

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROVINCIA DI SASSARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. 240/2018 -- 4/2023 R.G.E.

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Antonia Palombella

IL C.T.U.

Arch. Donatella Serra
via Vittorio Bachelet, 10
07029 Tempio Pausania (SS)

IL RAPPRESENTANTE DEL CREDITORE:

Avv. Elio Ludini

Data dell'incarico

05/09/2024



Premessa:

Con Ordinanza del 05/09/2024 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Arch. Donatella A. Serra nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, residente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

L'incarico conferito è articolato nei quesiti di seguito riportati e dovrà essere espletato secondo le prescrizioni specificate.

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento** oppure certificato **notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*
- 2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.***
- 3. 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; 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.***
- 4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica I) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
II) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
III) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*
- 5. 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 a € 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.*
- 6. 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 statuate la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*



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

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

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

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

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

III) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art.1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

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

8. 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 di 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;

9. 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 ai figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

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

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

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio:

effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. 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 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).

11. 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.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni le autorità competenti. In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli



immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L.28.02.1985 n.47 o dell'art. 46 comma 5 D.p.r. 6.06.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

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. La costruzione è stata realizzata conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

13. 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;

14. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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.

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

16. 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.

17. 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 e agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e 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.

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



garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00), sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Le attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state effettuate le attività necessarie alle indagini richieste e nel corso delle stesse è stata formata e acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

1. Sopralluogo
2. Verbale di sopralluogo;
3. Rilievo planimetrico e fotografico
4. Acquisizione della documentazione catastale presso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Sassari (Planimetria e visura);
5. Acquisizione della documentazione custodita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania;
6. Ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

Le risposte ai quesiti del G.I.

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

In riferimento al provvedimento del 05.09.2024 in esito all'accoglimento dell'istanza del creditore circa gli indipendenti effetti del secondo pignoramento che dava origine all'iscrizione della riunita procedura n. 04/2023 RGE, avente ad oggetto i medesimi beni della procedura in epigrafe n.240/2018 RGE, all'attualità sospesa ex art. 615 co.2 c.p.c. e 624 c.p.c., il Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, disponeva il proseguo della procedura e incaricava come esperto, già nominato nella precedente, la sottoscritta Arch. Donatella A. Serra, alla redazione di un nuovo elaborato peritale " *che attualizzi il valore dell'immobile sulla base degli eventuali mutamenti dello stato di luoghi e della destinazione d'uso medio tempore intervenuti*".

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.), acquisita tutta quella necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dai quesiti, la sottoscritta espone la seguente perizia.



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

Si dispone del modello di controllo e invia alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

3. 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; 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.

Sono stati acquisiti tutti i documenti relativi ai titoli edilizi, elaborati grafici nonché quelli catastali che nello specifico verranno trattati nel quesito n. 12.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare, al ventennio precedente il pignoramento, l'immobile oggetto della procedura era già intestato alla [REDACTED] la piena proprietà a lei pervenuto [REDACTED] virtù di compravendita per Atto a rogito del [REDACTED] trascritto a [REDACTED] del registro particolare con il seguente identificativo catastale distinto al [REDACTED] che in seguito a variazione della destinazione d'uso [REDACTED] soppresso dando origine al nuovo sub 34 dello stesso [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.

Da recenti ispezioni presso lo stesso ufficio, è emerso in data 15 marzo 2023 un Atto tra vivi, Atto in esecuzione di conferimento di aumento di capitale attuato mediante conferimento in natura dell'immobile oggetto di studio, disposto dal notaio [REDACTED] conferisce la piena proprietà dell'immobile suddetto a favore della Società [REDACTED] di cui si rimette in allegato.

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

I dati contenuti sul pignoramento identificano correttamente l'immobile.

Si precisa però che l'immobile all'atto dell'acquisto dell'allora proprietaria, [REDACTED] aveva originariamente la destinazione d'uso residenziale, fruita dalla stessa e dai suoi familiari durante la stagione estiva, che poi nel corso del 2014 veniva concessa in locazione transitoria per la vendita di preziosi al dettaglio [REDACTED], in qualità di amministratore della società [REDACTED] che per le esigenze del conduttore, in accordo tra le parti, procedeva ad ottenere l'autorizzazione per cambio della destinazione d'uso, passando così da civile abitazione ad attività commerciale, (pratica che la scrivente



aveva poi appurato l'esistenza presso gli uffici del SUAPE, settore Urbanistica del comune di Arzachena, ed allegata alla perizia).

Allo stato attuale i dati identificativi catastali che hanno individuato in precedenza l'immobile, non sono più corrispondenti poichè come accertato presso l'Agenzia del Territorio di Sassari N.C.E.U. , l'attuale intestataria, la [REDACTED] ha predisposto il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile con cui riporta la categoria da commerciale a quella residenziale - [REDACTED] del [REDACTED] con conseguente attribuzione di un nuovo subalterno, come meglio riportato di seguito:

[REDACTED]

Intestatario è la [REDACTED] proprietà nella quota di 1/1.

5. 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 a € 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.

Non è stato necessario eseguire variazioni per aggiornamento catastale.

