

Procedura n. 105/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di Sassari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

CREDITORE:

.....

CREDITORE INTERVENUTO:

.....

Contro

ESECUZIONE: –

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**

Architetto Careddu Antonio Natalino

Via ... – 07026 Olbia (SS)

Telefono: ... - Fax: ... Cell: ...

[E-mail:.....](#); [Pec.....](#)

Il CTU

Arch. Careddu Antonio Natalino

(documento firmato digitalmente)

Data deposito: 06/01/2026

Arch. CAREDDU Antonio Natalino – Olbia (SS) Cell Tel ... Fax email:

Pec:



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 02.01.2026 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch. Antonio Natalino Careddu**, residente in Olbia, via....., iscritto all'Albo degli Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n. 371, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. CAREDDU Antonio Natalino, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 371, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, Via....., in data 10 FEBBRAIO 2025 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del 14/09/2023.

Nella procedura esecutiva R.G.E n°105/2024, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Lunari Federica, ha conferito in data 02/02/2025 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. CAREDDU Antonio Natalino, di procedere alla verifica urbanistica catastale e stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) nella frazione di Loiri, Lottizzazione "Cugnana Fiori" Località L'Olivario, attualmente il Comune di Loiri Porto San Paolo ha inserito la nuova toponomastica e l'immobile risulta censito nella Via Nelson Mandela n. 12 angolo Via Nadia Murad n. 2 (ingresso Carrabile), "distinto al N.C.E.U. al Foglio 228 Mappale 774 Sub 2, categoria A2 Residenziale Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq 101 Rendita € 673,98.

Gli immobili in oggetto sono nella disponibilità dei signori e, interessati nella stessa procedura R.G.E. n. 105/2024.

Per verifiche legate a tale atto, relativo all'immobile siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) di proprietà dei coniugi "....." proprietari per una quota pari ad 1/2 ciascuno in comunione dei beni, lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU



stabiliva per il giorno 04 Giugno 2025 alle ore 15:00 l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio Ufficio ubicato in Via Cavour n. 5 Olbia (SS), la raccomandata inviata il 02/05/2025 non è stata ritirata e alla data convenuta non si è presentata nessuna delle parti convocata. Successivamente previo accordo con il responsabile dell'IVG di Tempio Pausania signorin data 20 Novembre 2025 ci siamo recati nella lottizzazione L'Olivario riuscendo ad identificare l'immobile, ma non riuscendo a trovare gli esecutati.

Dopo aver lasciato gli avvisi di rito con i recapiti postali e telefonici, il signorcontattava il signore per concordare un nuovo sopralluogo all'interno degli immobili da periziare, il giorno 01/12/2025 alle ore 10,00 si è provveduto ad accedere all'immobile oggetto di pignoramento, per consentire l'accesso e le verifiche all'interno dell' immobile "distinto al N.C.E.U. al Foglio 228 Mappale 774 Sub 2, categoria A2 Residenziale Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq 101 Rendita € 673,98.

E stato eseguito il rilievo planimetrico entrambi gli immobili e la redazione di una relazione fotografica per determinare lo stato degli immobili pignorato, (Vedi Allegato A).

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:10, come da **verbale di sopralluogo**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

- Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

- Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale



al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

1.1 -

Identificazione dei beni:

I bene oggetti di perizia risultano essere ubicato nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) nella frazione di Loiri, Lottizzazione "Cugnana Fiori" Località L'Olivario, attualmente il Comune di Loiri Porto San Paolo ha inserito la nuova toponomastica e l'immobile risulta censito nella Via Nelson Mandela n. 12 angolo Via Nadia Murad n. 2 (ingresso Carrabile), "distinto al N.C.E.U. al Foglio 228 Mappale 774 Sub 2, categoria A2 Residenziale Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq 101 Rendita € 673,98.

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia;
- 2) Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
- 5) Atti di pignoramento dell'immobile
- 6) Atti di vendita dell'immobile
- 7) Licenze di costruzione Concessioni Edilizie in condono degli immobili compresi elaborati grafici

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.



Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati anno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

ISCRIZIONI

- **Iscrizione n° 4468/579 del 03/06/2013**, ipoteca Volontaria, nascente da frazionamento in quota all'unità immobiliare in oggetto per una quota capitale di Euro 90.000,00 e montante ipotecario pari a Euro 180.000,00, a favore.....

con sede a Cagliari (CA) codice fiscale

Contro: ed i signori nato a..... il Codice Fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

..... nata a Codice Fiscale

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento competono i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 pro indiviso sulla porzione di area identificata nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della domanda di accatastamento presso l'agenzia Del Territorio di Sassari con Prot. SS0248020 del 28/11/2012 al foglio 228 particella 774 sub 3, bene comune non censibile ai sub 2 e 3.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione n° 6082/4500 del 24/07/1992, atto notaio in Olbia rep. 60272 del 14/07/1992, Atto di Vendita tra il signor, nato a, Codice Fiscale, vendeva alla Società con sede in Codice Fiscale il mappale censito al NCEU al foglio 228 Mappale 182, trascritto a Tempio Pausania il 24/07/1992 al n. 7820 d'ordine e 4500 di formalità.

