

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Procedura esecutiva immobiliare n. 88/2021 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio revisione 1

- Parte ricorrente (creditore)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
07100 Sassari

- Controparte (debitore)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Esperto incaricato

Arch. Andrea Serreri
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



INCARICO

Il sottoscritto Architetto Andrea Serreri, con studio in Olbia in via [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari/Olbia-Tempio al [REDACTED] nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania dal 27/06/2013, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dall'III.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 17 Maggio 2024, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 88/2021 del R.G.E.

A seguito di ulteriori indagini esperite presso gli uffici del catasto e uffici comunali è emersa una situazione che richiede una rivistazione dei quesiti richiesti dall'III.mo Giudice Dott.ssa Antonia Palombella.

A tal riguardo, per una migliore comprensione della pratica, verranno tenuti inalterati i quesiti che non richiedono modifiche e sarà indicato con la dicitura "[invariato]" nel titolo del quesito. Verranno invece modificati integralmente quelli con dicitura "[modificato]".

La presente perizia così sostituisce integralmente quella presentata precedentemente.

1. Dati identificativi del bene *[invariato]*

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;

Dall'esame degli atti depositati si riscontra la conformità con quanto disposto dal comma 2 ex art. 567 c.p.c. Il sottoscritto CTU ha provveduto ad implementare la documentazione mancante di Concessione edilizia, catastale e di ispezione ipotecaria.

Si elenca qui di seguito la documentazione acquisita per procedere alla stesura della presente perizia:

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
2. Ispezione ipotecaria telematica
3. Istanza di vendita;
4. Avviso di ricevimento Atto di pignoramento;
5. Visura storica ed attuale immobili indicati nell'atto di pignoramento;
6. Estratto di mappa;
7. Verbale di sopralluogo;
8. Concessione edilizia.

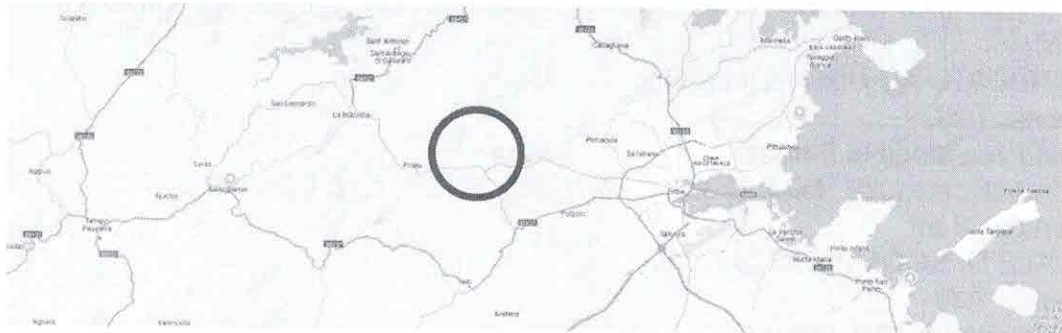
Il pignoramento, trascritto in data 14/06/2021 al n. Rep. [REDACTED] del 28/05/2021, ha interessato per intero i seguenti beni:

1. Catasto Terreni del Comune di Telti (SS), Fg. 2, Part. 140, superficie 55.800 m²
2. Catasto Terreni del Comune di Telti (SS), Fg. 2, Part. 242, superficie 9.733 m²
3. Catasto Terreni del Comune di Telti (SS), Fg. 2, Part. 142, superficie 2.336 m²
4. Catasto Fabbricati del Comune di Telti (SS), Fg. 2, Part. 234, Sub. 1, categoria catastale A/3 classe U, consistenza 7 vani,
5. Catasto Fabbricati del Comune di Telti (SS), Fg. 2, Part. 229, Sub. 1, categoria catastale C/2 classe U, consistenza 130 m², con graffiati i mappali 230 sub 1, 231 sub 1, 232 sub 1 e 233 sub 1.



2. Descrizione del bene [invariato]

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, "rd 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;



Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un terreno di 12.069 m² con al suo interno diversi fabbricati ed un secondo appezzamento di terreno di 55.800 m².

I beni oggetto del pignoramento sono identificati nel seguente modo:

1. TERRENO AGRICOLO (coltivato a vigna)
 - Comune: Telti
 - Località: via Monti di Pinu n° 3
 - Riferimenti catastali: C.T. Fg. 2, Part. 142
 - Superficie: 2.336 m²
2. TERRENO AGRICOLO (ad uso giardino dei fabbricati sotto elencati)
 - Comune: Telti
 - Località: via Monti di Pinu n° 3
 - Riferimenti catastali: C.T. Fg. 2, Part. 242
 - Superficie: 9.733 m²
- 2a. FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE
 - Comune: Telti
 - Località: via Monti di Pinu n° 3
 - Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 234 Cat. A/3 classe U, 7 vani, Rendita € 397,67
 - Descrizione del bene:

L'immobile è composto da un unico piano terra di 221,50 m². L'interno dell'unità è costituito da una veranda d'ingresso di 24 m², soggiorno/pranzo di 33 m², cucina di 20 m², quattro camere da letto rispettivamente di 21, 22, 23 e 16 m², bagno e anti-bagno di 9 m², un disimpegno di 8 m², una veranda lato notte di 6 m², una lavanderia e due locali di sgombero.

Nel complesso l'immobile risulta essere in discrete condizioni, all'esterno si renderebbero necessari interventi di ripristino di intonaco e tinteggiatura.

Vi è la presenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite pompe di calore aria-aria ad espansione diretta (split).
- 2b. LOCALE DI SGOMBERO
 - Comune: Telti
 - Località: via Monti di Pinu n° 3
 - Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 233 SUB 1, Cat. C/2 classe U
 - Descrizione del bene:

Si tratta di un immobile accatastato come locale di sgombero con una superficie di 58 m², costituito da un unico ambiente. Nello stato di fatto è presente un ulteriore locale di 8,50 m² lordi, ad uso bagno.

2c. FABBRICATO AD USO CANTINA

- Comune: Telti
- Località: via Monti di Pinu n° 3
- Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 232 SUB 1, Cat. C/2 classe U
- Descrizione del bene:

Si tratta di un immobile ad uso cantina disposto su due livelli, al piano terra è composto da due ambienti ed al piano seminterrato un ambiente con veranda antistante per un totale di 75 m².

2d. FABBRICATO AD USO POLLAIO

- Comune: Telti
- Località: via Monti di Pinu n° 3
- Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 231 SUB 1, Cat. C/2 classe U
- Superficie: 6 m²

2e. LOCALE DI SGOMBERO (pozzo)

- Comune: Telti
- Località: via Monti di Pinu n° 3
- Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 230 SUB 1, Cat. C/2 classe U
- Superficie: 8 m²

2f. LOCALE DI SGOMBERO (deposito acqua)

- Comune: Telti
- Località: via Monti di Pinu n° 3
- Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 229 SUB 1, Cat. C/2 classe U
- Superficie: 6,50 m²

2g. IMMOBILE NON ACCATASTATO

- Comune: Telti
- Località: via Monti di Pinu n° 3
- Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 229 SUB 1, Cat. C/2 classe U
- Descrizione del bene:

Si tratta di quello che sarebbe il piano seminterrato dell'immobile in concessione n. 11/2011, superficie di circa 190 m².