6. 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;

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

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

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

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

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



sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

III) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art.1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

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

L'immobile è intestato alla [REDACTED] come già enunciato in precedenza ed allo stato attuale l'immobile risulta libero.

8. 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 di 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;

Per il caso di studio, il quesito non sussiste.

9. 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 ai figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

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

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

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio:



effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Per il caso di studio, il quesito non sussiste.

10. 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 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).

Sul bene indicato in premessa, sussistono le seguenti formalità:

1. Iscrizione del [REDACTED]

Atto notarile pubblico - [REDACTED]

[REDACTED] con Sede MILANO (MI) per € 7.000.000,00

di cui € 3.500.000,00 per sorte capitale.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

con sede a [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Agenzia del Territorio di Tempio Pausania (SS), contro [REDACTED] per la piena proprietà e debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] fa presente che, in seguito al cambio di destinazione d'uso, il mappale ha assunto il sub 34 e di recente il successivo sub 36).

2. Trascrizione del [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED] con sede a Milano

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/ [REDACTED]

Grava su immobile in Arzachena, [REDACTED]

3. Trascrizione del [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare, Corte d'Appello di Roma, verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]



4. Trascrizione del [REDACTED]

Atto tra vivi- Conferimento in [REDACTED]

Repertorio [REDACTED]

Immobile in Arzachena, [REDACTED]

11. 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.

Considerato che l'immobile ricade all'interno del Consorzio Costa Smeralda, la scrivente ha rivolto richiesta all'ufficio preposto così pure all'Amministratore del Condominio, ricevendo gli estratti riportanti gli oneri ancora insoluti, che di seguito si riportano e si allegano alla presente perizia.

Oneri dovuti al Consorzio Costa Smeralda per un importo complessivo Euro 7.660,14

(relativo alle annualità 2020-2021-2022-2023-2024).

Oneri Condominiali dovuti, di importo complessivo Euro 5.446,43 (rate fino al 2024).

Gli uffici sono contattabili ai seguenti recapiti:

Consorzio Costa Smeralda- Casa 1/a Il Ginepro, loc. Porto Cervo- 07021 Arzachena (SS)

Tel. 0789 935000 – Telefax 0789 935100

PEC: consorziocostasmeralda@pec.it - Mail: info@consorziocostasmeralda.com

Amministrazione Condominio

Studio Costi-Mura

Loc. Castel Cervo,80- 07021 Porto Cervo (SS)

Tel.0789 92512- Fax 0789/92613 Pec: giannicosti@pec.it



12. *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni le autorità competenti. In caso di 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 verifici 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 verifici, 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 dell'art. 46 comma 5 D.p.r. 6.06.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.*

La costruzione è stata realizzata conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

Licenza di Costruzione- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica [REDACTED]
Consorzio Costa Smeralda;
Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie datato [REDACTED]
Febbraio 1965;
Certificato di abitabilità rilasciato il 04/03/1970 al Etablissement Porto Cervo;
Nulla Osta dell' Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari [REDACTED]
Concessione Edilizia [REDACTED] rilasciata per la realizzazione di un
balcone con soprastante pergolato;
Autorizzazione cambio di destinazione d'uso e modifiche interne - [REDACTED] su
progetto redatto dal geom. [REDACTED]

Come evidenziato nei quesiti precedenti, in seguito a recenti ricerche presso l'Ufficio del territorio di Sassari, si è appurato che per l'immobile nel 2023 è intervenuto un aggiornamento catastale [REDACTED] del [REDACTED], che ha riguardato il passaggio da una categoria funzionale diversa, ovvero il passaggio da categoria commerciale a quella residenziale, riportando l'immobile alla condizione originaria.

Che per chiarimento si ricordano i nuovi identificativi catastali attribuiti:

[REDACTED] categoria A/7, Classe 5, consistenza 8 vani, Rendita Euro 2.375,70-
Intestatario è la Società Ribalta Celestial LdA con sede in Portogallo (EE), proprietà nella quota di 1/1.

Si evidenzia che tale mutamento non è conforme dal punto di vista urbanistico, vale a dire che non è stato adottato l'iter specifico che prevede principalmente la presentazione della richiesta di Autorizzazione al Comune per gli aspetti urbanistici e concludendosi con l'aggiornamento catastale.

Come disciplinato dalla normativa vigente, qualsiasi mutamento della destinazione d'uso di un immobile - urbanisticamente rilevante o non rilevante - comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale.

Nel caso specifico pertanto, considerata la mancata Autorizzazione anzidetta e rilascio del titolo abilitativo, con l'ausilio di un tecnico abilitato si dovrà procedere con l'*Accertamento di Conformità*, i cui costi da sostenere a titolo informativo, ammontano complessivamente in **euro 1.800,00**, comprensivi del costo dell'oblazione dovuta al comune e l'onorario spettante al professionista incaricato.



L'importo suddetto sarà oggetto di considerazione nella stima del valore dell'immobile.

Lo strumento Urbanistico del Comune di Arzachena, prevede la destinazione prevalentemente residenziale. Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Fabbricazione vigente. L'immobile sito in questo comune, fa parte della Lottizzazione "Porto Cervo Villaggio", Convenzionata in data 15/12/1977 e classificato con la seguente destinazione urbanistica:

Zona "F/3" Aree turistiche oggetto di Lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art.64 delle N.T.A. del P.d.F.

Insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal P.P.R.;

Insiste completamente in zona Fascia Costiera: area individuata dal P.P.R., N.T.A artt8,17,18,19,20;

Insiste completamente in zona sistemi a baie e promontori: assetto ambientale del P.P.R. , N.T.A. artt.8,17,18;

Insiste completamente in zona insediamento Turistico: assetto insediativo del P.P.R. , N.T.A.artt.88,89,90;

Insiste completamente in zona Parco Geominerario Gallura: assetto ambientale del P.P.R, N.T.A. artt. 9,57,58;

Insiste completamente in zona Vincolo idrogeologico;

Insiste completamente in zona Hg1: area a pericolosità geologica moderata.

13. *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;*

I rispettivi impianti presenti sono:

- Impianto elettrico ad uso domestico che supporta la potenza di 3kW con il centralino elettrico (o quadro) dove sono contenuti i dispositivi di protezione e manovra dell'impianto ubicato all'interno. L'impianto è dotato di punti luce con interruttori e scatole porta frutto presenti in tutti gli ambienti che, al momento del sopralluogo, la maggior parte risultava smontata con cavi pendenti. Si individua la presenza di impianto di allarme (sicurezza e antintrusione) con telecamere e dispositivi di controllo, risalenti sicuramente al periodo in cui i locali ospitavano l'attività commerciale. Il contatore generale è ubicato all'esterno, nella terrazza di ingresso.

- Impianto di climatizzazione è autonomo con elementi split ubicati in prossimità della zona giorno e nel piano soppalco con unità esterne ubicate nel terrazzino adiacente la camera a Nord-Ovest.

L'impianto idrico-sanitario è completo, per la produzione dell'acqua calda sanitaria (Acs) sono presenti n.2 boiler dalla capacità di 100lt.

Non è stato possibile reperire le relative Certificazioni di conformità degli impianti.

14. *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 denaro; 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.*

Il bene, oggetto di studio, è pignorato per la piena proprietà quota 1/1.



15. 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.**

L'immobile, per la conformazione planimetrica e per le caratteristiche formali di pregio possedute, a parere del sottoscritto è vendibile nello stato in cui si trova, non favorendo interventi di formazione di lotti o frazionamento delle condizioni originarie poiché andrebbero a compromettere il valore di stima dello stesso.

16. 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.

Come affrontato in precedenza, l'attuale pignoramento del bene è frutto di un procedimento precedente che ha richiesto necessariamente l'aggiornamento della situazione dello stato attuale del compendio.

Per i motivi suddetti è stato necessario replicare un nuovo sopralluogo presso l'immobile affinché si accertasse lo stato dei luoghi, pertanto la scrivente comunicava a mezzo pec alla parte debitrice, la convocazione del sopralluogo che veniva fissata per il giorno 25 novembre 2024 alle ore 15.00.

L'accesso ai luoghi è avvenuto congiuntamente al custode giudiziario [REDACTED] e in presenza del [REDACTED], detentrica attuale del bene.

In quella circostanza si è compiuta una ricognizione generale dell'immobile, supportata dal rilievo metrico dove ritenuto necessario e quello fotografico, indispensabile per attestare lo stato dei luoghi a confronto con quanto già rilevato nella situazione passata.

Ubicazione:

L'immobile in esame è ubicato nel comune di Arzachena (SS), in loc. Porto Cervo, capitale della Costa Smeralda, all'interno del condominio denominato "Villaggio Porto Cervo 1^a fase" n.4 corpo 3C.

Il prospetto principale è prospiciente la piazza principale del vecchio borgo denominata "La Piazza", con vista sul mare e sul molo vecchio.

Intorno e nella parte sottostante la piazza e nei vicoli adiacenti, sono allocate le attività commerciali di bar e ristoranti ed in particolare le "botteghe di lusso", luogo di culto per gli appassionati delle grandi firme, che ancora oggi questo mito continua a vivere. Il borgo è frequentato come località di villeggiatura per i tanti turisti, nota in tutto il mondo per le sue bellezze che il paesaggio naturale offre, in un mix di piazze, archi, giardini caratteristici e spiagge mozzafiato, che hanno conquistato reali, principi, principesse e vip.

Si arriva percorrendo dal centro di Olbia per circa 30 km la SP94 e la successiva SP59, in direzione della piazza centrale, in prossimità del Cervo Hotel.

Confina a nord con altra proprietà del condominio, a sud-est con la piazza, a sud-ovest con altra proprietà.



Caratteristiche dell'immobile

L'immobile si caratterizza per lo stile architettonico ben integrato con la natura circostante che, come descritto in precedenza, gode di una posizione privilegiata in quanto situato sulla piazza principale del borgo, con affaccio diretto sulla stessa, ed a nord-est con vista sul mare e sul vecchio molo.

La conformazione planimetrica e i dettagli architettonici dei prospetti, presentano linee irregolari che ben si adattano al disegno semicircolare della piazza, restituendo nel complesso, una piacevole armonia d'insieme. L'unità interessata è ubicata al piano primo raggiungibile da una scalinata disposta sul fronte principale ed un piano rialzato abitabile a soppalco.

