



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura di cui al R.G.E. n. **92/2021**

Giudice Istruttore: Dott.ssa [REDACTED]

Creditore procedente:

[REDACTED]

contro

Debitore:

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ELABORATO PERITALE**

**PERIZIA DI STIMA  
RELAZIONE ED ALLEGATI**

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





## 1. PREMESSA

Nella pubblica udienza del 31/03/2022, l'ill.mo Giudice Dott.ssa [REDACTED], ha nominato ed il 14/04/2022 conferito incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente [REDACTED], iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al numero [REDACTED] con studio tecnico in Olbia, alla via Venezia Euganea n.16, **di redigere la stima di un immobile con pertinenza** sito in Aglientu (SS), in Via della Pineta s.n.c., località Rena Majore, oggetto di accertamento nella **procedura R.G.E. n. 92/2021**.

Gli immobili da stimare vengono indicati quali beni pignorabili nell'atto notificato al debitore, [REDACTED], dall'ufficiale giudiziario in data 09/06/2021, su richiesta della [REDACTED]

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti, avvenuta con p.e.c. indirizzata al debitore, al creditore precedente e allo stesso IVG, lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 11/01/2023 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali, con concomitante sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, ed all'ora e giorno stabiliti, alla presenza dei signori:

[REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG);

[REDACTED], proprietaria nonché esecutata;

[REDACTED], coniuge della proprietaria,

avveniva l'identificazione, la presa visione del luogo, e l'accesso allo stesso. Sbrigate le formalità di rito, si è proceduto al rilievo planimetrico del fabbricato e della pertinenza, all'acquisizione delle necessarie informazioni tecnico-costruttive relative, alla verifica dei confini catastali ed alla predisposizione di idoneo servizio fotografico.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:15 (verbale di inizio operazioni peritali e di sopralluogo, rif. **Allegato H.1**).

## 2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

L'esperto incaricato:

- 1) **VERIFICHI**, 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;

Il sottoscritto CTU incaricato, ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento, ad eseguire ogni operazione ritenuta necessaria, e ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ritenendo idonea, ma non completa, la documentazione agli atti. Si è quindi provveduto ad acquisire quanto mancante al fine di poter predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate (rif. **Allegato D**) e della documentazione depositata nei fascicoli, con riferimento alle verifiche eseguite presso la conservatoria è stato possibile predisporre i seguenti elenchi:

#### Immobili siti nel Comune di Aglientu (SS)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 1 Particella 2112 Subalterni 25 e 46

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 23/03/2016	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 206 del 11/02/2016	Reg. Part. 1483	Reg. Gen. 2159	[REDACTED]
Nota del 12/07/2021	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 586 del 09/06/2021	Reg. Part. 5229	Reg. Gen. 7428	[REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 22/07/2009	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO P. Ufficiale CIAMBELLA ALBERTO MARIA Rep. 29492/6858 del 14/07/2009	Reg. Part. 1267	Reg. Gen. 8168	[REDACTED]
Nota del 13/08/2010	IPOTECA LEGALE a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 P. Ufficiale EQUITALIA ESATRI S.p.A. Rep. 14008/19 del 04/08/2010	Reg. Part. 2418	Reg. Gen. 9452	[REDACTED]
Annotazione del 22/09/2010	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE CANCELLAZIONE TOTALE (rif. Reg. Part. 2418 del 13/08/2010)	Reg. Part. 1524	Reg. Gen. 10120	[REDACTED]
Nota del 08/09/2010	IPOTECA LEGALE a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 P. Ufficiale EQUITALIA ESATRI S.p.A. Rep. 14008/19 del 01/09/2010	Reg. Part. 2471	Reg. Gen. 9793	[REDACTED]

2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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



## 2.1) Dati catastali

L'unità immobiliare e la pertinenza sono regolarmente censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Aglientu, Provincia di Sassari, al:

**Foglio 1, Particella 2112, Subalterno 25**, categoria A/2, Classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 mq, superficie escluse aree scoperte 55 mq, rendita Euro 340,86.

**Foglio 1, Particella 2112, Subalterno 46**, categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita Euro 32,90.

È altresì depositata la planimetria catastale di entrambi gli immobili. (rif. **Allegato C**).

