

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA E.I. 117/2024

Creditore Procedente:

Debitori:

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 17/01/2025 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore"

Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

Introduzione:

Le operazioni peritali sul luogo di causa si sono svolte in data 16/05/2025 come risulta dal verbale n 1 riportato in Allegato 1.

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 7/10/2025 ore 11.30

Risposta ai quesiti

a) *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.*

È allegata agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, rilasciata dal Notaio dottor Tiecco Niccolò in data 21 Ottobre 2024.

b) *Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 2). L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;*

In data 05/02/2025 è stata acquisita la planimetria catastale (All. 3).

Sono stati inoltre acquisiti l'elaborato planimetrico (All. 4), la visura catastale aggiornata (All.5) e la mappa catastale (All. 6)

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;*

A seguito della richiesta di accesso agli atti (All. 7), il Comune di La Maddalena ha trasmesso due pratiche edilizie: la pratica edilizia n. 207 /1981 (All. 8) e la pratica n. 330/87 (All. 9)

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*

La pratica relativa all'agibilità è riportata in allegato 10 (All.10).

- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*

La copia dell'atto di compravendita del Notaio Piero Filadoro del 18 gennaio 2005 – rep. 31846 – raccolta 8300, trascritto in data 25/10/2005 ai numeri 1196 di particolare e 1750 di generale, già depositato agli atti, è riportato in allegato 11 (All.11) .

- 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.*

Non risultano presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale. Dagli atti risulta che tutti i possibili eredi hanno rinunciato all'eredità.

- d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Nel pignoramento gli immobili sono così descritti:

Cespite nel Comune di La Maddalena (SS), località Regione Gambino, via Alta angolo via del Cisto:

- *Abitazione (A/2), di 6 vani, con annesso giardino pertinenziale, piani terra e primo, int.1, censita al N.C.E.U. al foglio 8, particella 320, sub 1;*

Attualmente l'immobile è censito al Catasto fabbricati del comune di La Maddalena nel seguente modo:

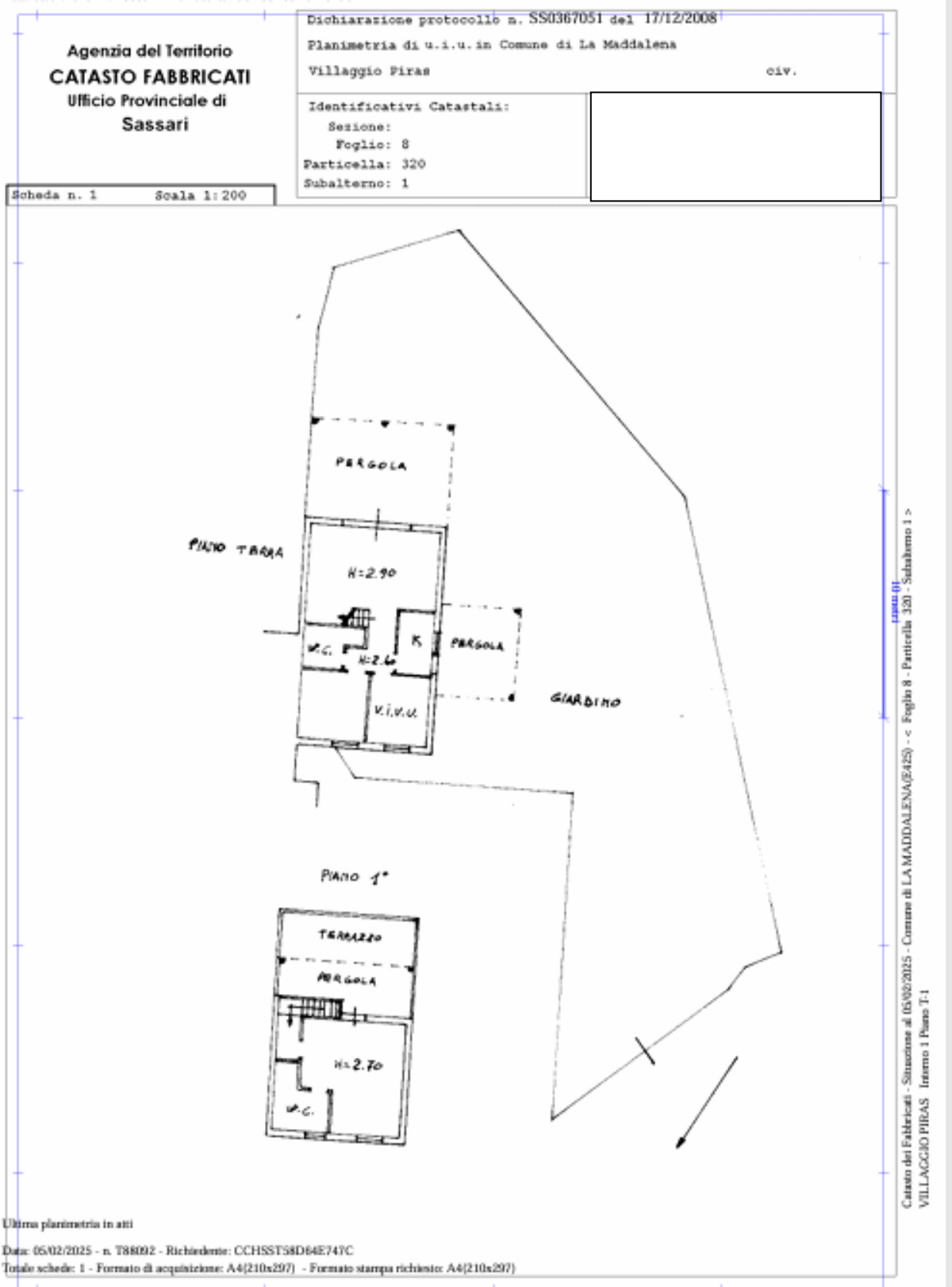
- Foglio 8, particella 320, sub 1, Villaggio Piras, int. 1, Piano T - 1, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale 120 m²totale , escluse aree scoperte 97 m² , R.C. Euro 712,71