- Trascrizione n° 8488/5435 del 10/08/2011, atto notaio in Olbia rep. 215528 Raccolta 46199 del 04/08/2011, Atto di Vendita tra la Società con sede in Codice Fiscale la società con sede in e codice fiscale n., la società con sede in vendeva alla Società con sede in e codice fiscale n. il mappale censito al NCEU al foglio 228 Mappale 429, trascritto a Tempio Pausania il 10/08/2011 al n. 8488 d'ordine e 5435 di formalità.



- Trascrizione n° 4454/3292 del 31/05/2013, atto notaio in Olbia rep. 101817 Raccolta 32268 del 13/05/2013, Atto di Vendita tra la società con sede in e codice fiscale n., ed i signori nato a il Codice Fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

..... nata a il Codice Fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

Atto Registrato ad Olbia (SS) il 31/05/2013 al n. 2424 serie 1T, Trascritto a Tempio Pausania il 31/05/2013 al n. 4454 d'ordine e 3292 di formalità e al n. 4455 d'ordine e 3293 di formalità.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento competono i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 pro indiviso sulla porzione di area identificata nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della domanda di accatastamento presso l'agenzia Del Territorio di Sassari con Prot. SS0248020 del 28/11/2012 al foglio 228 particella 774 sub 3, bene comune non censibile ai sub 2 e 3.

- **Trascrizione n° 553/80 del 27/01/2016**, ipoteca Legale eseguita a favore di - sede - domicilio ipotecario eletto, Codice Fiscale, per Euro 371.365,60 a garanzia della somma di € 185.682,80 dovuti dal contribuente Signor

Contro: nato a il Codice Fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

- Trascrizione **10534/7799 del 19/09/2024**, nascente da verbale di pignoramento Repertorio Registro Particolare 7799 Registro Generale 10534 del 19/09/2024, - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania Rep. 912 del 22/07/2024.

Soggetti a favore Sede Via codice fiscale

Soggetti Contro:

..... nato a Codice Fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

..... nata a il Codice Fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.



All'unità immobiliare oggetto di pignoramento competono i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 pro indiviso sulla porzione di area identificata nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della domanda di accatastamento presso l'agenzia Del Territorio di Sassari con Prot. SS0248020 del 28/11/2012 al foglio 228 particella 774 sub 3, bene comune non censibile ai sub 2 e 3.

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 03/01/2026 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

1.2 – "Vincoli e Oneri"

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Si tratta di un immobile ad uso residenziale non facente parte di un condominio.

Esiste attualmente un contenzioso con il Gestore Unico ABBANOA per oltre 400.000/00 Euro al 2023 per la quale è in corso una causa tra le parti, in caso di soccombenza la quota verrà ripartita tra le unità immobiliari presenti nella lottizzazione e tra la società lottizzante, al momento non sono conosciute le quote di pertinenza.

1.3 – "Beni gravati da censo, livello o uso civico"

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

2 - QUESITO DUE – "DESCRIZIONE DEL BENE"

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

- *descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);*

- *precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

- *descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

- ***Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse***



pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

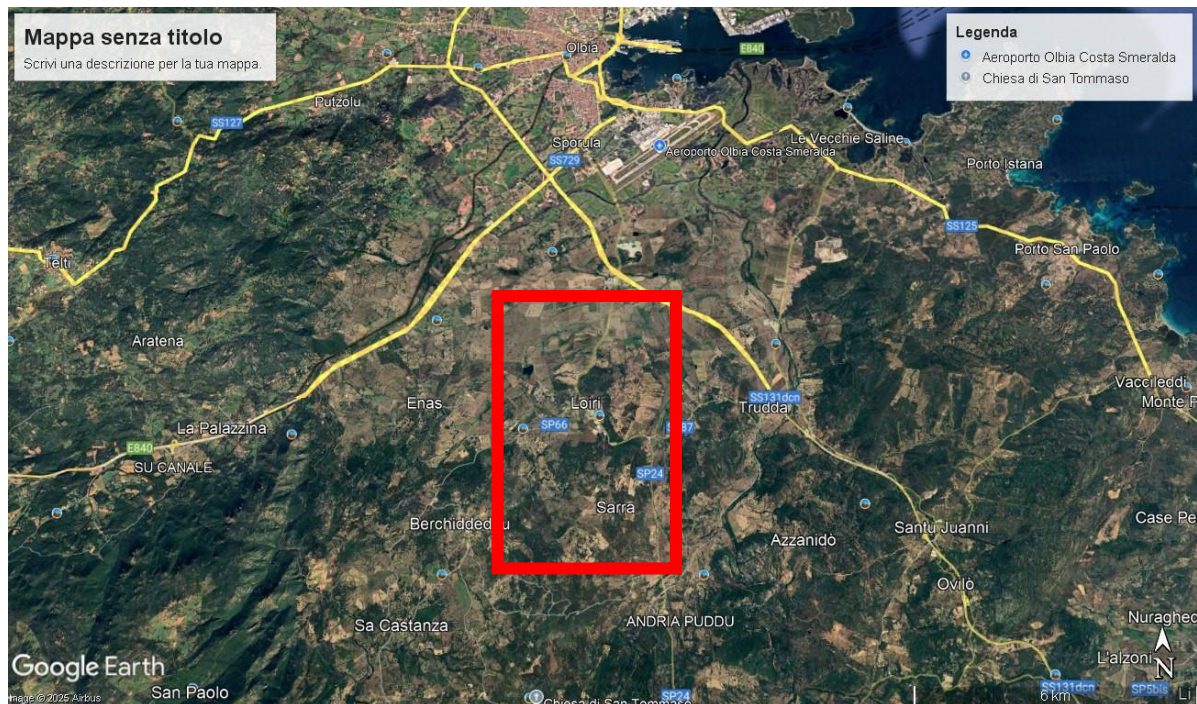
Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