3. TERRENO AGRICOLO (Bosco)

- Comune: Telti
- Località: Monti di Pinu n° 3
- Riferimenti catastali: N.C.E.U. Fg. 2, Part. 140
- Superficie: 55.800 m²

I fondi sono ubicati nell'agro del Comune di Telti e più precisamente in loc. Monte Pino. Provenendo da Olbia e percorrendo la Strada Provinciale Olbia-Tempio, al chilometro 9,5 si trova l'ingresso alla via Monti di Pinu n° 3. Il secondo appezzamento di terreno da 55.800 m² si trova proseguendo sulla medesima strada ma su sterrato, per circa altri 2 chilometri nei pressi della vedetta di Monte Pino.

I fondi si trovano quasi equidistanti dai principali comuni della zona, infatti si ha una distanza di circa 11 chilometri dal centro di Telti, 15 chilometri da Sant'Antonio di Gallura e 16 chilometri dal centro di Olbia. La zona è a prevalente vocazione agricola, non mancando però di diverse strutture ricettive ed agriturismi in quanto meta di visite di turisti e cittadini trovandosi in posizione panoramica a poca distanza dalla vetta del Monte Pino che si affaccia sulla piana di Olbia ed offre suggestivi panorami sulle coste che da Golfo Aranci vanno sino all'isola di Tavolara.

Data la loro contiguità si considereranno i beni individuati dal punto 1 al punto 2f come un unico lotto costituito dalla residenza, dalla vigna e dagli altri fabbricati necessari a quella che sarebbe conduzione agricola del lotto.

In questo lotto si trova un fabbricato non accatastato costituito da un piano della superficie di circa



190 m², che a seguito di accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali, risulta essere il piano seminterrato di un progetto di abitazione non ultimato.

Il terreno individuato al punto 3, secondo la classificazione catastale è indicato come pascolo, ma si tratta di un appezzamento di terreno coperto da bosco.



3. Dati attuali del bene [invariato]

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 erranei 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 riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, che consentono l'identificazione del bene, vi è in aggiunta la presenza di un altro fabbricato non accatastato, con concessione edilizia risalente al 2011 e non portato a termine.

4. Accatastamento [invariato]

Procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanze, alla correzione e accatastamento delle unità immobiliari non accatastate;

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, il sottoscritto riferisce che, per quanto riguarda gli immobili ed i terreni, le planimetrie catastali dei terreni e dei fabbricati risultano coerenti con lo stato di fatto eccetto per il locale di sgombero individuato al N.C.E.U. Fg. 2, Part. 233 sub 1 in quanto presente un ulteriore vano. Non è coerente inoltre per la presenza di un fabbricato usato come abitazione, della superficie di circa 190 m² che insiste sul terreno individuato al Catasto Terreni Foglio 2, Particella 242.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che per poter eseguire le eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia necessaria prima una regolarizzazione urbanistica.

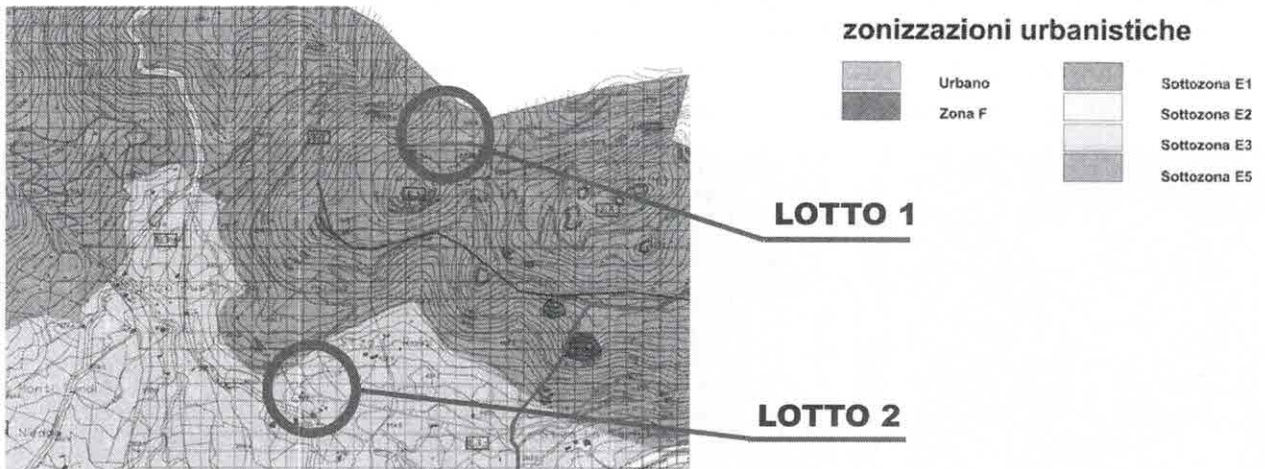
5. Destinazione urbanistica [invariato]

Indicare l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale di Telti i terreni vengono di seguito classificati:

- Foglio 2 particelle 142 e 242, dove insistono sia la vigna che i fabbricati, ricadono in Zona Agrigola E, Sottozona E.3 - *Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;*
- Foglio 2 particella 140 insiste in Zona agricola E, sottozona E1 - *vigneto tipico (vermentino di Gallura a DOC etc.), serre, orti in pieno campo, vivai e boschi.*





6. Conformità alla normativa - sanabilità [modificato]

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive controllare la possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa o se esistano pendenti istanze in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte. In ogni altro caso verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6,1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dall'atto di compravendita emerge che i fabbricati situati sul terreno identificato al Foglio 2, particella 242, sono edificati in data antecedente al 1° settembre 1967. Di conseguenza, non risulta rilasciata alcuna autorizzazione o concessione edilizia per tale costruzione. È invece presente una concessione edilizia, n. 11/2011 del 24 febbraio 2011, relativa alla realizzazione di un nuovo fabbricato di 527,17 m², da edificarsi previa demolizione totale dei manufatti indicati ai punti da 2b a 2f, e demolizione parziale del fabbricato contrassegnato come 2a. Secondo la comunicazione di inizio lavori, gli interventi previsti dalla suddetta concessione hanno avuto avvio il 15 marzo 2011. Tuttavia, alla data odierna risulta realizzato esclusivamente il piano seminterrato, senza che siano state eseguite né le demolizioni totali né quelle parziali dei fabbricati preesistenti, come invece previsto dalla concessione. La concessione n. 11/2011 è decaduta il 15 marzo 2014, in conformità a quanto stabilito al punto 15 delle prescrizioni generali, secondo cui "il termine di ultimazione è fissato in tre anni dall'effettivo inizio dei lavori", senza che sia stata presentata alcuna richiesta di proroga. Inoltre, come indicato al punto 16, "qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza per ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione riguarda esclusivamente la parte non ultimata". Il sottoscritto ritiene che gli immobili non soddisfino le condizioni previste né dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, poiché le ragioni creditorie sono successive all'entrata in vigore della norma, né dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto il progetto è stato approvato in seguito all'entrata in vigore della legge regionale n. 4 del 23 ottobre 2009 (cosiddetto "Piano Casa"), oggi non più vigente.