Il piano terra accoglie alcune attività commerciali di vario tipo, mentre il piano seminterrato i box, visibili ad ovest nel retro del fabbricato.

I prospetti sono arricchiti da aperture squadrate e ad arco sorrette da pilastri in muratura intonacata, con la terrazza che si apre lungo i due lati sulla piazza e uno su un vicolo, con parapetti realizzati in muratura e parapetti in legno di castagno dalla linea semplice, così come l'orditura principale della copertura a pergola della terrazza, costituita di travi lignee e incanniccio, il tutto rispecchiando i caratteri architettonici tipici delle costruzioni dell'intorno e in particolare dello stile denominato "Costa Smeralda".

L'unità residenziale è così composta:

Piano Primo e Piano Soppalco

Il Piano Primo

- zona soggiorno
- cucina
- disimpegno
- camera n.1
- camera n.2
- camera n.3
- n.2 bagni
- cavedio
- n.1 ampia terrazza
- n.1 terrazzo

Si accede all'unità dal prospetto principale del fabbricato antistante la piazza per mezzo di una scala con arrivo diretto all'ampia terrazza. Per mezzo di una porta a vetri si entra in un ampio ambiente a giorno a tutta altezza, variabile fino a raggiungere la parte più alta, circa i m 4,50, da cui si ripartisce nella parte in fondo, il piano soppalco. Si riscontra immediatamente che, rispetto al sopralluogo avvenuto in passato, gli arredi e i complementi di arredo e materiale vario, compresa la ringhiera in legno, originariamente conservati nel piano soppalco, sono stati trasferiti e accatastati in maniera disordinata nell'ampio soggiorno, invadendo completamente l'intera superficie fino in prossimità dei finestroni e delle aperture di ingresso.

Da questo ambiente al lato sinistro ed infondo si snodano i vari ambienti: al lato Nord-Ovest la zona notte con due camere, una singola e una doppia, un bagno dotato degli apparecchi igienico-sanitari (il lavabo, il bidet, il wc e la doccia in muratura), con rivestimento in piastrelle smaltate di dimensioni di 10x10 cm sino all'altezza della porta.



La camera doppia, si affaccia ad un terrazzo di medie dimensioni realizzato successivamente su progetto autorizzato, la cui vista è sul mare e sui giardini condominiali, nella cui parte sottostante si intravedono i locali semi-sotterranei destinati a box auto di pertinenza del condominiale.

Lo stato di conservazione generale di questi ambienti è pressoché inalterato, si riscontra però sulla parete perimetrale della camera a nord-ovest, una maggiore accentuazione dei fenomeni di umidità di risalita per capillarità, già presenti e rilevati durante il primo accesso, con conseguente sfaldamento dell'intonaco.

Si procede in direzione Sud-Ovest rispetto alla sala e da un disimpegno si accede immediatamente alla cucina che è completa di piano cottura montato su muratura rivestita in piastrelle, la cappa di aspirazione e un frigo.

Procedendo in avanti si articolano due ambienti, una camera di minima superficie e il bagno di pertinenza.

Già durante il primo sopralluogo, il vano destinato in origine a camera, in occasione dello svolgimento dell'attività commerciale era stato suddiviso in due parti per mezzo di una parete temporanea realizzata con pannelli multistrato tale da ricavare un vano adibito a custodia della cassaforte. Allo stato attuale invece parte del pannello risulta divelta.

Il bagno, anch'esso di ridotte dimensioni ha il ripiano porta lavabo realizzato in muratura e rivestito in piastrelle da cm10x10, la doccia e il bidet, mentre il vaso wc è stato rimosso riportando una foratura del sottofondo e rivestimento in piastrelle, con in evidenza la colonna di scarico e le tubazioni ivi convogliate.

Non sono note le motivazioni e l'autore di tale intervento, considerato che l'immobile è chiuso da molto tempo. L'intervento di ripristino del massetto e riposizionamento del wc, si può quantificare per circa euro 600 di opere e manodopera.

Non si rilevano modifiche o manomissioni dei serramenti o quant'altro nella terrazza d'ingresso rispetto alle condizioni rilevate nel precedente sopralluogo. Si evidenzia che la canna fumaria ivi collocata, proveniente dal locale bar sottostante al piano terra, dal confronto metrico e fotografico compiuto nel 2021, conferma la sua esistenza. Rispetto alle condizioni precedenti, l'intonaco della canna fumaria manifesta fenomeni di degrado determinati dall'azione dell'acqua meteorica avvenuti di recente, mentre non si riscontrano cedimenti o dissesti statici nelle murature nel complesso e nella copertura.

Piano soppalco

Come esposto al punto precedente, il piano soppalco occupa parzialmente lo sviluppo in pianta dell'unità immobiliare, più precisamente in posizione arretrata rispetto alla zona giorno.

Trasversalmente a questo ambiente, si sviluppa il pianerottolo a sbalzo con profondità di circa 90cm e altezza da terra di 2,10 m, privo di parapetto e del corpo scala, che sarebbe dovuta disporsi sul lato destro adiacente la parete perimetrale. Attualmente il parapetto realizzato in legno è rinvenuto in loco, nel soggiorno sottostante.