I dati indicati nel pignoramento identificano perfettamente l'immobile pignorato.

- e) *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.

La planimetria catastale acquisita, relativa all'appartamento è conforme allo stato di progetto approvato. In planimetria non sono riportati alcuni manufatti ubicati in giardino.



f) *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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Dalla documentazione agli atti risulta che la debitrice, comproprietaria per metà, è vedova .

g) *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 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 calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi. 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;

Il bene è libero.

- h) 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 ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale 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 ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Non trattasi di casa coniugale

- i) 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).*

Dalle visure Ipotecarie del 5/02/2025 (All. 12) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 19/04/2001 - Registro Particolare 2262 Registro Generale 3410 Pubblico ufficiale GRASSI ALFIO Repertorio 124766 del 26/03/2001 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE PARZIALE
2. TRASCRIZIONE del 18/02/2005 - Registro Particolare 1196 Registro Generale 1750 Pubblico ufficiale FILADORO PIERO Repertorio 31846/8300 del 18/01/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 270 Registro Generale 1974 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 42943/23044 del 17/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. TRASCRIZIONE del 16/10/2024 - Registro Particolare 8620 Registro Generale 11566 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 1494/2024 del 30/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

j) 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.

Non risulta alla scrivente la costituzione di un condominio, ma l'appartenenza dell'immobile al consorzio "Piras". In allegato 14 sono riportati i dati dell'amministratore delegato del consorzio ed in allegato 15 lo statuto in validità fornito dallo stesso amministratore.