Le verifiche presso gli uffici del Catasto e del Comune di Telti hanno confermato che, ad eccezione del fabbricato residenziale, che presenta una veranda d'ingresso chiusa con vetrate e difforme rispetto alla planimetria catastale, nessuno degli altri edifici dispone di documentazione attestante una data di costruzione anteriore al 1° settembre 1967. L'ortofoto del 1968, consultabile sul portale della Regione Sardegna, mostra infatti soltanto il fabbricato residenziale; in assenza di successivi titoli abilitativi, tutti gli altri manufatti risultano realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia.



I fabbricati sottoelencati risultano accatastati ma privi di titolo edilizio:

- Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Part. 232, Sub. 1 (cantina)
- Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Part. 233, Sub. 1 (loc. sgombero)
- Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Part. 229, Sub. 1 (loc. sgombero)
- Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Part. 230, Sub. 1 (loc. sgombero)
- Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Part. 231, Sub. 1 (pollaio)

Sempre dall'analisi fotografica si evince che la veranda del fabbricato residenziale non risulta raffigurata nell'ortofoto del 1968. Trattandosi di un intervento che non comporta aumento di volume, rientra nelle fattispecie sanabili.

Per la regolarizzazione sarà pertanto necessario avviare un accertamento di conformità relativo alla veranda stessa.

La normativa del Piano regolatore del Comune di Telti, all'articolo 24, disciplina le zone E – agricole. Secondo la condizione di sanabilità, per tutte le aziende con superficie pari o inferiore a 3 ettari i depositi agricoli e gli impianti destinati alle prime lavorazioni devono essere realizzati in interrato o seminterrato, senza alcun macroscopico movimento di materia. Nello stato di fatto tale prescrizione non risulta rispettata e, di conseguenza, le costruzioni non sono sanabili. **Tutta la cubatura ammissibile per il lotto in oggetto è già utilizzata dal fabbricato esistente.**

Per il ripristino di una regolarità urbanistica si rende necessario tornare alla situazione antecedente il 1° settembre 1967 mediante la demolizione di tutti i fabbricati, fatta eccezione per quello residenziale.



Ortofoto 1968 - www.sardegnaeoportale.it

Volume residenziale presente al 1968



7. Proprietà *[invariato]*

Verificare 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;

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

I beni sono di proprietà dell'esecutata in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del [redacted] blico ufficiale [redacted] Sede: C. [redacted] Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted] registrato a Tempio P. il 11/11/2009 al n. 1750 mod. 1T e di atto di [redacted] del 18/12/2012 Pubblico ufficiale [redacted] Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. [redacted] - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 288.1/2013 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 16/01/2013.

8. Spese di gestione *[invariato]*

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;

Non esiste la fattispecie.

9. Divisione in lotti *[invariato]*

Indicare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

Considerate le caratteristiche degli immobili, trattandosi di diverse e distinte unità catastali, una suddivisione è quella già presente, suddividendoli quindi col primo lotto costituito dall'appezzamento di terreno a bosco nelle vicinanze della vedetta di Monte Pino, il secondo lotto i fabbricati, il terreno sul quale insistono ed il lotto costituito dalla vigna che si considerano uniti in modo da mantenere la conduzione agricola del terreno. Quindi i due lotti saranno così composti:

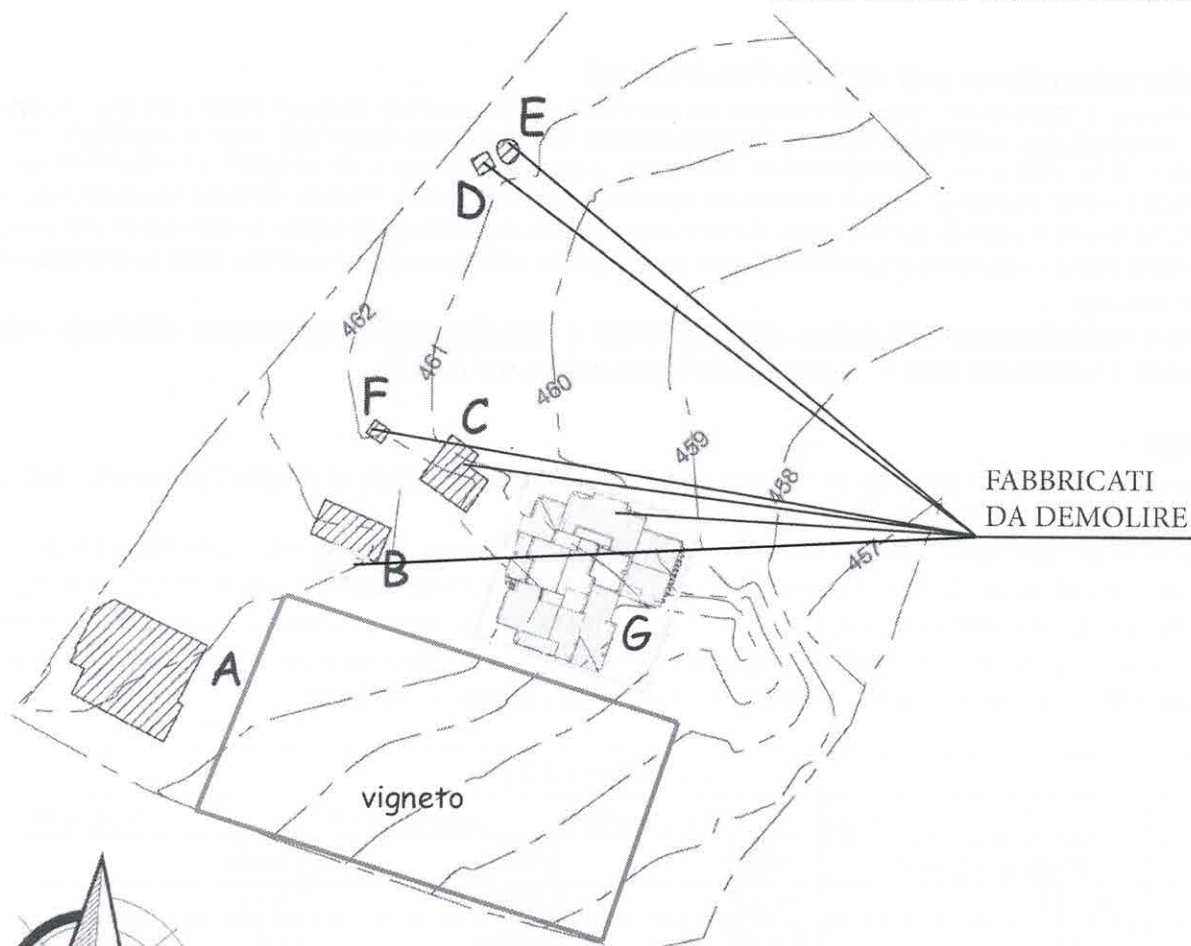
- **Lotto 1**
 - Terreno distinto al C.T. al Foglio 2 particella 140
- **Lotto 2**
 - Terreno distinto al C.T. al Foglio 2 particella 242 (giardino)
 - Fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg. 2, Part. 234, Sub. 1 (residenza)
 - Terreno distinto al C.T. al Fg. 2 particella 142 (vigneto)

10. Quota di pignoramento *[invariato]*

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, oggetto di procedura, sono pignorati per intero.