L'ambiente si presenta come un unico locale adibito a camera con adiacente un piccolo bagno completo dei sanitari, un armadio a muro con ante in legno e una nicchia in cui è riposto un boiler, il rivestimento a terra è in moquette, le due finestre ai lati consentono una buona illuminazione e aerazione.

Il solaio di copertura a falde inclinate è di adeguata altezza tale da rendere l'ambiente fruibile agevolmente.

Condizioni generali

Dalla ricognizione esterna le condizioni complessive delle facciate, della copertura ed in generale della conservazione nel suo insieme, appaiono di discreta qualità nonostante l'immobile versa in condizione di abbandono.



La struttura del fabbricato nel complesso non presenta dissesti statici, le tinteggiature delle facciate e dei parapetti hanno mantenuto inalterata la loro funzione, così pure i rivestimenti delle pavimentazioni esterne non hanno subito peggioramenti.

Gli ambienti interni per effetto della mancata manutenzione, presentano in qualche occasione fenomeni di umidità con distacco dell'intonaco nelle murature in particolare in quella confinante con la terrazza di ingresso, già riscontrata durante il primo accesso avvenuto nel 2021, come pure nella parete della camera esposta ad ovest, si è accentuata la formazione di efflorescenze da umidità, in corrispondenza delle nicchie sotto la finestra. Nel merito, si consigliano interventi puntuali che favoriscano il ripristino delle normali funzioni delle parti degradate.

Per quanto riguarda l'aerazione e l'irraggiamento solare sono adeguati poiché garantiti dalla buona esposizione dell'immobile e dai corretti rapporti aero-illuminanti degli infissi.

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- Strutture verticali : murature perimetrali continue in blocchi di calcestruzzo, i tramezzi in mattoni forati di laterizio da 8 cm.
- Strutture orizzontali: solai con travetti in latero-cemento e pignatte in laterizio e caldaia in calcestruzzo; struttura a sbalzo del terrazzo in doppio tavellonato da 5cm;
- La copertura è a padiglione la cui orditura è costituita struttura in latero-cemento, il manto è in tegole curve tipo "coppo sardo".
- Le finiture interne ed esterne: intonaci a base calce;
- Tinteggiature esterne in pitture a base di calce di tonalità bianco e nocciola.
- Tinteggiature interne con pitture idrolavabili di colore bianco;
- Porte interne tamburate in legno; il portoncino d'ingresso è a vetrata con telaio in legno;
- Infissi esterni con telaio in legno a vetro singolo, corredati di portelloni in legno in alcuni ambienti;
- Le soglie degli infissi sono in piastrelle di cotto originarie;
- I rivestimenti interni, quelli dei terrazzi e scala di accesso, sono realizzati in piastrelle di cotto, senza battiscopa;
- I rivestimenti delle pareti del bagno sono in ceramica posate ad un'altezza di 2,00 m circa da terra, mentre in cucina è posato solo al di sopra del piano di lavoro;
- Impianto idrico: allaccio ai servizi di rete idrica comunale; n.2 Boiler da 100lt per la produzione di ACS;
- Impianto fognario: lo scarico delle acque reflue viene conferito nella rete comunale;
- Impianto elettrico: fornitura elettrica e provvista di allacciamento alla rete;
- Impianto di raffrescamento: l'impianto è autonomo alimentato da sistema di elemento a split disposti della zona giorno e nel piano rialzato a soppalco;
- La copertura è a falde inclinate con manto realizzato in tegole curve tipo "coppo sardo", disposte in aggetto lungo la gronda tale da agevolare lo scolo delle acque meteoriche senza compromettere la struttura muraria.



Consistenza:

Tabella con indicazione delle superfici

	Superficie utile residenziale	Superficie commerciale principale (Sc)	Superficie utile accessoria	Superficie commerciale accessoria (Sa)
PIANO PRIMO	mq 87,80	mq 111		
Terrazza ingresso	-	-	mq 34,92	mq 45,52
Terrazzo camera	-	-	mq 11,09	mq 13,56
PIANO SOPPALCO	mq 30,15	mq 46,09		

Considerato che la superficie commerciale accessoria della terrazza di pertinenza dell'unità residenziale, viene computata nella misura del 45% e quella del terrazzo nella misura del 30%,

si ha:

$$\text{mq } (45,52 \times 45\%) = \text{mq } 20,48 \quad (\text{Sa1}) \quad (\text{Terrazza ingresso})$$

$$\text{mq } (13,56 \times 35\%) = \text{mq } 4,75 \quad (\text{Sa2}) \quad (\text{Terrazzo camera})$$

Per cui si ha che la superficie commerciale totale (**SCT**) relativa al piano primo e al piano soppalco, è determinata rispettivamente dalla somma tra le superfici commerciali delle unità principali "**Sc**" e quella accessoria "**Sa1, Sa2**", ossia:

$$\underline{(\text{Sc} + \text{Sa1} + \text{Sa2}) = \text{mq } (111 + 46,09 + 20,48 + 4,75) = \text{mq } 182,32 \quad (\text{Sct})}$$

17. 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 e agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

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



L'immobile non risulta sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00), sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Stima e valutazione dell'unità abitativa- tipologia A/7.