### 2.1.1) Caratteristiche generali e insediative

L'immobile oggetto di pignoramento è la porzione di un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Aglientu (SS), in località Rena Majore, Via della Pineta s.n.c.

Risulta essere al piano Terra, interno 1 dell'Edificio H del Lotto 47 della "Lottizzazione Rena Majore", 17 km circa a Nord Est del centro urbano di Aglientu (SS) in penetrazione di circa 1 km dalla S.P. 90 "Castelsardo-Santa Teresa", dal litorale verso l'entroterra.

L'insediamento risulta periferico rispetto alla conformazione di quella frazione urbana a destinazione residenziale turistica, ma facilmente raggiungibile dalla menzionata strada provinciale, permettendogli di poter usufruire dei servizi presenti in località poco distanti. Non mancano le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria; il centro urbano di maggior riferimento, Santa Teresa di Gallura (altro Comune), dista circa 10 km a Nord e si raggiunge agevolmente percorrendo la S.P. 90 ove si possono trovare la maggior parte dei servizi necessari (farmacie, negozi al dettaglio e centri commerciali, luoghi di culto, scuole, e gli istituti di credito; le maggiori infrastrutture territoriali di trasporto, ovvero il porto e l'aeroporto di Olbia, distano nell'ordine di 60/65 km, a seconda delle arterie stradali percorribili (rif. **Allegato B.1 e B.2**).

La pertinenza è costituita da un posto auto scoperto, di superficie pari a circa 13 mq, distante circa 50 metri dall'unità abitativa e posizionata lungo via della Pineta in un piccolo slargo a ridosso del muro di recinzione del fabbricato a schiera di cui l'unità abitativa è parte integrante.

### 2.1.2) Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare principale, di sviluppo oblungo, con caratteristiche distributive semplici ed orientata approssimativamente secondo l'asse Nord Ovest-Sud Est, si compone di un unico livello, posto ad una quota di circa 60 cm dal piano stradale di lottizzazione; gli spazi interni sono composti da una c. d. "zona giorno", comprendente un ambiente con funzione di soggiorno e



sala da pranzo, di un angolo cottura, e da una "zona notte", costituita da una camera da letto doppia, un locale per servizi igienici e un ripostiglio temporaneamente adibito ad uso camera, separati dalla zona giorno attraverso un piccolo disimpegno filtro privo di porta. La superficie utile interna è di circa mq 45,80, quella lorda complessiva arriva a circa 54,9 mq; l'altezza utile interna è pari a m 2,75.

Esternamente sul fronte Nord Ovest, nonché lato d'ingresso all'unità, è presente una veranda pavimentata di circa 20,80 mq lordi, parzialmente coperta dalla sovrastante distinta unità abitativa, posta ad una quota leggermente inferiore della pavimentazione interna; oltre la zona pavimentata si protende un piccolo giardino confinato per due lati da una staccionata in legno con rete metallica e per un terzo lato da un muro di recinzione basso in pietra, fino a bordo lotto, di circa 53,5 mq lordi; un varco d'ingresso pedonale con cancelletto in legno presente nel muro in pietra permette l'accesso dalla strada di lottizzazione.

Il fronte Sud Est, presenta le finestre della camera padronale e del locale servizi igienici e confina con altro subalterno, ovvero con un percorso condominiale di accesso ad altra proprietà.

Tutti i vani, seppur di modeste dimensioni, risultano funzionali e ben distribuiti (rif. **Allegato B.3**).

#### 2.1.3) Caratteristiche costruttive

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

FONDAZIONI perimetrali e centrali continue in conglomerato cementizio armato, realizzate con calcestruzzo e armatura metallica;

VESPAI di sottofondo realizzati con pietrame sciolto di diversa pezzatura, disposto in opera a mano e finitura con ghiaietto fine;

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in conglomerato cementizio armato;

SOLAIO di interpiano in latero-cemento;

STRUTTURA DI TAMPONAMENTO perimetrale in blocchi di calcestruzzo dello spessore unitario di cm. 25, oltre intonaco;

TAVOLATI INTERNI realizzati con mattoni forati di laterizio dello spessore di cm. 8, disposti in foglio e legati con malta cementizia;

MASSETTI in calcestruzzo dosato a q.li 2.50 di cemento, con spessore di cm. 10, con interposta rete elettrosaldata;

INTONACI INTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per



metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

INTONACI ESTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

Tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate; quelle interne risultano prive di ammaloramenti, mentre quelle esterne ne presentano alcuni di lieve entità, prevalentemente distribuiti nelle murature che delimitano la veranda d'ingresso.

