

## PREMESSA

in data 01 SETTEMBRE dell'anno 2021, il sottoscritto MASSIMO RUIU, Geometra con studio in via [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° [REDACTED] veniva nominato in qualità di Esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n° 292/2017 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In particolare si richiede di rispondere ai seguenti quesiti:

1. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE;
2. descrizione del bene;
3. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E PIGNORAMENTO;
4. VERIFICA AGGIORNAMENTO CATASTALE;
5. destinazione urbanistica /di piano;
6. conformità alla normativa urbanistica – sanabilità;
7. verifica censo - livello-uso civico
8. spese condominiali
9. divisione in lotti;
10. divisibilità in natura;
11. stato del bene;
12. occupazione immobile
13. regime vincolistico;
14. determinazione del valore;

i beni pignorati ed oggetto dell'esecuzione Immobiliare risultano essere identificati come segue:

- **Foglio 21 mapp. 1383 unità immobiliare ad uso abitazione sita in località MUSTAZZONE SNC PIANO SI/TERRA , Comune di OLBIA**
- **Foglio 21 mapp. 1382 unità immobiliare (terreno di pertinenza) sito in località MUSTAZZONE SNC, Comune di OLBIA**

Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.



La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie degli immobili pignorati;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Olbia per la raccolta dei documenti inerenti le concessioni edilizie, sanatorie e/o condoni edilizi;
- presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania per la verifica dello stato dei beni oggetto di stima.

• Presso La Conservatoria dei RR. II. Sezione staccata di Tempio Pausania  
Previa comunicazione all'Istituto Vendite Giudiziarie ed alle parti interessate, è stato eseguito 1° sopralluogo presso il bene da stimare, in data 12/04/2022, ci si è recati presso l'immobile oggetto di causa, sito in Comune di OLBIA, Località MUSTAZZONE, alla presenza del sottoscritto C.T.U., del sig. [REDACTED] rappresentanza dell' I.V.G., MENTRE NON SI È PRESENTATA LA [REDACTED] NON POTENDO PORTARE A TERMINE LE OPERAZIONI PERITALI.

IN data 13/06/2022 ci si è recati presso l'immobile oggetto di causa, sito in Comune di OLBIA, Località MUSTAZZONE, alla presenza del sottoscritto C.T.U., del sig. [REDACTED] in rappresentanza dell' I.V.G. la [REDACTED] e il sig. [REDACTED] come accompagnatore i quali hanno permesso l'accesso all'immobile) e dell'ausiliario nominato Geom. [REDACTED]

**(VEDI ALLEGATO 1),**

Il sopralluogo ha consentito l'esecuzione dei rilievi tecnici e fotografici, necessari alla corretta definizione dei beni ed alla verifica o meno della conformità rispetto alla documentazione ufficiale.

**RISPOSTE AI QUESITI**

1. *“Identificazione del bene”*

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “ quota di bene”; verifichi se uno o alcuni dei debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione dell’atto di matrimonio, ovvero verifichi se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non Autentica) dell’omologa o della sentenza.*

Dall’esame del fascicolo depositato presso il Tribunale di Tempio Pausania, e dalla ricerche effettuate presso La Conservatoria dei RR. II. Sezione staccata di Tempio Pausania

**(VEDI ALLEGATO 3)** si rileva la presenza dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate, dal 1994 AL 2022 per l’immobile oggetto di causa, Dalle suddette visure risulta :



- **Immobile sito in Comune di OLBIA Località MUSTAZZONE SNC, Censito al Catasto FABBRICATI al Foglio 21 mapp. 1383 unità immobiliare ad uso abitazione categ. A/2 CLASSE 2 consistenza 6 vani E Foglio 21 mapp. 1382 unità immobiliare Censito al Catasto TERRENI consistenza 9767 MQ INCOLTO PRODUTTIVO CLASSE 1 di proprietà [REDACTED] PROPRIETA' PER 1000/100 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Sono state acquisite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari le visure e le planimetrie aggiornate degli immobili pignorati (**VEDI ALLEGATI 4 - 5**), per verificare eventuali variazioni avvenute successivamente, rilevando nessuna variazione rispetto a quanto riportato nelle visure depositate.