In data 01/12/2025 alle ore 11:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) nella frazione di Loiri, Lottizzazione "Cugnana Fiori" Località L'Ulivario, attualmente il Comune di Loiri Porto San Paolo ha inserito la nuova toponomastica e l'immobile risulta censito nella Via Nelson Mandela n. 12 angolo Via Nadia Murad n. 2 (ingresso Carrabile),, è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

2.1 - UBICAZIONE

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

- Comune: Loiri Porto San Paolo (SS)
- Località L'Ulivario via Nelson Mandela 12
- Unità Immobiliare residenziale Piano: Interrato e Terra



Ortofoto con indicazione territoriale (riquadro rosso) dove è ubicato il bene oggetto della procedura.





Ortofoto con indicazione territoriale (riquadro rosso) dove è ubicato il bene oggetto della procedura.



VISTA AEREA - INQUADRAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO





SCATTO DALLA VIA NELSON MANDELA VISTA PROSPETTO PRINCIPALE

2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in comune di Loiri Porto San Paolo nella frazione di Loiri, all'interno della Lottizzazione denominata "CUGNANA FIORI" (lotto identificato come n. D-13) come evidenziato nel Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Loiri Porto San Paolo in zona di espansione estensiva "C3". a circa 500,00 metri lineari dal centro di Loiri.

L'immobile è stato realizzato a partire dal mese di Dicembre 2011 e i lavori sono stati conclusi nel mese di Gennaio 2013, la lottizzazione si trova a circa 10 chilometri dalla città di Olbia e dal suo aeroporto e dal porto e a circa 5 chilometri dalle spiagge del comune di Loiri Porto San Paolo e San Teodoro.

Da segnalare inoltre le diverse possibilità di attracco natanti nel raggio di pochi chilometri, Cala Finanza, Marina di Olbia, Porto di san Teodoro, Budoni, Marina di Portisco, Cala dei Sardi, Porto Rotondo e Porto Cervo a titolo semplificato..

La zona offre servizi quali centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio; dista circa 500,00 metri lineari dal centro di Loiri; 10,00 km dalla città di Olbia, porto e aeroporto; circa 35,00 km dal centro di Porto Cervo, circa 100,00 km dalla città di Sassari..



L'area è a prevalentemente destinazione residenziale ed il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è buono.

2.3 Caratteristiche Distributive

■ Si tratta di una porzione di una villetta bifamiliare composta da due immobili denominati A e B collegate tra di loro con una pergola in legno ad uso parcheggio entrambi gli alloggi sono autonomi con ingressi personali, hanno in comune il solo Bombolone per il Gas GPL per l'utilizzo della Caldaia. L'immobile oggetto di pignoramento è denominato "B" con ingresso dalla Via Mandela n. 12.

L'immobile "B" è composto da due piani di cui uno utilizzato come cantina e al piano interrato ad uso cantina, ed il piano fuori terra è composto da zona giorno con locale pranzo soggiorno e angolo cottura a vista completato dalla veranda posta sul soggiorno, tramite ampio disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto e al bagno di servizio completa il tutto la scala interna che conduce al piano interrato, distinta al N.C.E.U. del Comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 228 Mappale 774 Sub 2, categoria A2 Residenziale Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq 101 Rendita € 673,98.

Il Piano Terra a cui si accede dal giardino che si affaccia sulla via Mandela è composto da:

- Veranda Scoperta lato scala con una superficie pari a 15,10 mq;
- Sala Soggiorno/Pranzo con una superficie pari a = 25,00 mq incluso l'angolo cottura che è rivestito con piastrelle in ceramica per un'altezza di 1,60 m dal piano di calpestio.
- Locale Bagno 1 con una superficie pari a 4.80 mq, a cui si accede tramite il disimpegno, il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2,00 m dal pavimento, mentre la parte superiore ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati, il bagno ha un'aerazione naturale ed illuminazione naturale e artificiale;
- Locale Camera 1 (matrimoniale) con una superficie pari 13.65mq, La camera è dotata di una finestra sul retro prospetto che permette un'ottima illuminazione e aerazione;
- Locale Camera 2 (singola) con una superficie pari 10.00 mq, La camera è dotata di una finestra sul prospetto laterale che permette un'ottima illuminazione e aerazione;
- Completa il piano terra la veranda coperta laterale utilizzata come posto auto coperto con accesso da Via Murad n. 2 con una superficie pari a 15 metri quadrati;

Completa l'immobile un'area ad uso giardino con una superficie pari a 360,00 metri quadrati.