Il muro di recinzione sul fronte strada è rivestito in pietra da spacco, così come parte del muro tra la veranda e il giardino.

PAVIMENTAZIONI INTERNE (zona giorno e disimpegno) in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 33x33, in opera con trama diagonale su letto di malta cementizia; (camera e ripostiglio) in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 90x15, con finitura simil-legno, in opera con trama a correre su letto di malta cementizia; zoccolino in gres, altezza 8 cm;

PAVIMENTAZIONI ESTERNE in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 80x20, con finitura chiara, in opera con trama a correre su letto di malta cementizia; il sentiero che attraversa assialmente il giardino fino al cancelletto sul fronte strada è in blocchi di granito lavorato a spacco.

RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI in ceramica monocottura delle dimensioni unitarie di cm. 20x20 per il pavimento e per le pareti, in opera con trama ortogonale previa stesura di idoneo collante; i rivestimenti del bagno raggiungono un'altezza di 2 metri, doccia compresa; RIVESTIMENTO CUCINA/ANGOLO COTTURA in ceramica monocottura delle dimensioni unitarie di cm. 10x10 per le pareti tra piano di lavoro e pensili; sulla parete più ampia del soggiorno è presente un rivestimento in piastrelle di gres di formato cm. 43x16 con finitura a spacco policroma;

SOGLIE e BANCALI in granito, spessore 3 cm, finitura non lucida;

INFISSI INTERNI in legno, completi di ferramenta di chiusura;

INFISSI ESTERNI in legno, sezione 55 mm, con vetrocamera, ferramenta di chiusura e sistema di oscuramento con persiane cieche a ventola in legno di pari finitura; sono presenti zanzariere;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE sia con miscelazione meccanica monocomando;

IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione, con utilizzatori tipo Bticino;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO non presente;

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO autonomo, costituito da un climatizzatore inverter, con motore esterno installato a pavimento nella veranda d'ingresso (Nord Ovest); tale impianto funge anche da climatizzatore invernale;

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE PIANO DI COTTURA a gas con bombola autonoma posizionata esternamente nella veranda d'ingresso.

Nel complesso, l'unità immobiliare, pur non essendo di recentissima edificazione, si presenta in normale stato di conservazione, con la maggior parte delle finiture, sia interne che esterne, che denotano pochi segni del tempo e dell'incuria. Attualmente i locali risultano arredati (rif. **Allegato A**).

- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nell'atto di pignoramento i beni risultano correttamente descritti ed univocamente identificabili. Non sussiste difformità.

- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

La planimetria dell'unità immobiliare depositata presso gli uffici del Catasto della Provincia



di Sassari (Foglio 1, Particella 2112, Subalterno 25) è risultata difforme dallo stato di fatto attuale.

Le difformità consistono in una leggera differenza nel posizionamento della parete d'ingresso al ripostiglio; si è pertanto considerato che l'aggiornamento della planimetria catastale, essendo invariate sia la consistenza che la superficie dell'unità immobiliare, sia operazione non necessaria.

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, ovvero il Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 20/01/2021 ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 16 del 11/03/2021, l'immobile ricade in ambito extraurbano in una zona per insediamenti a prevalenza residenziale turistica, nello specifico in zona **F – Insediamenti turistici pianificati, sottozona F1 comparto 6 "Rena Majore"**, quest'ultimo dotato di piano attuativo (rif. **Allegato E.1**); si cita dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione: "La sottozona F1 comprende insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva, che risultano attuati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionata approvati, sia a seguito di semplici plano-volumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni.

Tali insediamenti, in gran parte realizzati, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi e di riconversione all'utilizzo ricettivo.

Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC".

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 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;*

In data 21/12/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 2221, a nome delle Società SIAG S.r.l. e COSTA NORD S.r.l., per la realizzazione di un complesso residenziale - lotto n. 47, nel cui piano terra del Corpo H è presente l'unità immobiliare (H1) oggetto del presente accertamento (rif. **Allegato E.2**).