**Dall'esame del fascicolo risultano:** 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/08/1994 - Registro Particolare 3880 Registro Generale 5468  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 145073 del 25/07/1994  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA  
Immobili siti in OLBIA(SS)  
Nota disponibile in formato immagine  
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/1994 - Registro Particolare 5514 Registro Generale 7809  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147102 del 05/12/1994  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI Data 20/03/2023 Ora 16:55:56  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

**Ispezione telematica** Ispezione n. T334579 del 20/03/2023  
per dati anagrafici

[REDACTED]  
Immobili siti in OLBIA(SS)  
Nota disponibile in formato immagine  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/2003 - Registro Particolare 2366 Registro Generale 3250  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1004 del 03/03/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLBIA(SS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico  
4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2006 - Registro Particolare 219 Registro Generale 1353  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4992/2365 del 30/01/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in OLBIA(SS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 177 del 25/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 25/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/08/2006 - Registro Particolare 1871 Registro Generale 11705  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5987/2829 del 28/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in OLBIA(SS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1053 del 30/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 17/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2007 - Registro Particolare 6245 Registro Generale 10031  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86214/21447 del 27/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OLBIA(SS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Pag. 2 - Segue

### Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI Data 20/03/2023 Ora 16:55:56

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

**Ispezione telematica** Ispezione n. T334579 del 20/03/2023

per dati anagrafici

Ric [REDACTED]

7. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 1954 Registro Generale 11719  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8464/4645 del 25/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in OLBIA(SS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 924 del 19/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 21/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2010 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 5587  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94828/27193 del 20/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in OLBIA(SS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/10/2017 - Registro Particolare 5951 Registro Generale 8459  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9208/2015 del 17/11/2015

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Immobili siti in OLBIA(SS)

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2017 - Registro Particolare 8085 Registro Generale 11225  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1739 del 03/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OLBIA(SS)



Nota disponibile in formato elettronico

## 2. "Descrizione del bene"

descrive, 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;

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data **13/06/2022** come da verbale che si allega. **(VEDI ALLEGATO 1)**

L'immobile, oggetto del pignoramento è costituito da una unità abitativa, come risultante dalle visure catastali e dagli atti di pignoramento;

Datato NEGLI ANNI 2004, è stato realizzato con C.E. n. 263 del 15/03/2004 E VARIANTE N° 376 DEL 24/05/2006 **(VEDI ALLEGATO 6)**.

Ubicato in località MUSTAZZONE a Km 4.3 dall'ingresso di Olbia via Barcellona, è parte del zona urbanistica E (agricola) che comprende diversi nuclei abitativi con STESSE tipologie costruttive (appartamenti) La tipologia del nucleo interessato è del tipo villetta unifamiliare A INSEDIAMENTO SPARSO e la costruzione in oggetto risulta posizionata a bordo lotto sulla strada vicinale via lu suiddatu, e su terreno di proprietà per gli altri lati.

### I dati identificativi

- ❖ Comune di OLBIA
- ❖ Località MUSTAZZONE
- ❖ Piano SEMINTERRATO E TERRA
- ❖ Dati catastali: Foglio 21 mapp. 1383 , categ. A/2 classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 1022.58  
Foglio 21 mapp. 1382 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO consistenza mq 9767
- ❖ Proprietà [REDACTED]

- ❖ L'accesso avviene tramite un camminamento di pertinenza che conduce all'ingresso principale del piano terra , varcata la stessa si accede all'immobile così composto: soggiorno pranzo , corridoio , due camere da letto, un bagno ,un disimpegno e un ripostiglio . mentre dal soggiorno cucina si accede a una veranda scoperta e si trova un vano scala che permette l'accesso al piano seminterrato . **(VEDI ALLEGATI 5-7)**.
- ❖ **La superficie netta (calpestabile)** complessiva dell'appartamento è pari a mq 99.00 PER IL PIANO TERRA , mentre il piano seminterrato ha una superficie netta di mq 64.25.