Lotto 2 - In Tratteggio bianco e nero i fabbricati esistenti, in verde il vigneto in giallo il fabbricato in costruzione.

11. Stato di possesso del bene [invariato]

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 e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'intera proprietà risulta nella piena disponibilità degli esecutati.

12. Possesso dell'immobile [invariato]

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

Gli immobili il giorno dell'accesso risultano occupati sia dall'esecutata che dai diversi membri della famiglia, quali marito e figli.

13. Regime vincolistico [invariato]

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;

L'area in cui sono compresi entrambi i lotti rientrano nella zona di vincolo idrogeologico in base al regio decreto 3267 del 1923. Esiste inoltre un vincolo stradale nella porzione del lotto di terreno identificato al Fg. 2 mapp.242 nella zona di ingresso al lotto.



14. Determinazione del valore [modificato]

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

Per la determinazione del valore degli immobili, a seguito degli accertamenti effettuati, rimarrà invariato il valore del lotto 1, e verrà modificato quello del lotto 2.

LOTTO 1

Terreno di 55.800 m² distinto al catasto terreni del Comune di Telti al Foglio 2 particella 140, Particella con qualità PASCOLO di classe 4.

Il valore €/m² dei terreni è valutato con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del valore del costo di mercato. Tale costo è determinato sulla base di caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni su riviste e siti internet di settori dai quali si è ricavato un valore medio definito dalla tabella sottostante:

COMPARABILI				
	Posizione	Prezzo totale	Superficie m ²	Valore (€/m ²)
1	via Muddizza Piana	130000	80000	1,625
2	S.S. 127	650000	200000	3,25
3	S.S. 127	270000	60000	4,5
4	Monte Pinu	350000	150000	2,33
5	S.P. 38	170000	24000	7,08
6	Li Furreddi	90000	40000	2,25
7	via Muddizza Piana	230000	210000	1,09
8	Monte Pinu	37000	7000	5,28
Media				3,425

Si considerano poi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influire sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti:

- *Ke1 - Accessibilità - 0.90*

Il lotto di terreno si trova in una posizione elevata rispetto alla viabilità principale quindi vi è una forte pendenza e si deve percorrere un lungo tratto di strada sterrata.

- *Ke2 - Ubicazione - 1.00*
- *Ke3 - Conduzione - 0.90*

Valutate le caratteristiche dell'immobile in esame e la correzione in base al coefficiente si ottiene un valore medio di 2,774 €/m².

Il valore di stima per il lotto 1 risulta quindi **154.803,15 €**



LOTTO 2

Alla luce di quanto emerso nei paragrafi precedenti il valore del lotto 2 sarà composto dal solo fabbricato residenziale, il terreno sul quale insiste ed il vigneto, non considerando quei fabbricati realizzati senza titolo ai quali sarà calcolato il costo di demolizione.

Fabbricato di civile abitazione distinto al Foglio 2 particella 234 sub 1, che insiste in un terreno di 9.733 m² distinto al catasto terreni del Comune di Telti Foglio 2 particella 242. Vigneto di 2.336 m² individuato al C.T. del comune di Telti al Foglio 2 part. 142. Per la valutazione dei beni facenti parte del lotto si procederà al calcolo della superficie commerciale:

Determinazione superficie convenzionale

Modalità di misurazione delle superfici:

Le regole, dove sono codificati i criteri di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, sono contenute nel DPR 138/1998.

Si considereranno quindi la residenza con gli altri fabbricati accessori ed il giardino. Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diverse tipologie di superfici.

Tipologia di superficie	Superficie Lorda m ²	Quota percentuale	Superficie commerciale m ²
Residenza	212 mq	100% SLP	212,00
Verande	35,00 mq	30% SLP	10,50
TOTALE			222,50

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, di mq **222,50**.

Procedimento del valore per stima sintetica comparativa

Il procedimento adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima. Sotto il profilo operativo, la stima dell'area è effettuata secondo le seguenti fasi:

- analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- determinazione del valore unitario di riferimento;
- formulazione del giudizio di stima

a) analisi di mercato

Ha lo scopo di reperire valori e prezzi riferiti ad aree simili al bene oggetto di stima.

Viene condotta presso le fonti dirette mediante l'intervista ad operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale e dalle inserzioni presenti nei vari siti internet degli operatori stessi. L'analisi ha consentito il reperimento di stime orientative di immobili simili:

Fonte	Zona	Valore medio (€/m ²)
1	loc. Monte Pino	1583
2	loc. Monte Pino	3578
3	Agro Telti	1500
4	Agro Telti	3285
5	Agro Telti	4128
6	Agro Telti	2602
7	S.S. 127	2175
8	S.P. 38	3578
Media		2803



b) determinazione del valore unitario di riferimento

La distribuzione di frequenza dei valori evidenzia che il campione analizzato è rappresentativo del segmento considerato, vi è stato inoltre il taglio delle ali in quanto per dimensione e posizione hanno determinato scostamenti rispetto al valore medio. Il valore di mercato di riferimento è quindi di 2.803,00 €/m².

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile.

Coefficienti caratteristiche estrinseche

Ke1 - Posizione ed accessibilità - 0,90

L'immobile è situato in una zona rurale a poca distanza dalla Strada provinciale 38 a circa 15 chilometri da Olbia con aeroporto internazionale così come i porti di Olbia e Golfo degli Aranci con traghetti tutto l'anno per il continente.

Ke2 - Presenza di servizi - 0,90

L'immobile è ubicato in località Monte Pino dove non sono presenti particolari servizi.

Ke3 - Valore paesaggistico - 1,05

L'ubicazione dell'immobile è sicuramente il fattore che incrementa maggiormente il valore medio dell'immobile.

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 - Caratteristiche costruttive - 0.9

L'immobile residenziale presenta caratteristiche costruttive semplici, quindi nella media delle abitazioni locali.

Ki2 - Età e stato di conservazione - 0.9

L'immobile residenziale risulta essere realizzato ante 1967 e necessiterebbe di una manutenzione per il ripristino di intonaco e tinteggiatura sia all'interno che all'esterno e rifacimento di porzioni di copertura.

Determinazione del valore di mercato

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario dell'immobile oggetto di stima: approssimato in 1.931,00 €/m².