Il 30/06/2003 è stata rilasciata la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 2445 alla Società SIAG S.r.l., in variante alla C.E. n. 2221/1999 con accertamento di conformità, richiesta per sanare alcune piccole difformità palesate in corso d'opera (rif. **Allegato E.2**).

L'unità abitativa nella sua configurazione attuale, non corrisponde esattamente a quanto raffigurato negli elaborati grafici allegati alle C.E. succitate a causa di piccole difformità relative alle partizioni interne e nella posizione planimetrica dei varchi di passaggio pedonale presenti sul muro frontale della veranda d'ingresso e nel muretto di recinzione sul fronte stradale. Tali difformità, che di fatto non modificano i parametri urbanistici, ai fini della regolarità urbanistica e della stima del valore di mercato degli immobili possono essere considerate non influenti.

Con l'istanza di accesso agli atti è stato richiesto anche il Certificato di Abitabilità, ma le risultanze sono state tali da ritenere che non sia mai stata inoltrata istanza per ottenerlo, pertanto l'unità immobiliare abitativa ne è priva.

7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul fabbricato sito nel territorio Comune di Aglientu (SS) così risulta:

N.C.E.U. F1 P2112 S25

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni.

N.C.E.U. F1 P2112 S46

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni.

8) **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;

L'unità immobiliare oggetto del presente accertamento è soggetta alle regole e agli oneri del Condominio denominato "Rena 2000", che, nella persona del suo amministratore, gestisce il complesso residenziale ove ubicati i beni oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (H/H1) partecipa alle spese condominiali in ragione dei propri millesimi di proprietà, che risultano essere 10,05 su 1000,03, come da regolamento condominiale. In virtù della presenza di un unico contatore del gestore idrico Abbanoa S.p.A. per l'intero complesso residenziale, partecipa alle spese relative alla fornitura d'acqua e ai servizi complementari in ragione di 0,6314 millesimi su 97,4979.

L'importo annuo consuntivo di gestione, per l'esercizio ordinario 2022/2023, chiuso al 30/06/2023, è pari a € 698,00, come da bilancio. Di questo importo € 543,87 riguardano le spese relative alla proprietà e € 154,13 riguardano le spese per la fornitura idrica.

Dagli accertamenti effettuati si rileva, alla data odierna, che in capo all'unità immobiliare oggetto di accertamento, risultano le seguenti delle pendenze d'ordine condominiale, così come comunicate dal Geom. Corrado Fois, c/o Immobiliare Prince, via XX Settembre n. 23 Santa Teresa di Gallura (SS), tel. 0789 754444, amministratore condominiale p.t., pertanto il totale dovuto risulta (rif. **Allegato F.1**):

**€ 3.612,29**

leggasi Euro tremilaseicentododici virgola ventinove

relativo al saldo dell'esercizio 2022/2023 e a tutto il pregresso scaduto al 30/06/2022

Circa eventuali procedimenti giudiziari relativi al condomino per questioni legate al pagamento delle spese condominiali o altro relativo ai beni di competenza del condominio, si è appurato che non ne sussiste alcuno.

9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, così come costituito e comprensivo di pertinenza, può essere venduto in un unico lotto.

10) **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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per intero e per sua conformazione e sviluppo non è divisibile in natura, pertanto può essere formato un solo e unico lotto. Nello specifico:

**lotto UNICO:** unità immobiliare di cui al Foglio 1, Particella 2112, Subalterno 25 e pertinenza di cui al Foglio 1, Particella 2112, Subalterno 46 del Catasto Fabbricati del Comune di Aglientu (SS).

Seppur la pertinenza (sub. 46) è catastalmente distinta dall'unità abitativa (sub. 25), si procederà alla stima degli immobili come un unicum e per il suo intero (100%).