Il pavimento è in ceramica e le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile e tinteggiati.

L'immobile risulta essere utilizzato come abitazione primaria dalla famiglia e dalla loro figlia.



2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestabile compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Calcolo SLC e SA (Per Case di Civile Abitazione):

– **SLC dell'immobile:**

- SA Superficie lorda Piano Terra e interrato (Residenziale e non residenziali, Sup. Residenziale da computare al 100%, le Cantine da computare al 50%:

Sup. lorda unità immobiliare Piano Terra		
Sup. lorda Immobile 1 Piano Terra Approvato mq 70,49 = 100%	70,49	mq
TOT Sup. lorda Calpestabile SLC	70.49	mq

– **SLC dell'immobile: 70,49**

- SA1 - Cantine e Verande da computare al 50%, Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Cantina Piano Interrato mq 24.85 = 50%	12,43	mq
- Sup lorda Cantina abusiva da sanare sino mq 25,00 = 50%	11,43	mq
- Sup lorda Verande Coperta Piano Terra sino mq 25,00 = 50%	7,50	mq
- Sup lorda Terrazza Scoperta Terra sino a 25,00 mq 30%	4,53	mq
- TOT Sup lorda	35,89	mq

$$\mathbf{SA1 = 35,89 \text{ mq}}$$

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

- Sup lorda giardino di pertinenza mq 360,00 = 10%	36,00	mq
- TOT Sup lorda	36,00	mq

$$\mathbf{SA2 = 360,00 \times 0.10 = 36,00 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{\text{per un totale di } SA = SA1 + SA2 = 71.89 \text{ mq}}$$



B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc = SLC + SA = 70,49 + 71,89 = 124,38 \text{ mq}}}$$

Per cui:

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq **124,38 mq**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

2.5 **Caratteristiche costruttive**

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

L'immobile è stato realizzato con una struttura mista parte in Cemento Armato e parte in muratura portante con blocchi di calcestruzzo con rifodere interne in mattoni forati.

I tramezzi sono in mattoni forati. I solai sono stati realizzati in travetti laterizio e ferro, e calcestruzzo la scala realizzata in opera con gettata in C.A..

La copertura è con solai misti in latero-cemento con intradosso intonacato, impermeabilizzazione e copertura con coppi. Verande e terrazzo sono pavimentati in gress porcellanato, mentre l'interno è pavimentato con piastrelle in gress porcellanato gli esterni sono con intonaco al civile di colore bianco.

Il bagno di servizio è rivestito con piastrelle ceramiche di buona qualità, così come l'angolo di cottura.

Le tinteggiature esterne sono in intonaco al civile, quelle interne a tempera.

I serramenti sono in legno, quelli esterni schermati da persiane anch'essi in legno. Le soglie e i davanzali sono in granito.

Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è buono.

L'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile entro tubo corrugato, collegato alla rete di distribuzione. L'impianto idrico e fognario sottotraccia collegati alla rete di adduzione e scarico.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da una caldaia a gas autonoma.

E' presente sistema di riscaldamento/raffrescamento, con Pompe di Calore

- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente;



- RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- RAFFRESCAMENTO assente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

L'immobile attualmente non è collegato alla rete idrica ABBANOIA in quanto è presente un contenzioso tra la società lottizzante e i proprietari attuali dei lotti per circa € 400.000/00, il rifornimento idrico è garantito dall'approvvigionamento con autobotti private per il consumo destinato all'uso domestico.

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

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (documentazione fotografica)

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, gli immobili in oggetto, si presentano **con un buono stato di conservazione** sia internamente che esternamente.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).

3 - QUESITO TRE - "Conformità descrizione bene in pignoramento"

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

3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;

3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 -

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento e consentono l'univoca individuazione del bene.

4 - QUESITO QUATTRO - "ACCATASTAMENTO"

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni



catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

Si certifica, inoltre, che in base ai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

- distinta al N.C.E.U. del Comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 228 Mappale 774 Sub 2, categoria A2 Residenziale Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq 101 Rendita € 673,98 (Vedi Allegato) Proprietà per 1/2 SignoraCF e per 1/2 signor CF, ESECUTATI.

La scheda catastale risulta conforme allo stato delle seguenti **Autorizzazioni Amministrative:**

DUAP N. 156/2011 DEL 30/09/2011 PROTOCOLLO N. 14387 DEL 03/10/2011.