L'analisi della situazione generale di mercato nella zona ove è ubicato l'immobile, va preceduta da una breve premessa sulle caratteristiche del sito, che è inserito in un vasto comprensorio prevalentemente residenziale sorto tra i primi anni '60, con espansioni recenti. L'ambito urbano è fortemente caratterizzato per il fatto di costituire un esempio di sviluppo avuto nella zona, in ragione di principi della buona architettura che si integra con il contesto ambientale di notevole pregio, nonchè per i servizi offerti ai residenti e ai turisti.

Il quadro generale del mercato immobiliare al momento del presente incarico, è caratterizzato da un lieve calo rispetto al 2023. Nella compravendita si deve tener conto l'attuale fenomeno di riassetto dei prezzi per effetto di un trend leggermente in ribasso, anche, se, in generale, in questa zona i prezzi sono comunque più elevati rispetto ad altri.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di studio, si è ritenuto applicare il metodo del valore medio tra i prezzi indicati dall'osservatorio immobiliare OMI e quello individuato da una media dei prezzi di compravendite avvenute di recente, dedotto dalla comparazione dei beni con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

1. Valutazione degli immobili in base alle quotazioni OMI

Dall'indagine di mercato condotta nel primo semestre dell'anno 2024 si registra che il valore di mercato per residenze, tipologia ville e villini (A/7) con stato conservativo normale, varia da euro 6.600 a euro 9.800 €/mq, che la media calcolata tra i due valori è pari a €/mq 8.200 **(A)**.

2. Valutazione degli immobili per comparazione

Dall'indagine di mercato condotta, a novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media euro 6.300 **(B)** al metro quadro. Applicando dunque questo valore, riferito ad immobili con simili caratteristiche e ubicazione in compravendita desunti dalle agenzie immobiliari, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, calcolando la media delle due valutazioni sopra espresse, si ha:



$$(A)+(B)/2 = \text{€/mq } 8.200+6.300 / 2 = 7.250 \text{ €/mq (Vm)}$$

Considerato che il pignoramento assegnato all'unità riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie commerciale totale (Sct) è di mq 182,32, in riferimento a quanto determinato si calcola il valore complessivo nel modo seguente:

$$(Sct \times Vm) = (182,32 \times 7.250) = \underline{\text{€ 1.321.820,00 (Vc)}}$$

(diconsi unmilionetrecentoventunomilaottocentoventi/00)

Al valore così ottenuto, si ritiene decurtare tutti quegli elementi che condizionano la determinazione del più probabile valore attuale del bene:

- a) Stato di conservazione in generale e la vetustà dell'immobile, che si possono approssimare ad un valore quantificato al 30%;
- b) Spese per interventi di ripristino del massetto e parte del rivestimento a pavimento con montaggio del wc , di euro 600;
- c) Oneri dovuti alla regolarizzazione del mutamento della destinazione d'uso attraverso la procedura di Accertamento di Conformità redatta da un professionista, stimata di circa euro 1.800; (Rif. Quesito n.12)

La decurtazione per vetustà dell'immobile e stato di conservazione stimato al 30% sull'importo precedentemente calcolato Vc, è la seguente:

$$\text{€ } 1.321.820 \times 30\% = 925.274,00 \text{ € (C)}$$

Al valore ottenuto si decurtano gli oneri anzidetti (€ 1.800+600)= per un valore complessivo di € 2.400 (D)

Pertanto il valore finale stimato per l'immobile è pari a:

$$(C-D) = \text{€ } (925.274,00 - 2.400) = \underline{\text{€ 922.874,00}}$$

(diconsi novecentoventiduemilaottocento settantaquattro/00)

Conclusioni:

La presente relazione completa degli allegati, viene depositata in originale con gli allegati dell'elaborato in forma integrale e una copia ripulita dei dati sensibili; una copia al creditore procedente, una copia al debitore e una copia al custode nominato.



Allegati:

- Verbale di sopralluogo
- Planimetria dell'immobile da rilievo
- Foto degli interni ed esterni
- Documenti catastali: visura e planimetria
- Licenze Edilizie
- Certificato di abitabilità
- Trascrizioni e Iscrizioni

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Il.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento eventualmente necessario.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Tempio Pausania, 09/04/2026

Arch. Donatella Serra



ALLEGATI

- 1- Vista aerea ubicazione immobile
- 2- Foto degli esterni e degli interni
- 3- Planimetrie dei piani Primo e Soppalco
- 4 -Estratti Catastali
- 5- Copie Autorizzazioni Urbanistiche
- 6- Estratti ufficio RR.II.
- 7 -Verbale di sopralluogo