Il valore di stima dell'intero lotto ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio unitario sarà: $222,50 \text{ m}^2 \times 1.931,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{429.647,50 \text{ €}}$

Il valore medio del terreno circostante l'abitazione, secondo i metodi descritti per il lotto 1 si attesta a 2,774 €/m². Si stima quindi un valore di $9.510,5 \text{ m}^2 \times 2,774 \text{ €/m}^2 = \mathbf{26.382,12 \text{ €}}$

Da un'analisi della banca dati del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (Crea) si ricava che il valore medio dei vigneti in Sardegna rimane stabile da diversi anni. Considerando poi caratteristiche come il terreno pianeggiante ed il collegamento diretto alla viabilità locale si stima un valore arrotondato di **10.000,00 €**

Regolarizzazione urbanistica

Come indicato al punto 6 - *Conformità alla normativa*, il lotto presenta difformità non sanabili alla data attuale. Queste irregolarità riguardano il piano seminterrato del fabbricato in corso di costruzione con concessione decaduta e tutti gli altri manufatti presenti sul lotto di terreno ad eccezione di quello residenziale. Per poter rendere vendibile il lotto dovranno essere demoliti trasportati a discarica e smaltiti. Successivamente si renderanno necessari lavori di ripristino del terreno. Il sottoscritto ha stimato i lavori necessari al ripristino alla situazione ante Concessione Edilizia n.11/2011 valutati in circa **110.000,00 €** che dovranno essere decurtati dal valore di stima dell'intero lotto. Si allega computo metrico dei lavori.

Dovrà essere presentata un'ulteriore pratica in accertamento di conformità per regolarizzare la veranda del fabbricato residenziale. Si stima un costo di circa **7.500,00 €**



Pertanto il sottoscritto C.T.U. stima il più **probabile valore** degli immobili, **arrotondato** ed alle condizioni attuali, in:

Lotto 1 - Lotto di terreno - Bosco € 155.000,00

Lotto 2 - Fabbricati, giardino e vigneto (decurtato dei costi di demolizione)

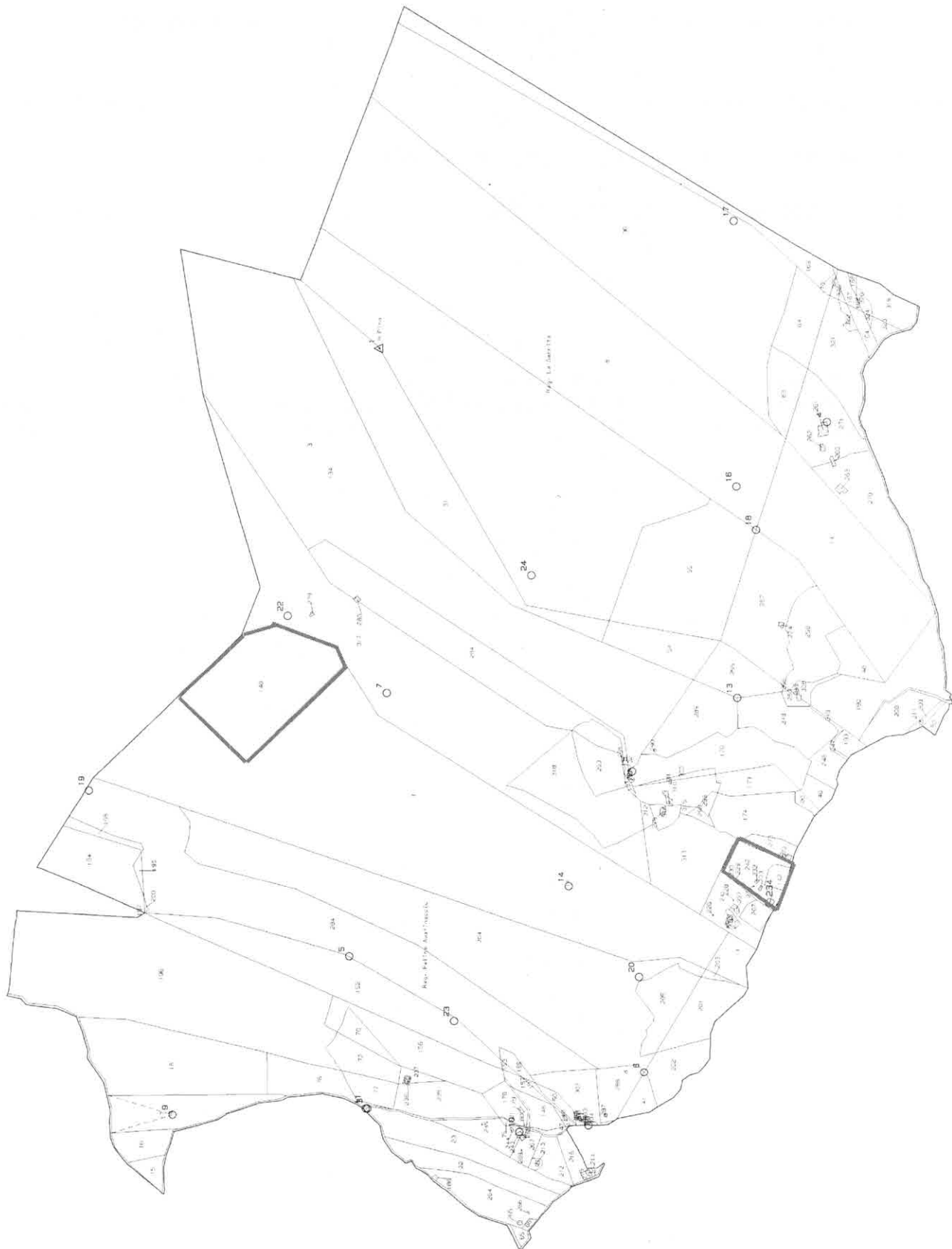
430.000 € + 26.000,00 € + 10.000,00 € - 110.000,00 € - 7.500,00 € = € 348.500,00