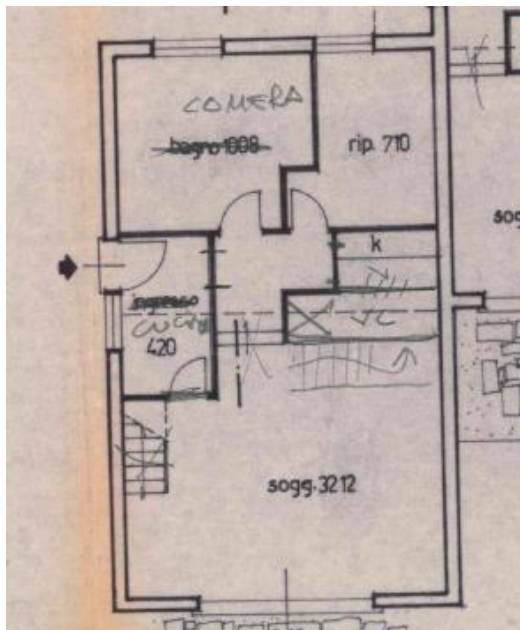
L'amministratore ha inoltre fornito le seguenti informazioni, come risulta dalla comunicazione intercorsa riportata in allegato 16:

- Le quote consortili sono state saldate sino all'esercizio 2024-2025
- Relativamente all'esercizio 2024-2025 la quota consortile ammontava a 335,00 €
- La quota millesimale è pari a 2,38
- Per l'esercizio 2025/2026 le quote saranno chieste ai consorziati dopo l'approvazione del preventivo di gestione da parte dell'assemblea ordinaria di agosto 2025.

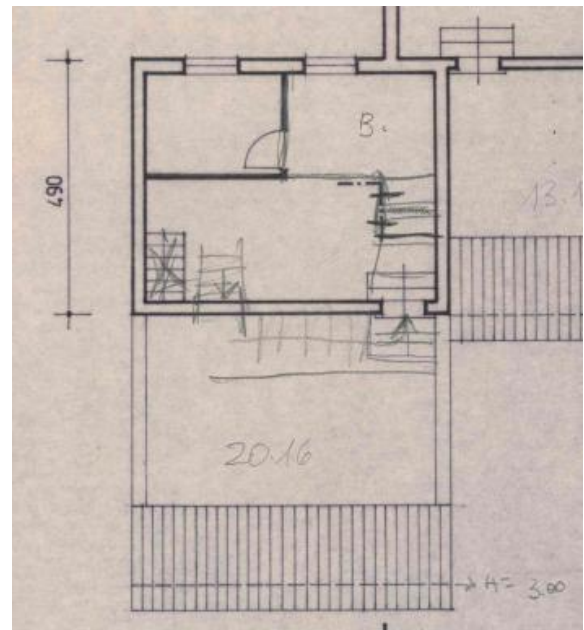
- Al momento non sono prevedibili spese straordinarie tranne per gli eventuali effetti della vertenza legale tra Consorzio Piras ed Abbanoa Spa.
- Non risultano procedimenti sul bene pignorato

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

Il fabbricato a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia rilasciata in data 21 settembre 1983 con riferimento alla pratica edilizia 207-1981 (All. 8) .