Ubicazione immobile - Vista aerea





Figg. n.1-2-3-4 - Vista degli esterni



fig.2





figg.3-4





figg. n.5-6-7-8- 9-10-11. Terrazza prospiciente la piazza

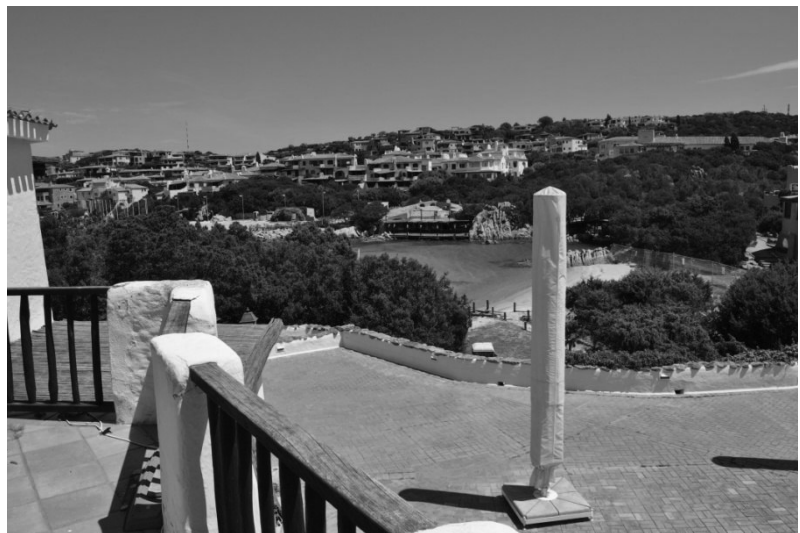




fig.n.9



figg.10-11





Figg. n.12-13-14. Zona soggiorno





fig.n.15- Vista del piano soppalco





figg.n.16-17. Cucina e disimpegno



figg. n.18-19-20. Bagno con dettaglio del wc dismesso e rottura massetto e rivestimento