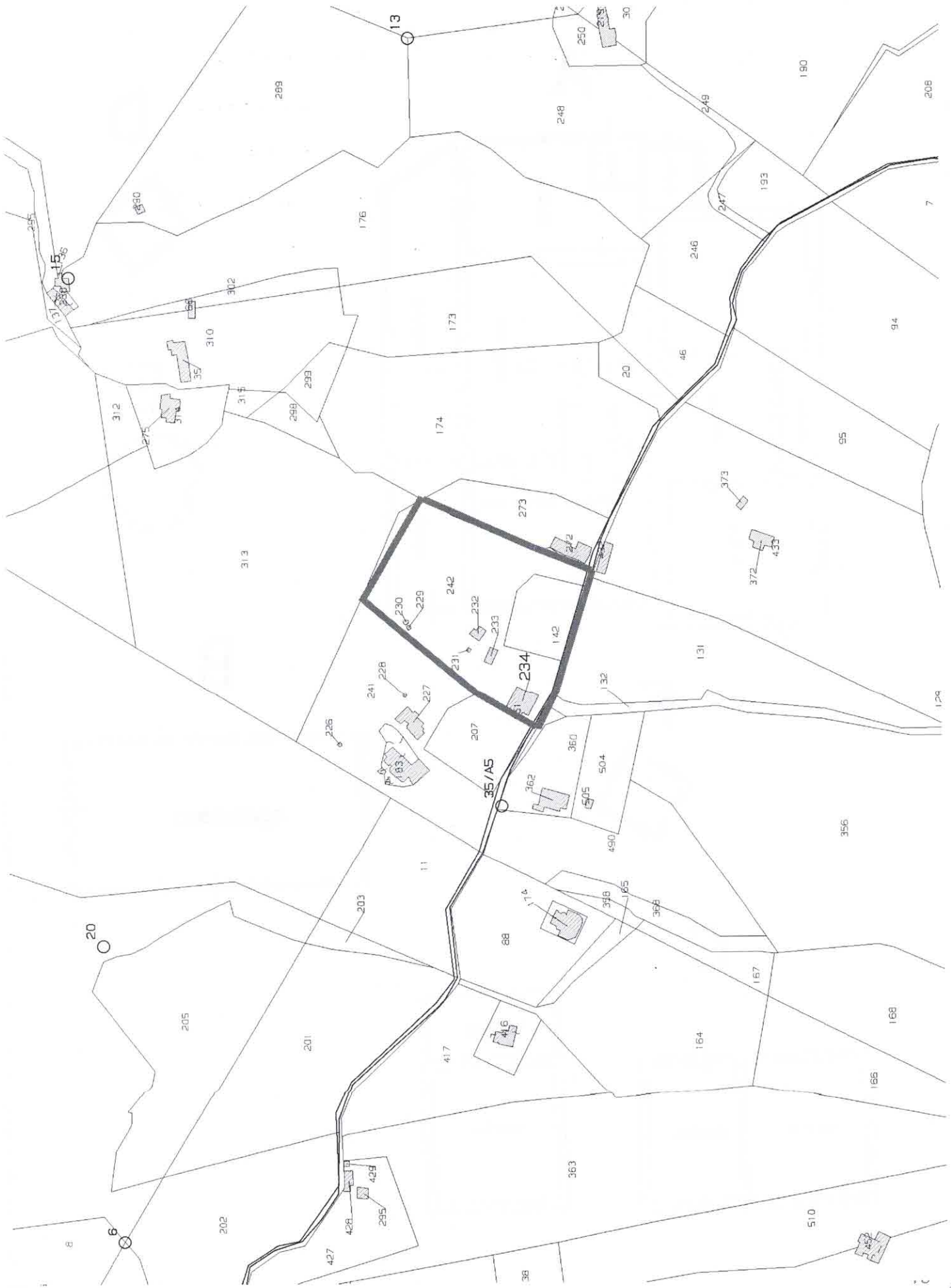
Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