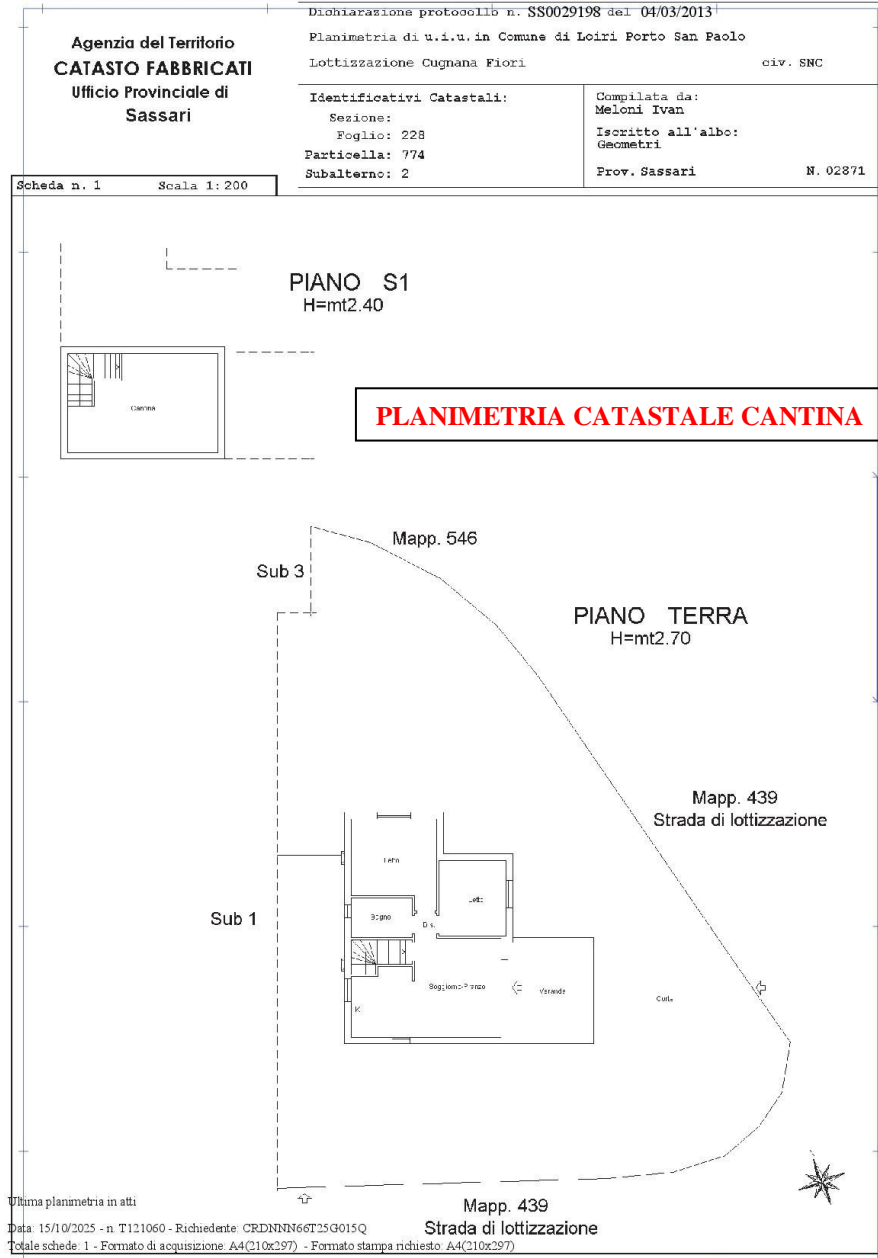
DUAP IN VARIANTE N. 469/2013 DEL 05/03/2013 PROTOCOLLO N. 3572 DEL 05/03/2013.

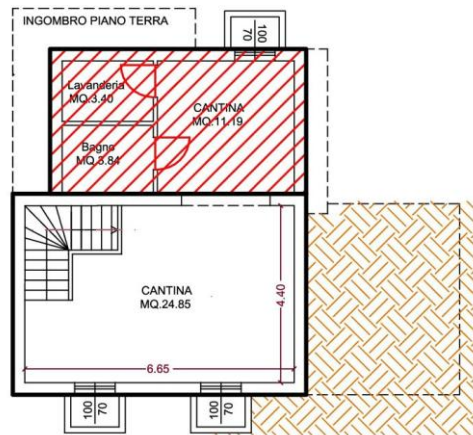
L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità SUAP n. 454 del 31/01/2013 protocollo n. 1793 del 31/01/2013.

Ma non risulta conforme allo stato di fatto in quanto è presente un ampliamento non autorizzato nel piano interrato per una superficie pari a mq 22,86

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.







PIANTA PIANO INTERRATO STATO DI FATTO

 AREA REALIZZATA ABUSIVAMENTE MQ 22,86

STRALCIO CANTINA CON INDICATA LA PARTE ABUSIVA DA SANARE

La planimetria catastale non si può aggiornare d'ufficio in quanto la parte abusiva deve essere oggetto di sanatoria, pertanto si inseriranno i costi per il suo aggiornamento una volta ottenute le necessarie autorizzazioni.