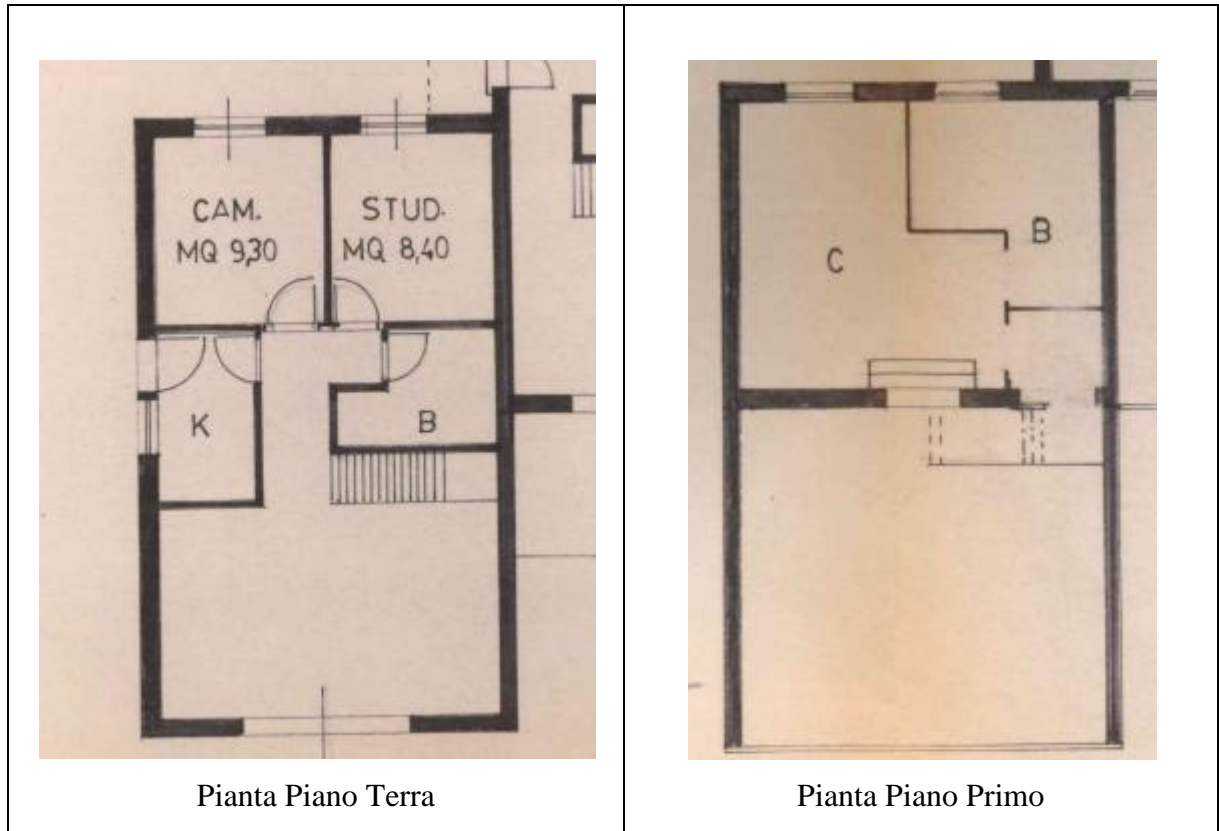
Pianta Piano Terra



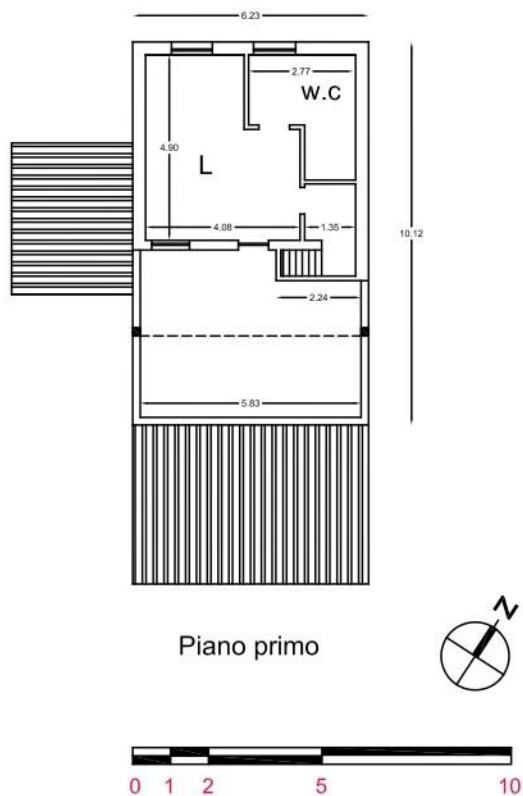
Pianta Piano Primo

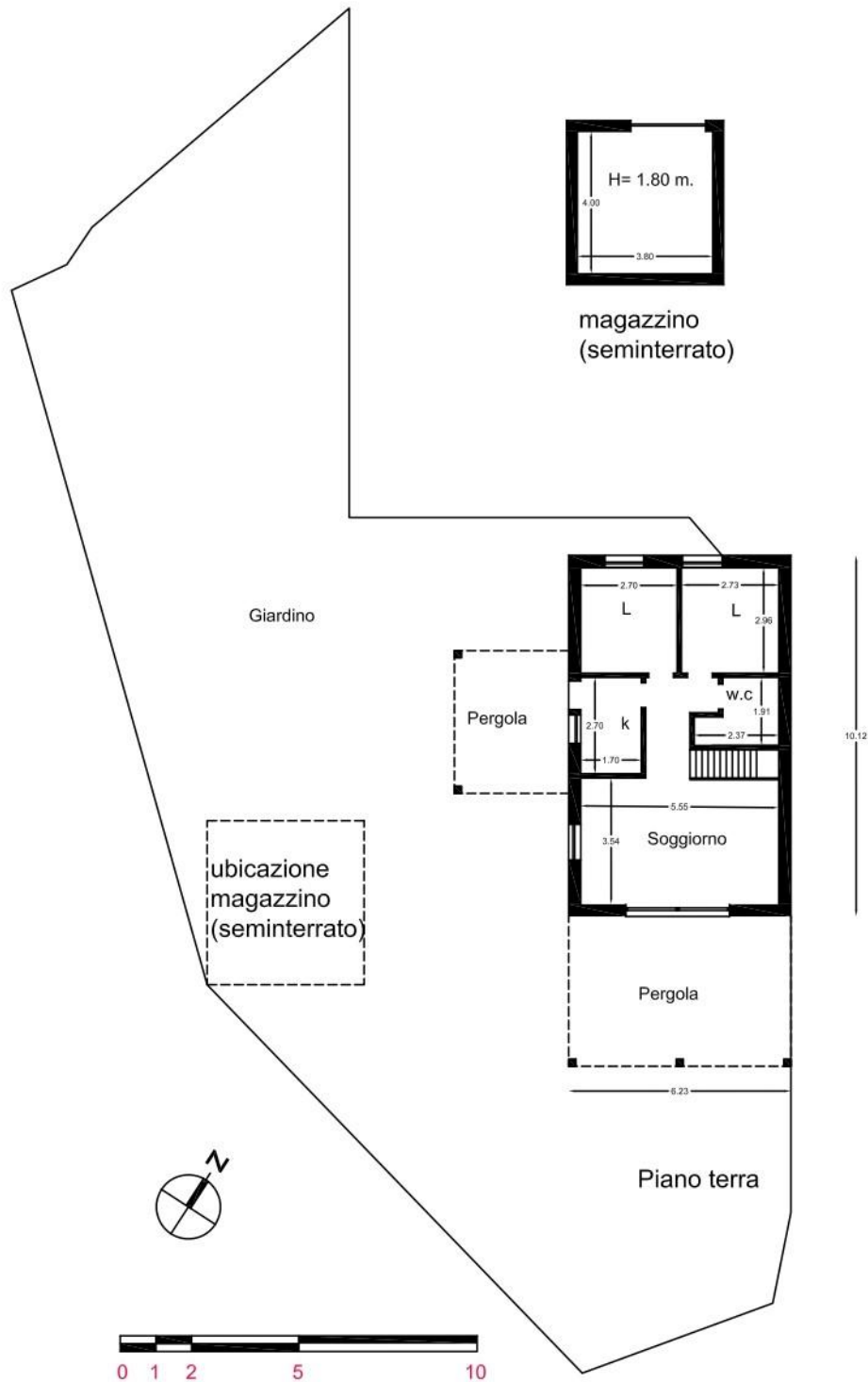
Successivamente fu presentata una dichiarazione di modifiche interne riportate nella pratica 330/87 (All. 9).

Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato con le modifiche interne dichiarate:



In sede di sopralluogo si è provveduto a fare il rilievo che viene di seguito riportato:





Il fabbricato realizzato presenta delle difformità rispetto al progetto approvato; le difformità sono di tipo dimensionale, prospettiche per l'inserimento di vani finestre, presenza di pergole non dichiarate in progetto.

Risultano inoltre realizzati abusivamente alcuni manufatti presenti in giardino, tra i quali è presente un magazzino seminterrato indicato nella pianta soprastante.

Accertate le difformità sopra indicate la sottoscritta si è recata all'ufficio tecnico del Comune di La Maddalena al fine di chiarire quali abusi siano sanabili e quali invece richiedano il ripristino dello stato dei luoghi.