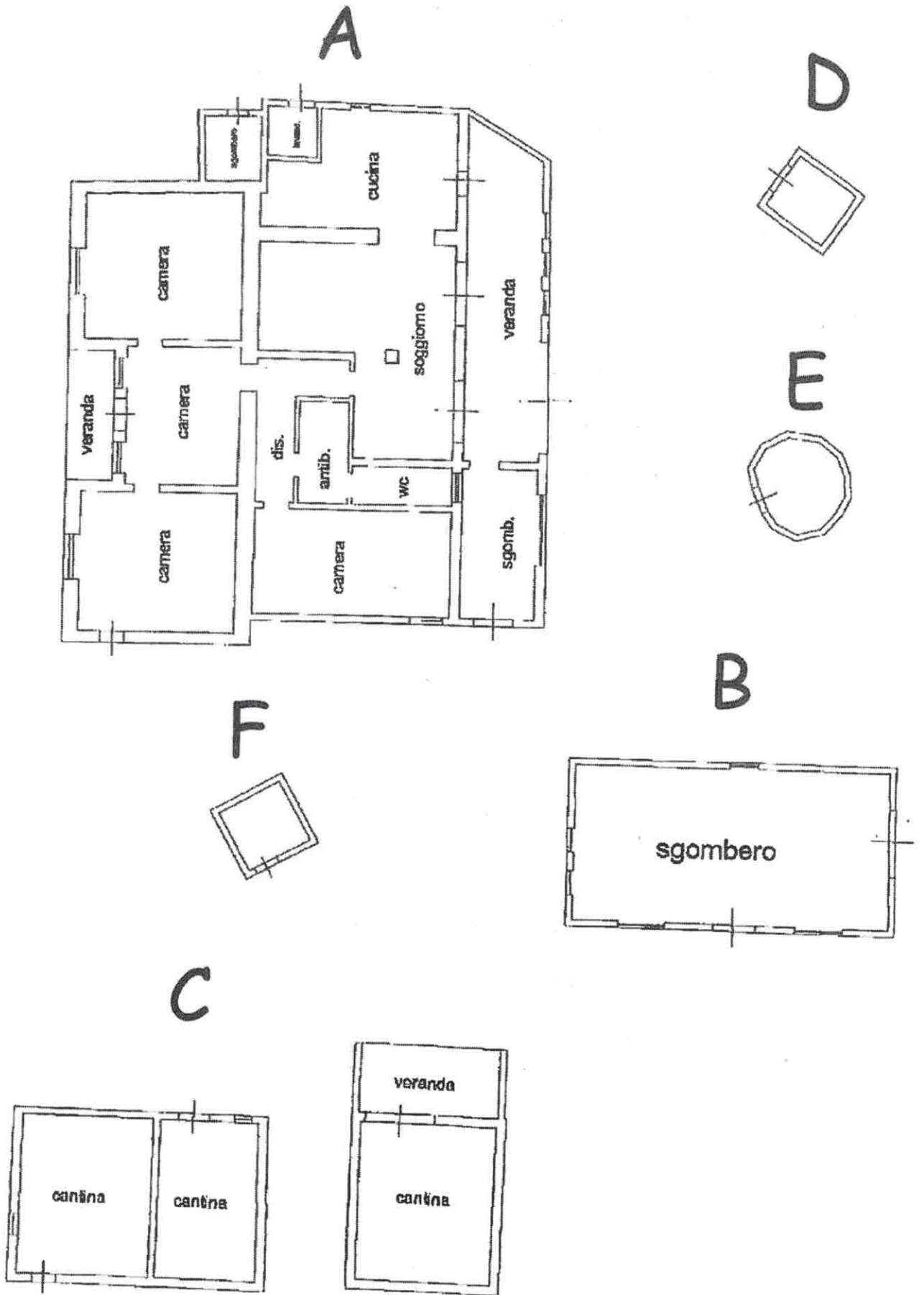
Olbia, lì 01 Settembre 2025

Il C.T.U.
Arch. Andrea Serreri



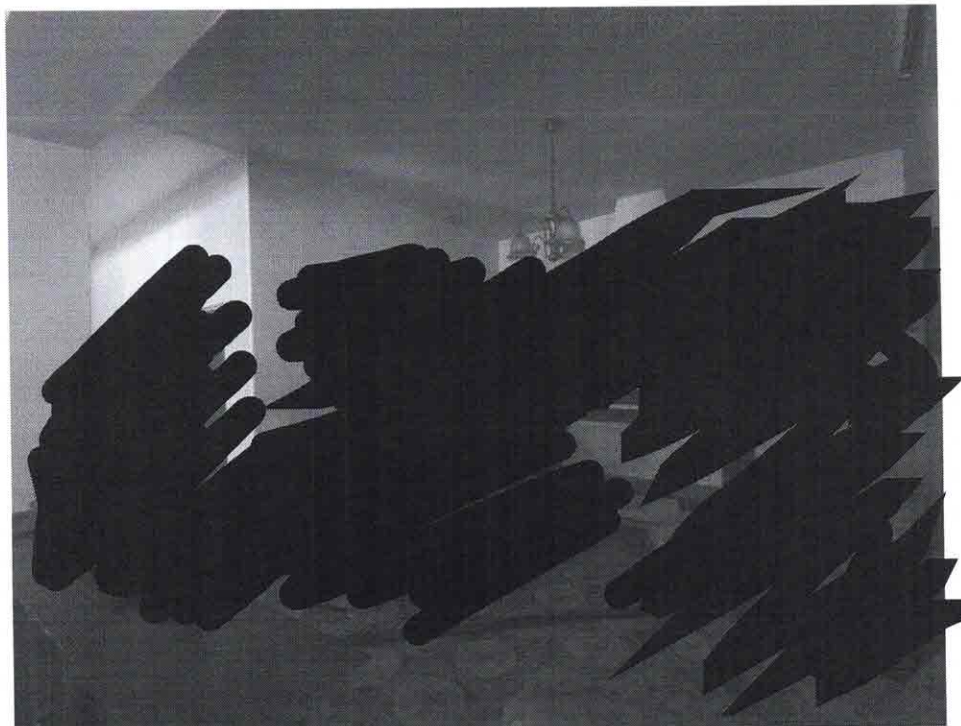






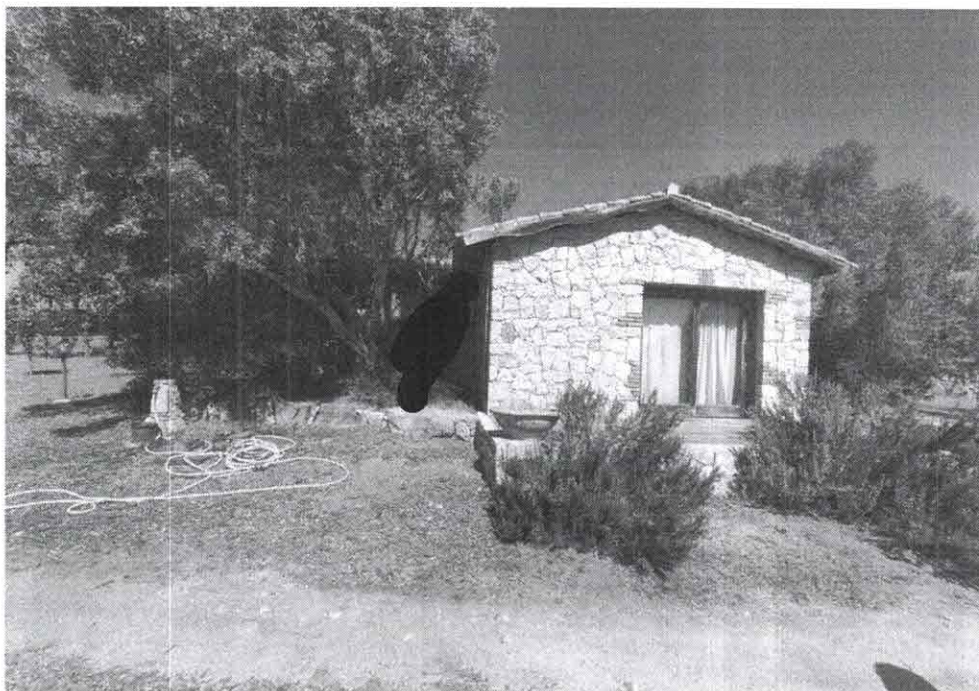


Fabbricato 2.a - Esterno



Fabbricato 2.a - Interno



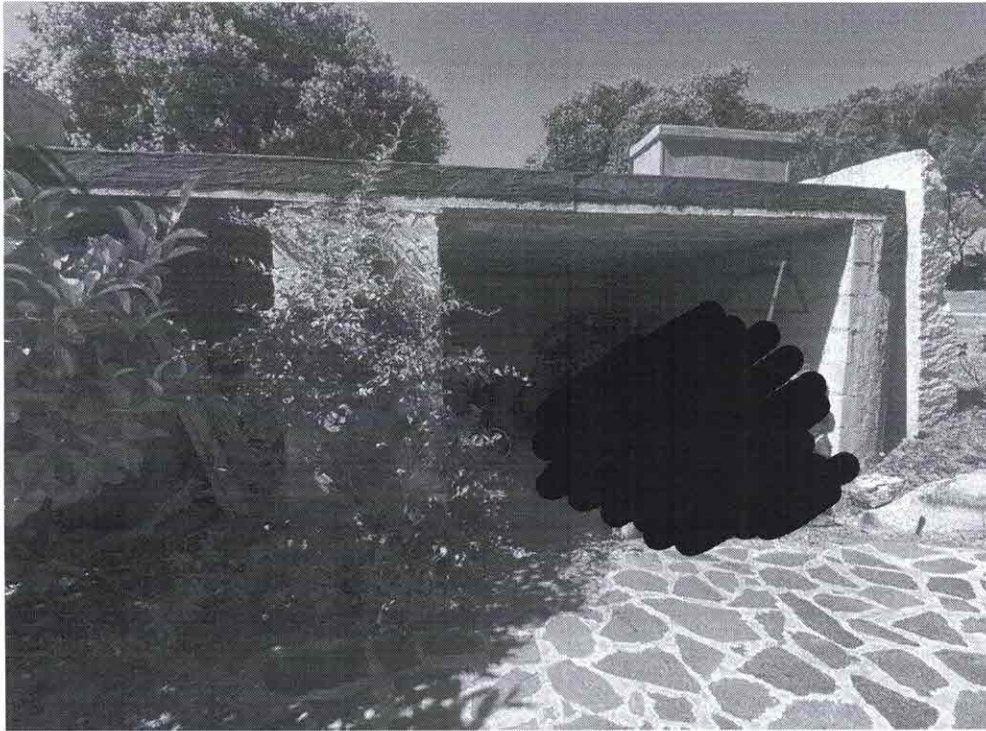


Fabbricato 2.b - Esterno

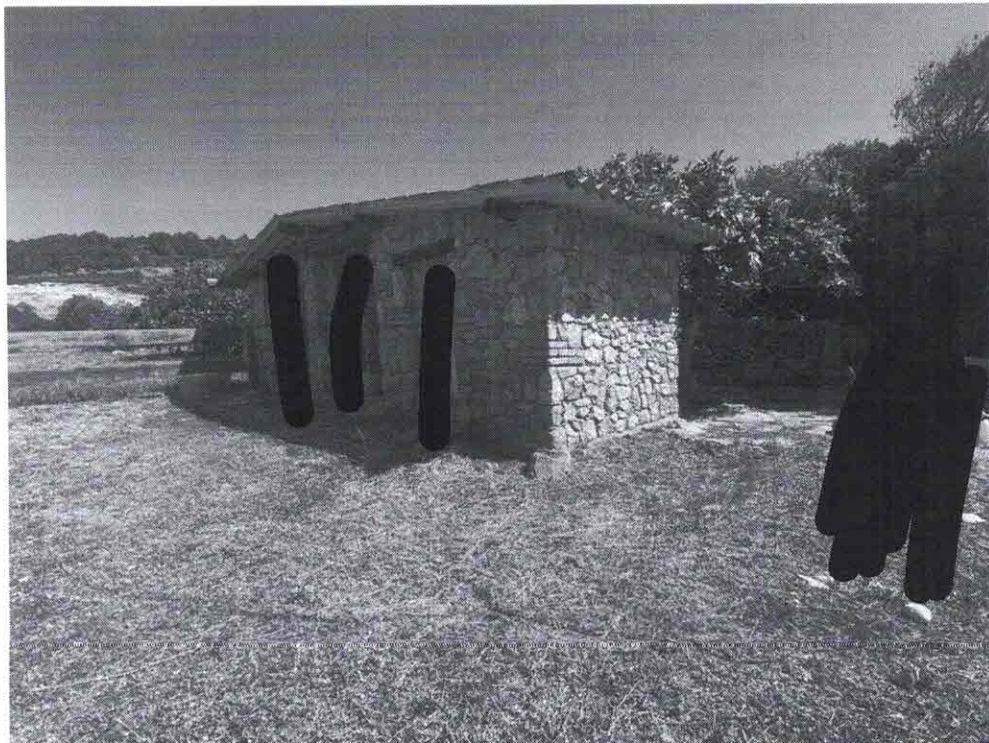