5 - QUESITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"

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

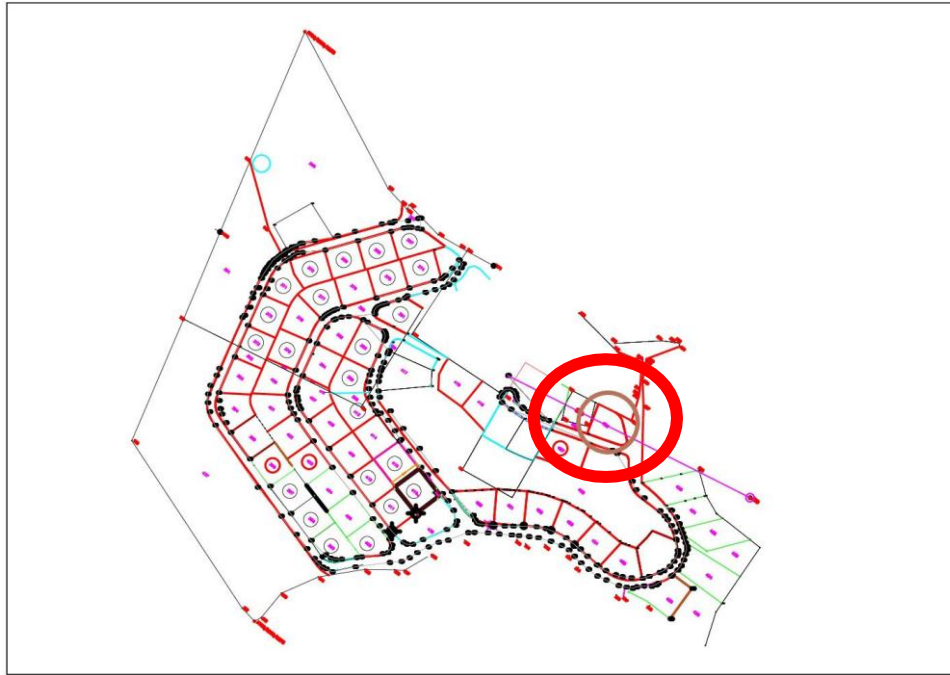
5.1 -

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Loiri Porto San Paolo Piano Urbanistico Comunale Adottato indicano la zona dove è inserito il fabbricato come "LOTTIZZAZIONE CUGNANA FIORI", Zona urbanistica identificata come C3 espansione estensiva.

Ad oggi la lottizzazione non risulta ancora completata in quanto le opere di urbanizzazione ed il depuratore realizzato dalla società lottizzante non risultano collaudate e non prese in carico dal Comune di Loiri Porto San Paolo.

Inoltre come dichiarato dal signorgli immobili della lottizzazione non sono collegati alla rete idrica del Gestore Unico ABBANOIA in quanto è presente un contenzioso per oltre 400.000/00 Euro al 2023 per la quale è in corso una causa tra le parti. l'adduzione idrica è garantita dal riempimento di una cisterna che avviene con autocisterne private a spese dei singoli proprietari.





Piano Urbanistico Comunale lottizzazione Cugnana Fiori con indicata la posizione del compendio immobiliare.

6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

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

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

- le opere in oggetto sono state realizzate in **seguito del rilascio da parte del Comune di Loiri Porto San Paolo delle seguenti Autorizzazioni Amministrative:**

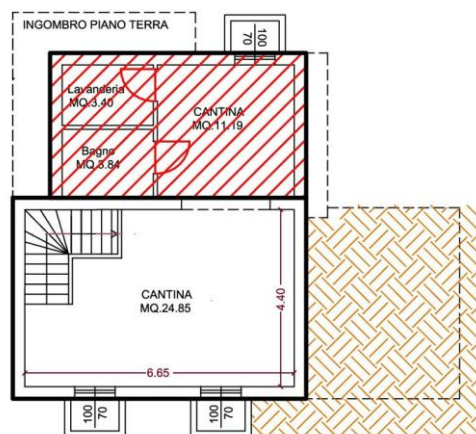
DUAP N. 156/2011 DEL 30/09/2011 PROTOCOLLO N. 14387 DEL 03/10/2011.

DUAP IN VARIANTE N. 469/2013 DEL 05/03/2013 PROTOCOLLO N. 3572 DEL 05/03/2013.

L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità SUAP n. 454 del 31/01/2013 protocollo n. 1793 del 31/01/2013.

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla





PIANTA PIANO INTERRATO STATO DI FATTO

 AREA REALIZZATA ABUSIVAMENTE MQ 22,86

STRALCIO CANTINA CON INDICATA LA PARTE ABUSIVA DA SANARE

6.1 **Legittimità della costruzione**

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 2011 e il 2013, successivamente al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

DUAP N. 156/2011 DEL 30/09/2011 PROTOCOLLO N. 14387 DEL 03/10/2011.

DUAP IN VARIANTE N. 469/2013 DEL 05/03/2013 PROTOCOLLO N. 3572 DEL 05/03/2013.

L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità SUAP n. 454 del 31/01/2013 protocollo n. 1793 del 31/01/2013.

6.2 **Difformità dalle Concessioni**

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità tra progetto concessionato e immobile realizzato.

Si tratta di un unità immobiliare su due piani uno seminterrato e uno fuori terra, il piano seminterrato con una superficie concessionata pari a mq 24,85, mentre in realtà è presente un ampliamento non autorizzato pari a mq 22,86, questo ampliamento dovrà essere oggetto di richiesta di sanatoria oppure dovrà essere chiuso e restituito alla sua funzione di locale tecnico non accessibile.