Foglio 21 mapp. 1383 unità immobiliare ad uso abitazione sita in località MUSTAZZONE, Comune di OLBIA, proprietà <del>XXXXXXXXXX</del>			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Appartamento	114.50	1,00	114.50
LOACLE PIANO SI	75.50	0,50	37.35
<b>TOTALE superficie commerciale</b>			<b>151.85</b>
Foglio 21 mapp. 1382 unità immobiliare terreno di pertinenza immobile, Comune di OLBIA, proprietà <del>XXXXXXXXXX</del>			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
TERRENO INCOLTO PROD.	9767	1.00	9767
<b>TOTALE superficie commerciale</b>			<b>9767 mq</b>

❖ La superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento considerato nella sua interezza è pari a mq 151.85 .

❖ **Descrizione dettagliata dell'immobile**

L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in muratura in blocchi cls da cm 30 finita con intonaco "al civile" e tinteggiata per le facciate esterne con idropittura color rosa pallido , con intonaco "al civile" per le facciate interne, tinteggiata con idropittura di colore bianco.

Le strutture orizzontali sono state realizzate in latero-cemento.

Le partizioni interne sono state realizzate con mattoni laterizi forati per uno spessore complessivo di circa cm 10. La pavimentazione esterna della veranda scoperta è realizzata in parte con basolato di granito e parte in calcestruzzo . La pavimentazione interna è realizzata in gress porcellanato , come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Gli infissi esterni sono in legno, le porte interne sono in legno massello.

Gli impianti idrico fognario sono stati realizzati sottotraccia, così come l'impianto elettrico che può considerarsi conforme alle normative vigenti in materia.

Tutti gli ambienti esclusi i disimpegni sono provvisti di aerazione naturale grazie alla presenza di finestre e portefinestre.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare complessivamente discreto in tutti gli ambienti. **(VEDI ALLEGATO 2).**

Le opere di urbanizzazione primaria essendo in zona agricola sono state interamente completate dal proprietario e più precisamente :

l'approvvigionamento idrico tramite pozzo, fognatura tramite utilizzo di un fossa imhoff.



Le opere di urbanizzazione secondaria quali farmacie, centri commerciali, uffici pubblici, chiese scuole e cinema sono localizzati nel centro abitato di OLBIA e i servizi quali piccoli negozi al dettaglio, rifornitore di carburante, bar, ristoranti, guardia medica, si trovano nel raggio di 4.3 KM.

Porto commerciale più vicino	OLBIA Km 8.1
Aeroporto più vicino	OLBIA Km 11.2
Stazione ferroviaria più vicina	OLBIA Km 8.2
Stazione Pulman più vicina	OLBIA Km 8.1

### 3. "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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;*

i dati rilevati dal pignoramento identificano in modo inequivocabile il bene.

### 4. "Accatastamento"

*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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- *qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

L'immobile risulta regolarmente accatastato così come si evince dalle ricerche catastali allegate **(VEDI ALLEGATI 4 - 5)**, inoltre i dati riferiti a categoria catastale e rendita, risultano non conformi con la destinazione attuale del bene.

Si precisa che il piano seminterrato viene utilizzato dalla proprietà come abitazione in quanto sono presenti n° 2 camere da letto mentre catastalmente dovrebbero essere locali di sgombero, pertanto non è stato possibile effettuare la variazione catastale in quanto lo strumento urbanistico non prevede abitazioni nei piano interrati o seminterrati

5. “ *Destinazione urbanistica/ di piano*”

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

l'immobile in oggetto , ricade in Zona E (AGRICOLA) , che comprendono parti di territorio a destinazione ATTIVITA' AGRICOLE E SERVIZI ANNESSI E ABITAZIONI A SERVIZIO DEL FONDO

6 “ *Conformità alla normativa – sanabilità*”

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Come sopradescripto l'immobile è stato autorizzato con C.E. n. [REDACTED] del 15/03/2004 E VARIANTE N° [REDACTED] DEL 24/05/2006. (VEDI ALLEGATI 6)

L'immobile NON è in possesso di Certificato di agibilità.