Si precisa subito che il magazzino seminterrato non è sanabile per cui si deve procedere alla demolizione.

Sono invece sanabili i locali tecnici ospitanti bombole, deposito acqua, autoclave. È consentito la realizzazione del barbecue e delle pergole purché prive di ondulina in plexiglass o similari.

Per quanto riguarda le variazioni prospettiche è necessario presentare una pratica SUAPE di accertamento di conformità, nella quale è opportuno segnalare anche le variazioni dimensionali, che dai calcoli fatti dalla sottoscritta dovrebbero rientrare nelle tolleranze previste nel cosiddetto decreto salva-casa.

Il costo della pratica amministrativa per l'accertamento di conformità è stimato in 12.000,00 euro.



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

L'edificio ricade in zona "F - insediamenti turistici". In All.13 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

- m) *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;*

L'impianti elettrico è realizzato sottotraccia e anche se dotato di interruttore magnetotermico necessita di una revisione completa. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Al momento l'unico generatore di acqua calda sanitaria è uno scaldabagno elettrico.

Non è presente alcun impianto termico.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.

- n) *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 eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è pignorato per intero.

- o) *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 eseguita 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.*

L'immobile è vendibile in unico lotto così come originariamente acquistato.

p) 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.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di La Maddalena all'interno del "Villaggio Piras"



È capofila di una serie di 5 villette a schiera e si sviluppa al piano terra e al primo piano con accesso diretto dal giardino privato di pertinenza.

Al piano terra è ubicato un soggiorno, una cucina, un bagno e due piccoli vani; al piano primo trovano posto una camera, un bagno ed un'ampia terrazza.

Complessivamente, la superficie coperta dell'immobile pignorato è di 99 mq, di cui 63 mq al piano terra e 36 mq al piano primo; al piano terra sono inoltre presenti due pergole per complessivi 39 mq e al piano primo un terrazzo di 26 mq circa. Il piano terra ha un'altezza interna di 2,88 m e il piano primo un'altezza interna di 2,70 m.

Il magazzino abusivo copre una superficie di 20 mq circa.

Il giardino ha una superficie di circa 310 m².

Le superfici nette sono le seguenti:

Piano Terra: soggiorno 19,50 m²; disimpegno 4,30 m²; bagno 3,60 m²; cucina 4,60 m²; i due piccoli vani sono di 8,00 m² ciascuno.

Piano Primo : camera 17,00 m² ; bagno 7,00 m²; disimpegno 2,00 m².

Le strutture verticali sono in muratura spessore 30 cm. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I tramezzi dello spessore di 10 cm sono realizzati con mattoni forati in laterizio. Gli intonaci interni sono di tipo civile e quelli esterni di tipo graffiato. I pavimenti interni sono in ceramica e quelli esterni in finto cotto.

Gli infissi sono in legno; le persiane esterne sono in pessimo stato.

L'immobile necessita di una manutenzione di tipo straordinaria.

I Confini: sul lato Nord con via delle Ginestre, sul lato Est col sub 2 della stessa particella 320, a sud con la particella 587 e sul lato ovest confina con la particella 286.

I dati catastali attuali: l'immobile è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 8 part. 320, sub. 1, cat. A/2 , classe 1 , consistenza 6 vani, superficie totale 120 m²; escluse aree scoperte 97 m², Rendita € 712,71.



Vista dal giardino

La documentazione fotografica completa è riportata in allegato (All.17)

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

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.*

L'edificio si trova all'interno dell'insediamento turistico chiamato "Villaggio Piras" nell'isola di "La Maddalena", rinomata per la bellezza delle sue spiagge e dei suoi paesaggi.

La principale isola del Parco Nazionale Arcipelago della Sardegna.

Il villaggio dista circa cinque chilometri dal porto di La Maddalena,

La distanza della villetta dal mare è di circa 340 m. in linea d'aria, mentre su strada la spiaggia più vicina si trova a circa 600 m. La casa gode di una bella vista mare dal terrazzo al piano primo.

Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Caratteristiche Di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno

Caratteristiche Di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i prezzi medi per gli immobili all'interno del villaggio Piras sono in genere contenuti in un intervallo compreso tra i 3.500-4.500 €/mq., per un valore medio di 4.000 €/mq.

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All.18) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca relativamente a immobili ubicati nel villaggio Piras:

- 1 - Villa a schiera regione Gambino, stato buono 4.813,00 €/m²;
- 2 - Villa bifamiliare via delle Agavi, stato ottimo 4.389,00 €/m²;
- 3 - Villa via delle Ginestre, stato buono 4.298,00 €/m²;
- 4 - Villa unifamiliare Regione Gambino, stato buono 3.529,00 €/m²;

Dai dati sopra riportati si ricava per un immobile in buono stato un valore medio di 4.257,00 €/m².

Una seconda indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall’Agenzia del Territorio per il comune di La Maddalena – Zona Turistica Costiera, (dati dell’Agenzia del Territorio secondo semestre 2024) sono riportati nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: LA MADDALENA

Fascia/zona: Periferica/ZONA TURISTICA COSTIERA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2150	3100	L	9	12,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2550	L	7,5	10,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2800	3800	L	11,7	15,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell’unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Considerato che l’immobile in esame rientra nella categoria ville e villini, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al mq. di $((2.800+3.800)/2) = 3.300$ €/mq.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((4.000+4.257+3.300)/3) = 3.852,00$ €/mq

Nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	85%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ($\text{€ } 3.852 \times 0.85 =$) di 3.274,00 €/mq. Si ritiene che la necessità di manutenzione straordinaria e la presenza degli abusi da sanare ed eliminare deprezzi il valore del bene di una percentuale del 5%, per cui il corretto prezzo di vendita viene assunto pari a $3274 \times 95/100 = 3110,00$ €/mq, che si ritiene congruo per il fabbricato in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) della sola abitazione di 99 mq, la superficie delle zone sottopergola di 39 mq che ragguagliata al 60% è pari a 23 mq, la superficie della terrazza di 26 mq che ragguagliata al 25% è pari a 7 mq, la superficie del giardino di circa 330 mq che ragguagliata al 10% è pari a 33 mq si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 162 mq.

Moltiplicando il valore medio di 3.110,00 €/mq per la superficie di 162 mq ne discende il valore di $(3.110 \text{ €/mq} \times 162 \text{ mq})$ € 503.820,00 a cui vanno sottratti 12.000 € per spese di sanatoria degli abusi, ottenendo così un valore di stima pari 491.820 €, che può ragionevolmente approssimarsi a 490.000 €;

In conclusione, il valore dell'immobile è stimato in € 490.000 (Quattrocento novanta mila euro).

- s) *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es.*

giardino, parti comuni, ecc.)). **DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. **STATO DI OCCUPAZIONE:** libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato “All 19- Descrizione lotto EI 117-2024” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.





















Tempio Pausania 18.08.2025

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 19 pagine oltre agli allegati di seguito riportati.

Elenco Allegati:

-  All 1 - Registro dei verbali.pdf
-  All 2 - EI 117-2024 Trib Tempio P Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
-  All 3 - Planimetria catastale.pdf
-  All 4 - Elaborato Planimetrico.pdf
-  All 5 - Visura catastale.pdf
-  All 6 - mappa catastale.pdf
-  All 7 - Richiesta accesso agli atti.pdf
-  All 8 - Pratica 207-1981.pdf
-  All 9 - Pratica 330-87.pdf
-  All 10 - pratica agibilità.pdf
-  All 11 - Atto di provenienza.pdf
-  All 12 - visure ipotecarie.pdf
-  All 13 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 14 - Dati amministratore del consorzio .pdf
-  All 15 - Statuto in validità consorzio Piras.pdf
-  All 16 - informazioni ricevute dal consorzio.pdf
-  All 17 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 18 - Risultati ricerca sito Immobiliare.zip
-  All 19 - EI117-2024 - Descrizione lotto.rtf
-  Versione privacy -Perizia di stima nuova versione -EI n° 117-2024.pdf