Il piano Terra con una superficie pari a 70,49 metri quadrati di superficie residenziale e di una verande coperta non residenziali per una superficie pari a 15,00 metri quadrati e



di una veranda scoperta non residenziale con incannucciato per una superficie pari a mq 15,10 metri quadrati, risulta conforme con gli elaborati grafici allegati ai seguenti atti amministrativi:

DUAP N. 156/2011 DEL 30/09/2011 PROTOCOLLO N. 14387 DEL 03/10/2011.

DUAP IN VARIANTE N. 469/2013 DEL 05/03/2013 PROTOCOLLO N. 3572 DEL 05/03/2013.

Completa l'immobile oggetto di pignoramento il giardino con una superficie pari a 360 metri quadrati, al cui interno troviamo la cisterna per l'accumulo dell'acqua che serve l'immobile.

L'immobile ad uso residenziale in oggetto è così composto:

- Abitazione piano terra mq 70.49 con coefficiente 1 pari a mq 40,49;
- Veranda coperta mq 15.10 con coefficiente 50% pari a mq 7,50;
- Veranda scoperta mq 15.00 con coefficiente 30% pari a mq 4,53;
- Superficie cantina Piano Interrato mq 24,85 con coefficiente 50% pari a mq 12,43;
- Superficie Cantina Abusiva da condonare mq 22.86 con coefficiente 50% pari a mq 11,43
- Giardino come da scheda catastale originaria mq 360.00 con coefficiente pari a 0.10 pari a mq 36,00

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** che si allega in copia.

6.3 Sanabilità

Considerando che:

Le opere completamente abusive, verificata dalla documentazione fornita dagli uffici del Comune di Loiri Porto San Paolo, sono inerenti la realizzazione di un vuoto sanitario in un locale cantina con una lavanderia e un bagno di servizio per una superficie pari a mq 22,86.

Tali opere possono essere oggetto di sanatoria con la presentazione di una pratica ai sensi dell'ex art. 13 legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

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

Non sono presenti opere abusive non è necessario presentare pratiche.

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica riguarderanno quindi prevalentemente:

1) Sanatoria modifiche per l'ampliamento della cantina esistente, pratica edilizia consistente in Una SCIA in accertamento di conformità in cui il costo della sanzione è



calcolato in circa **€ 3.000/00 oltre al progetto e alle spese Amministrative per un totale di € 7.000/00.**

• **totale di costi sanatoria incongruenze n. 1, pari a 10.000,00 €.**
per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 10.000,00 da detrarre dal valore dell'immobile

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, verranno utilizzate le metrature armonizzate per arrivare ad un costo unitario di mercato.

7 - QUESITO SETTE - "Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione"

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

7.1 -

Dalle verifiche effettuate con la proprietà risulta che gli immobili non fanno parte di un condominio

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

8 - QUESITO OTTO - "DIVISIONE IN LOTTI"

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

8.1 -

La quota di proprietà di entrambi gli immobili è di 1/2 ma non può essere divisa e dovrà essere ceduta per intero in unico lotto.



9 - QUESITO NOVE – "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

9.1 -

Il debitore è proprietario per 1/2 di entrambi il bene oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato dovrà essere ceduti singolarmente e per tutta la proprietà in quanto non divisibili in natura.

10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

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

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



canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

10.1 -

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di perizia risulta intestato ai signorinato a il Codice Fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

..... nata a il Codice Fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, gravante per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2, in forza del seguente atto di compravendita, di seguito descritto.

Titolo di proprietà:

L'Immobile è pervenuto con atto di compravendita Notaio Vincenzo, in Olbia rep. 101817 Raccolta 32268 del 13/05/2013, Atto di Vendita tra la societàcon sede ine codice fiscale n.ed i signori nato a il Codice Fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo distinto al fg. 228 particella 774 SUB 2.

L'immobile risulta essere utilizzato come abitazione primaria dai coniugi e dalla loro figlia.

11 - QUESITO UNDICI – "Certificato stato libero o atto matrimonio"

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

11.1 -

Gli immobili sono di proprietà del signornato ail Codice Fiscalee della propria moglienata a il Codice Fiscale..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, dell'intera proprietà in comunione dei beni.



12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

12.1 -

L'immobile non ha provenienza successoria.

13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"

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

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.*

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

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

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



14 - QUESITO QUATTORDICI - "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

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

14.1 -

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} \text{ locali residenziali (€)} = \text{SUP commerciale residenziale (mq)} \times \text{Valore unitario medio (€/mq)}$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.



Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica. Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);
 - previsioni di piano;
 - pregio ambientale e panoramicità;
 - grado di finitura e pregio dei materiali;
 - stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
 - età dell'immobile;
 - consistenza;
 - dotazione di impianti;
 - vincoli di occupazione;
 - divisibilità in lotti da vendere separatamente;
 - situazione normativa, amministrativa e catastale;
 - richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un'indagine relativa al valore degli immobili ad uso residenziale nel comune di Olbia, per immobili di non recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di Loiri Porto san Paolo (SS).

