessivo ottenuto (€ 387.150,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.88 per edificio di circa anni 17, per cui si ottiene il valore di € 340.692,00 (**in cifra tonda euro 340.700,00**).

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 340.700,00 – ONERI PER RIPRISTINO OPERE ABUSIVE E SANZIONI € 20.000,00 = 320.700,00 (TRECENTOventimilasettecento/00 Euro).

13.02.01.02 - Stima sintetica: "Terreno agricolo A2"

Il valore del bene su indicato è stato determinato da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate.

Dall'esame delle caratteristiche del terreno agricolo di pertinenza del fabbricato, compresa l'area di sedime dello stesso e considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

Le valutazioni di mercato attuali per terreni simili a quello di stima, con equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità, oscillano da un minimo di 1,00 Euro/mq ad un massimo di 1,50 Euro/mq.

Viene stimato, quindi, in 1,00 Euro/mq il valore medio di applicazione vista la zona in cui è ubicato il terreno.

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 19.856,00 x Euro 1,00 = € 19.856,00 (in cifra tonda € 19.900,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = (A1+A2)..... € 340.600,00
(TRECENTOquarantamilaseicento/00 Euro).

13.02.03 - TERRENI IN COMUNE DI AGLIENTU (B1-B2)

Stima sintetica: "Terreni agricoli B1-B2"

Il valore dei beni su indicati è stato determinato da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.



I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate.

Dall'esame delle caratteristiche dei terreni agricoli, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

Le valutazioni di mercato attuali per terreni simili a quelli di stima, con equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità, oscillano da un minimo di 0,60 Euro/mq ad un massimo di 1,00

Viene stimato, quindi, in 0,80 Euro/mq (8.000,00 Euro/Ha), il valore medio di applicazione vista la zona in cui è ubicato il terreno.

Lotto (B1) il costo complessivo del lotto è pari a mq 20.452,00 x Euro 0,80 = €. 16.361,00 (in cifra tonda €. 16.400,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 16.400,00 – ONERI PER RIPRISTINO OPERE ABUSIVE E SANZIONI €. 2.000,00 = 14.400,00 (QUATTORDICIMILAquattrocento/00 Euro).

Lotto (B2) il costo complessivo del lotto è pari a mq 176,00 x Euro 0,80 = €. 140,80 (in cifra tonda €. 140,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B1+B2)..... €. 14.540,00 (QUATTORDICImilacinquecentoquaranta/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Comune di Santa Teresa di Gallura

Foglio 8 e più precisamente:

A1) Abitazione, Località "Li Cumandanti", mappale 1114, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 8, Sup. Catastale 146.00 mq, Rendita €. 1.239,50;

A2) Terreno, Località "Li Cumandanti", mappale 1113 di ha 01.98.56., classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 10,25 Reddito Agrario Euro 7,18.;

Valore Complessivo = €. 340.600,00

Valore Quota 1/1 della proprietà=..... €. 340.600,00

LOTTO n. 02:

Comune di Aglientu

Foglio 33 e più precisamente:

B1) Terreno, mappale 95 di ha 2.04.52, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 10,56 Reddito Agrario Euro 5,28;

B2) Terreno, mappale 97 di ha 01.76, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 0,09 Reddito Agrario Euro 0,05;

Valore Complessivo = €. 14.540,00

Valore Quota 1/2 della proprietà=..... €. 7.270,00



6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

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

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

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

Aggius li, 29 GENNAIO 2024.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)

Alla presente relazione, si allegano:

- Allegato 1 Verbale Operazioni Peritali
- Allegato 2 Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 32);
- Allegato 3 Visure e Schede Catastali
- Allegato 4 Elaborati grafici;
- Allegato 5 Relazione ipotecaria ventennale Immobili Comune di Santa Teresa di Gallura (Agenzia Simona Santu);
- Allegato 6 Relazione ipotecaria ventennale Immobili Comune di Aglientu (Agenzia Simona Santu);
- Allegato 7 Documenti Conformità Edilizia
- Allegato 8 Riscontro certificazioni anagrafiche
- Allegato 9 Attestato di decesso
- Allegato 10 Atto di Rinuncia all'eredità