figg.n.21-22. Camera antistante il bagno con parete in multistrato dismessa



figg.n.23-24-25. Camera doppia con terrazzo pertinente





Terrazzo posteriore





figg.n.26-27. Camera singola



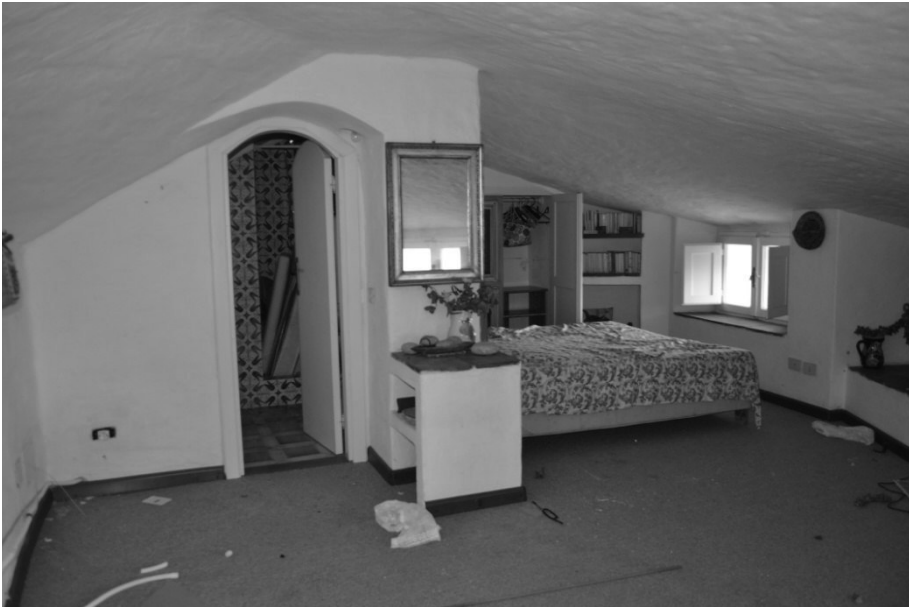


figg.28-30. Bagno zona notte



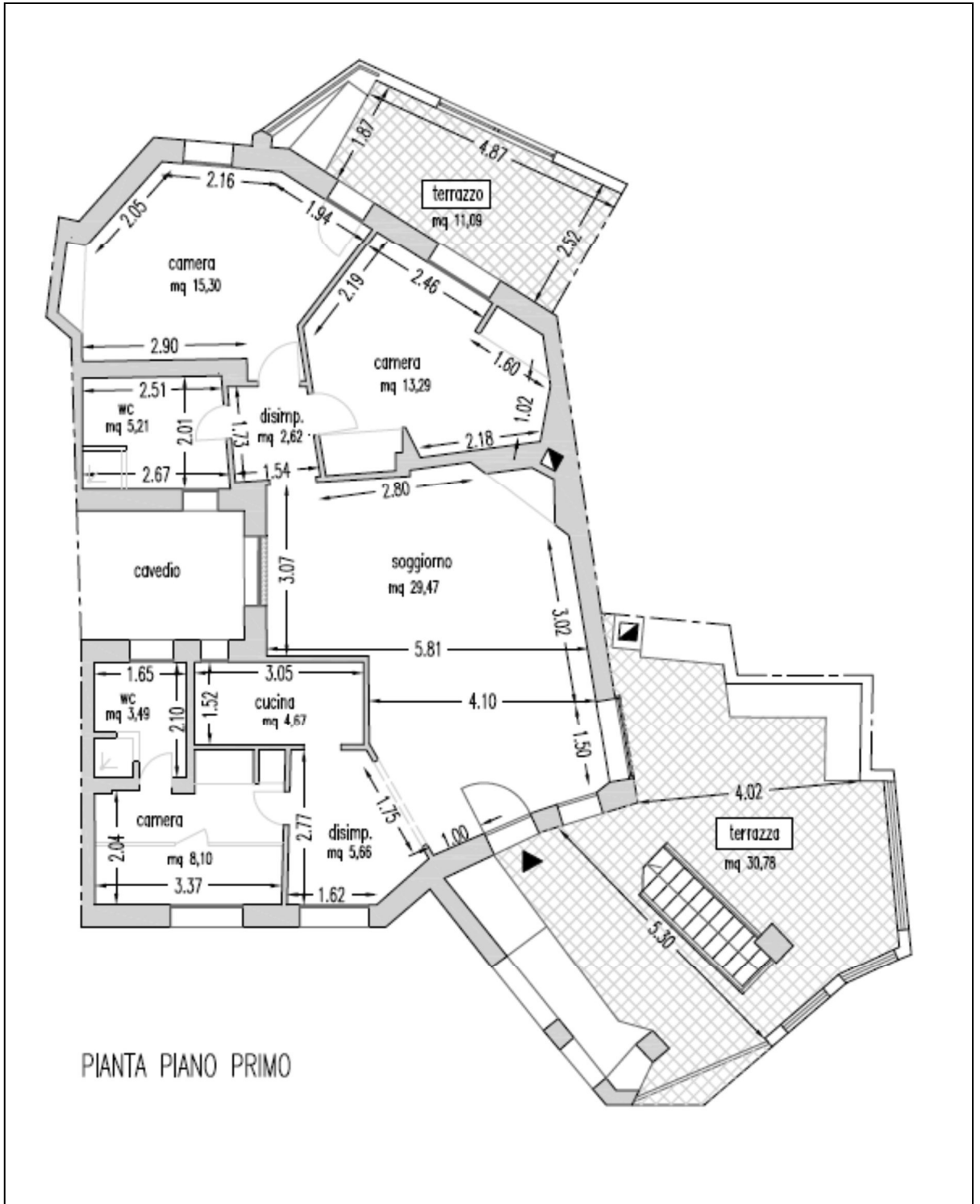
figg. n.31-32-33-34. Piano soppalco

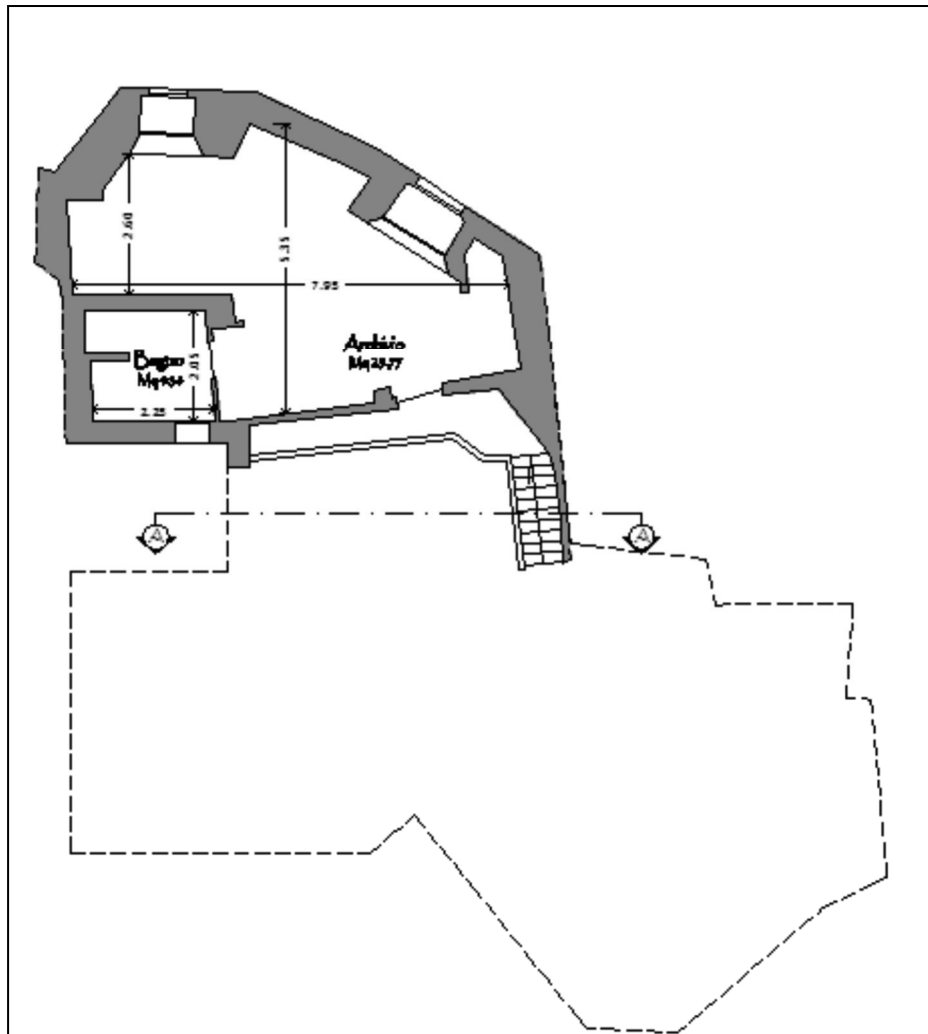




Planimetrie Piano primo e Piano soppalco







PIANTA PIANO SOPPALCO