Il prezzo varia da un minimo di € 1.000,00 a un massimo di € 1.400,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 1.200,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno del Comune di Loiri Porto san Paolo, si è desunto un prezzo medio di € 2.200,00 al metro quadrato

Tenuto conto delle ricerche sopra menzionate e dello stato in cui versa l'immobile si stabilisce un valore commerciale medio (Vm) pari ad € 1.700,00 al mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto pertanto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, età, qualità, stato di manutenzione e di diritto,. L'impiego dei coefficienti di ponderazione si rende necessario al fine di caratterizzare l'immobile che si stima e fornire una più oggettiva valutazione che tenga conto delle sue peculiarità.



La valutazione è da correggersi inoltre con l'ausilio di opportuni coefficienti (Ccor) che la riducono del 0.85 [(0.85 + 0.85 + 0.95)/3]:

- ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- (C1): 1.00
- IMPIANTI TECNOLOGICI - (C2): 1.00
- VENDITA FORZATA - (C3): 0.95

Pertanto si può stabilire un valore corretto Vc pari a:

$$Vc = Vm \times Ccorr = \text{€ } 1.700,00 \times 0,983 = 1.672,00 \text{ €/mq}$$

€ 1.672,00 €/mq leggasi Milleseicentosestantadue/00 Euro al metro quadrato

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo della parte residenziale è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte residenziali calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
- 50 % per le verande coperte ed i locali magazzino o cantine
- 30% per le terrazze scoperte

Gli immobili sono Censiti: Lotto 1 al Catasto fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) in "Località l'Ulivario Via Nelson Mandela nn 12 piano interrato e terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 228 particella 774 SUB 2, Categoria A2 Residenziale Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq 101 Rendita € 673,98;

Le consistenze commerciali sommano a 53,03 metri quadrati così distinte: piano terra

- **superficie lorda Immobile Residenziale 70,49 mq;**
- **Superficie Cantina non residenziale 47,71 mq;**
- **Superficie lorda veranda 15,00 mq da valutare al 50% pari a 7,50 mq;**
- **Superficie Lorda Terrazza 22,86 mq da valutare al 30% pari a 4,53 mq;**
- **Superficie lorda giardino di pertinenza 360 mq da valutare al 10% pari a 36 mq;**



A) Il valore di mercato dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente:
Il valore di mercato (V) sarà: $V = Va \times Sc = \text{€. } 1.672,00 \times 124,38 \text{ mq} =$
A = €. 207.963,36

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

Sulla base delle opere abusive riscontrate all'interno dell'immobile si rende necessario detrarre il costo della sanatoria e delle demolizioni delle opere incongrue calcolato in "**B = € 10.000,00 €.**", e decurtare tali costi dal valore dell'immobile.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data del 28 Dicembre 2024 è il seguente:

C) VALORE stima = (A - B) = € 207.963,36 - €10.000/00 = € 197.963/36
VALORE IMMOBILE € 197.963,36;

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

Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 198.000,00

VALORE U.I. = € 198.000,00
(euro Centonovantotto mila/00 in cifra tonda)

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore dei due immobili di non recente costruzione presente comune di Loiri Porto San Paolo (SS) in "Località L'Ulivariu".

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

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obiettivi e da criteri prudenziali

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.



In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 06/01/2026

IL CTU

Arch. Antonio Natalino Careddu
(firmato digitalmente)



Documentazione allegata:

- Allegato A - VERBALI APERTURA OPERAZIONI PERITALI;
- Allegato B - RICEVUTA SUAPE SUAP VARIANTE_TRASMISSIONE_PRATICA_469;
- Allegato C - ELABORATI DI PROGETTO CONCESSIONATI;
- Allegato D - PLANIMETRIA PIANO INTERRATO CONCESSIONATO;
- Allegato E - PLANIMETRIA PIANO TERRA CONCESSIONATO;
- Allegato F - PLANIMETRIA PIANO INTERRATO CON ABUSI;
- Allegato G - RICEVUTA INVIO DICHIARAZIONE DI AGIBILITA';
- Allegato H - ELABORATO PLANIMETRICO.....;
- Allegato I - VISURA CATASTALE IMMOBILE FG238_MAPPALE774_SUB2;
- Allegato L - ATTO DI ACQUISTO
- Allegato M - VISURA IPOCATASTALE IMMOBILE FG238_MAPPALE774_SUB2
- Allegato N - VALORI OSSERVATORIO IMMOBILIARE COMUNE LOIRI PORTO SAN PAOLO;
- Allegato O - DESCRIZIONE DEL LOTTO PERIZIA 105_2024;
- Allegato P - RELAZIONE FOTORAFICA PERIZIA 105_2024;
- Allegato Q - PERIZIA CAUSA R_G_ES_N 105-2024 NO DATI SENSIBILI
- Allegato R - REL. FOT. PERIZIA 105_2024 - NO DATI SENSIBILI

IL CTU
Arch. Antonio Natalino Careddu
(firmato digitalmente)