Fabbricato 2.b - Interno



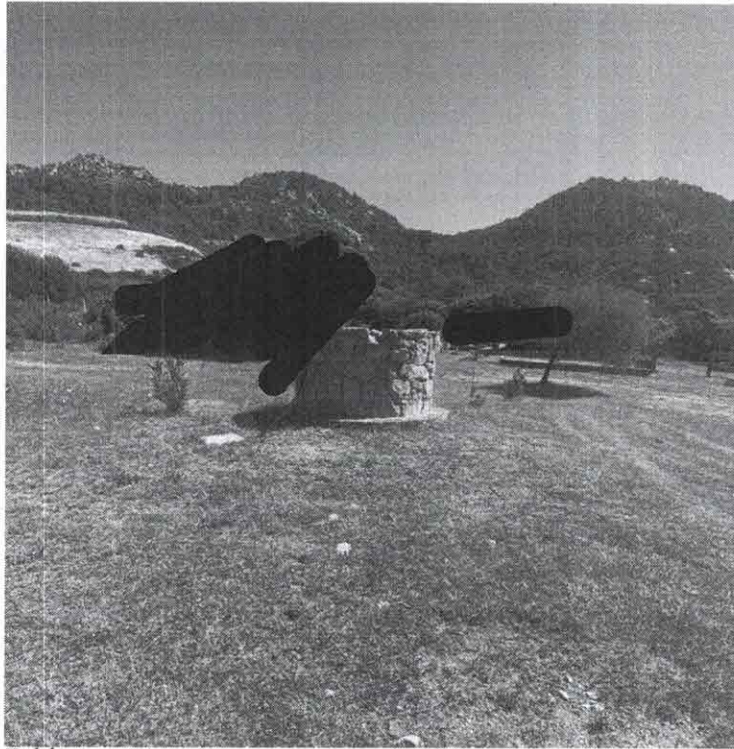


Fabbricato 2.c - Esterno

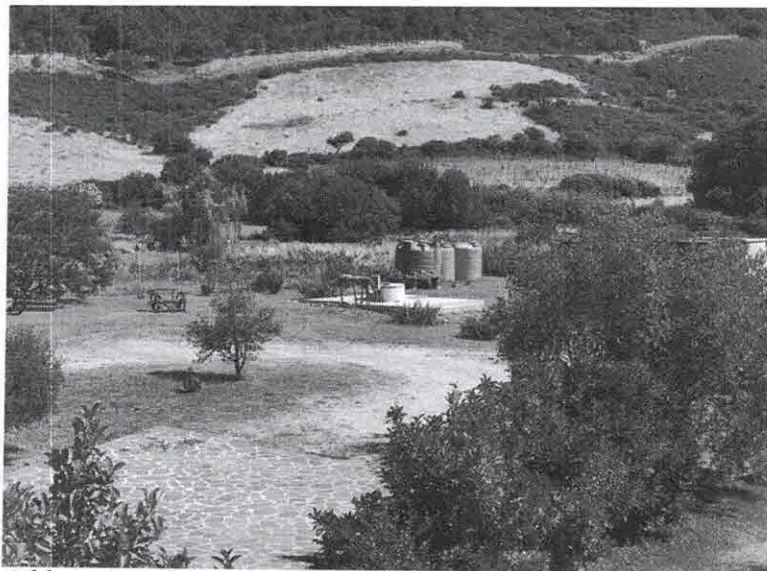


Fabbricato 2.d - Esterno





Fabbricato 2.e - Esterno

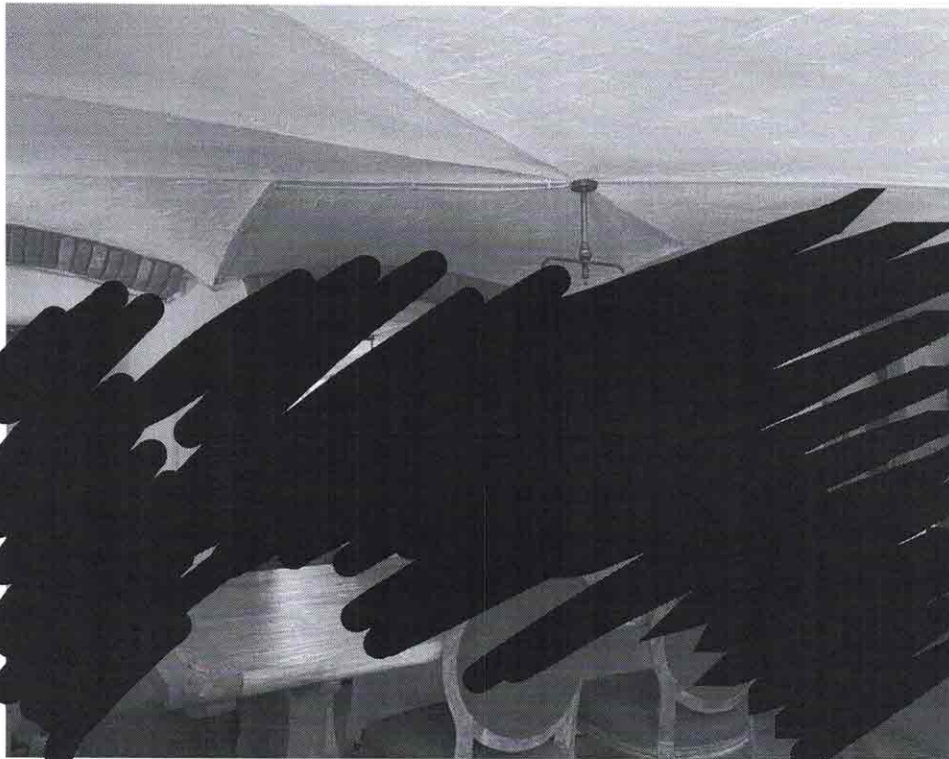


Fabbricato 2.f - Esterno





Fabbricato G - Esterno



Fabbricato C - Interno





Lotto 1