Dal sopralluogo sono emerse difformità ( AL SOLO PIANO SEMINTERRATO) rispetto al progetto approvato RIGUARDANTI LA DESTINAZIONE D'USO E LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI DEL PIANO SEMINTERRATO INOLTRE E' STATA RILEVATA LA PRESENZA DI UN LOCALE ADIBITO A RICOVERO AUTOMEZZI , E UN ALTRO LOCALE ADIBITO A DEPOSITO , I QUALI NON SONO STATI AUTORIZZATI E PERTANTO DIFFORMI . L'ABUSO SEGNALATO **NON RISULTA SANABILE** PERTANTO I DUE LOCALI DOVRANNO ESSERE TOMBATI PER UNA SPESA APPROSSIMATIVA DI € 4500.00.

**Mentre è consentita la sanabilità della sola diversa disposizione interna al piano seminterrato al costo di circa € 2500.00 .**

7“ *verifica censo livello e uso civico*”

*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 ;*

*Si precisa che il terreno ove insiste il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravato da censo , livello e uso civico.*



#### 8“ spese condominiali”

*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;*

Nell'unità immobiliare ove ricade il bene oggetto di pignoramento non è stato costituito il condominio pertanto non sono quantificabili spese di gestione e di manutenzione e non vi sono procedimenti giudiziari in corso .

#### 9“ Divisione in lotti”

*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;*

L'immobile deve essere venduto in un unico lotto poiché la conformazione e la dimensione dello stesso non rende possibile la suddivisione in più lotti.

#### 10. “ Divisibilità in natura”

*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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

gli immobili risultano pignorati per intero.

**11. "Stato del bene"**

*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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene della sezione II delle " Disposizioni generali"; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

L' immobile si trova in stato di piena proprietà, derivante da atto di compravendita (vedi ispezione ipotecaria)  
al momento del sopralluogo, il bene si presentava libero, ma in seguito a controllo presso la cancelleria del tribunale di Tempio Pausania è emerso che vi è un atto di assegnazione dell'immobile come casa familiare al coniuge , DECRETO DI OMOLOGAZIONE N° [REDACTED] ANTECEDENTA ALLA DATA DI PIGNORAMENTO.  
( VEDI ALLEGATO 8 )

*12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;*  
DECRETO DI OMOLOGAZIONE N° [REDACTED] RG N° [REDACTED] ANTECEDENTE  
ALLA DATA DI PIGNORAMENTO.  
( VEDI ALLEGATO 8 )

**13 "Regime vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;*

**10.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI**

Non esiste alcuno dei su indicati vincoli.

**10.2 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non esiste alcuno dei su indicati vincoli.

**CONDOMINIO NON COSTITUITO**

**10.3 DIRITTI DEMANIALI**

Non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.



#### 10.4 FONDI PATRIMONIALI

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali fondi.

#### 14“ Determinazione del valore”

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

La metodologia Il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima. L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato;

Le condizioni Intrinseche considerate sono:

*L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità;*

*Le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti ed infissi , Il grado di rifinitura dei locali;*

*L'esposizione prevalente del fabbricato, la presenza di ampie terrazze, verande e cortili*

*Le caratteristiche delle pareti esterne e interne ;*

*Lo stato di conservazione e manutenzione del bene;*

*Lo stato di efficienza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento;*

Le condizioni estrinseche considerate sono:

*La destinazione prevalente dei fabbricati del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;*

*La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi*

*Porto aeroporto etc. come Olbia e Santa Teresa;*

*Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati simili;*

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Altro parametro fondamentale nella comparazione è la superficie commerciale;

la superficie commerciale dell'appartamento viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni. I balconi vengono considerati in ragione di 1/4 e la veranda coperta per 1/2 .

Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Determinazione della superficie commerciale In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, i risultati si possono così riassumere:

Foglio 21 mapp. 1383 unità immobiliare ad uso abitazione sita in località MUSTAZZONE , Comune di OLBIA , proprietà <del>XXXXXXXXXX</del>			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
Appartamento	114.50	1,00	114.50
LOACLE PIANO SI	75.50	0,50	37.35
<b>TOTALE superficie commerciale</b>			<b>151.85</b>
Foglio 21 mapp. 1382 unità immobiliare terreno di pertinenza immobile , Comune di OLBIA , proprietà <del>XXXXXXXXXX</del>			
locale	sup. lorda mq	coeff.	sup. commerciale mq
TERRENO INCOLTO PROD.	9767	1.00	9767
<b>TOTALE superficie commerciale</b>			<b>9767 mq</b>

- ❖ **La superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento considerato nella sua interezza è pari a mq 151.85 PER L'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE E 9767 MQ PER TERRENO DI PERTINENZA FABBRICATO .**



**CRITICITA' RISCONTRATE:**

**L'IMMOBILE PRESENTE DELLE GRAVI LESIONI STRUTTURALI COME SI EVINCE DAL RILIEVO FOTOGRAFICO ALLEGATO (ALLEGATO 9), DOVUTE ALL'ASSESTAMENTO DEL TERRENO, LE QUALI POSSONO ESSERE CONTENUTE E RIPARATE TRAMITE IGNEZIONE DI RESINE ESPANDENTI E IL RIPRISTINO DELLE LESIONI SULLA MURATURE INTERNE ED ESTERNE CHE HANNO UN COSTO APPROSSIMATIVO DI € 6800.00.**

determinazione del valore di mercato dei beni

nella determinazione del valore a mq degli immobili influisce molto la destinazione dell'area nella quale sorgono, in questo caso a forte vocazione turistica.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitari a mq di superficie commerciale, e precisamente:

- immobile sito in Comune di OLBIA – località MUSTAZZONE, Foglio 21 mapp. 1383

valore a mq € 1600,00/mq

il valore di mercato del beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata:

- immobile sito in Comune di OLBIA – località MUSTAZZONE, Foglio 21 mapp. 1383

valore dell'immobile(fabbricato) € 1600,00/mq x 151.85 mq = € 242960,00

immobile sito in Comune di OLBIA – località MUSTAZZONE, Foglio 21 mapp. 1382

valore immobile(terreno) 1.80 €/mq x 9767 mq = € 17580.00

**VALORE COMPLESSIVO DEL' IMMOBILE PIGNORATO € 260540.60**

**A DEDURRE DALL'IMPORTO LE SPESE PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI AL PIANO SEMINTERRATO (CHIUSURA PARTI DI FABBRICATO NON CONCESSIONATE)**

**€ 4500,00**

**A DEDURRE DALL'IMPORTO LE SPESE LA SANATORIA DEL PIANO SEMINTERRATO ( LA SOLA DISPOSIZIONE INTERNA E REALIZZAZIONE BAGNO)**

**€ 2500,00**

**A DEDURRE DALL'IMPORTO LE SPESE IGNEZIONE DI MATERIALE ESPANDENTE SULLE FONDAZIONI E RIPRISTINO LESIONI SU PARETI VERTICALI E ORIZZONTALI**

**€ 6800,00**

**ALLA LUCE DI QUANTO ESPOSTO , E AL NETTO DELLE SPESE PER IL RIPRISTINO E LA SANATORIA IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO E' DI**

**€ 246740.60**

**( DUECENTOQUARANTASEISETTECENTOQUARANTA,60)**



Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)

conclusioni

le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto del pignoramento hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni singolarmente e nel complesso del compendio; ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Tempio Pausania, 15/02/2023

Il tecnico incaricato

GEOM. MASSIMO RUIU

Elenco allegati in plico separato:

**A) RICHIESTA LIQUIDAZIONE COMPENSI**

**Allegato 1) Verbale operazioni peritali;**

**Allegato 2) Rilievo fotografico;**

**Allegato 3) Visure ipotecarie;**

**Allegato 4) Visure catastali;**

**Allegato 5) Planimetrie catastali;**

**Allegato 6) Concessione Edilizia;**

**Allegato 7) Planimetria di Progetto;**

**Allegato 8) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

**Allegato 9) RILIEVO FOTOGRAFICO LESIONI STRUTTURALI;**