11) **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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare 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;

Le unità immobiliari in accertamento risultano a disposizione dell'esecutato, che detiene la piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 15.03.2006, rep. 44729 / racc. 18450, a ministero del Dott. Aldo Garioni, Notaio in Travagliato (BS), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania ai numeri di Reg. Gen. 3641 e Reg. Part. 2422 del 20.03.2006; risulta quindi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Tempio Pausania dell'Agenzia delle Entrate non risultano in vigore contratti privati registrati a nome della Sig.ra Bertè Chiara Elena relativi ai beni pignorati. Si precisa che l'ufficio interpellato non ha voluto rilasciare documenti scritti in risposta alla mia istanza (rif. **Allegato F.2**).

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

L'immobile non risulta occupato da eventuale coniuge separato o ex coniuge dell'esecutato, né tantomeno sussiste un provvedimento di assegnazione.

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sussistono sul bene pignorato vincoli di natura artistica o storica, né di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono diritti demaniali di alcun genere o usi civici.

Sussistono altresì vincoli di natura urbanistica, estesi a tutta la porzione di territorio su cui insiste il compendio residenziale, derivanti da:

- vincolo di cui al D.M. del 29/10/1964, pubblicato sulla G.U. n. 41 del 10/02/1965, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di San Francesco d'Aglientu (Sassari)", ai sensi della Legge n. 1497 del 29/06/1939 (rif. **Allegato E.3**);
- Piano Paesaggistico Regionale (P. P. R.), L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato in via definitiva con D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006, ad oggi ancora in vigore. Nello specifico i beni pignorati ricadono all'interno del territorio circoscritto dall'Ambito di Paesaggio n. 16 Gallura costiera nord-occidentale (rif. **Allegato E.4**).

L'unità immobiliare, essendo parte di un complesso edilizio, non è di fatto indipendente e risulta abbia vincoli di natura condominiale, oltre agli oneri condominiali amministrativi e



Non esistono altre formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

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

#### 14.1) Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Poiché tale unità è composta da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale; i coefficienti adottati sono quelli codificati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (allegato 2: ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE), pubblicato nel 2009 dall'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale risulta essere (rif. **Allegato B.3**):

#### *Vani principali e accessori diretti (superficie lorda)*

Unità principale	(54,90 x 100%) = 54,90 mq
------------------	---------------------------

#### *Pertinenze esclusive di ornamento (superficie omogeneizzata)*

Veranda	(20,80 x 30%) = 6,24 mq
Corte/Giardino	(53,50 x 10%) = 5,35 mq



**Superficie commerciale** complessiva = **66,49 mq**

leggasi sessantasei virgola quarantanove metri quadrati.

14.2) Calcolo del valore del bene al lordo degli eventuali oneri da dedurre

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

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata nel precedente punto "14.1.1. Determinazione della superficie commerciale"

$$VALORE_{stima} (\text{€}) = SUP_{commerciale} (\text{mq}) \times Valore_{unitario\ medio} (\text{€/mq})$$

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

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

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

È chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali ed alle vie di comunicazione della zona);
- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;



- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Trattandosi di un'unità immobiliare di dimensioni piccole, fatte le dovute considerazioni relativamente ai parametri di valutazione e lo stato di conservazione, si è potuto desumere un valore di mercato pari a

**1.650,00 €/mq**

leggesi Euro milleseicentocinquanta/00 per ogni metro quadrato

A sostegno di tale valutazione intervengono anche i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, individuate per abitazioni civili a destinazione d'uso residenziale in zona suburbana (E1) del Comune di Aglientu (SS), e le cui variazioni negli ultimi anni si riportano in allegato (dal 1° semestre del 2013). È evidente che i valori analizzati per le tipologie "abitazioni civili in stato conservativo normale" evidenziano sostanzialmente continui scostamenti da un anno all'altro durante gli ultimi 10 anni, con fluttuazioni in alcuni casi anche superiori al 11,5% in aumento e/o diminuzione. Gli ultimi valori rilevati denotano un trend in leggero aumento, in linea con i parametri economici di riferimento statistico (rif. **Allegato G**).

Ricordando che la superficie commerciale risulta di **66,49 mq** otteniamo:

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} = 66,49 \text{ mq} \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 109.708,50$$

Diverso è il caso dei valori relativi al posto auto (box), ove le quotazioni negli ultimi 10 anni sono risultate invariate. Considerando la media delle quotazioni e un coefficiente pari a 1/2 del valore di un garage/box, dovuto alla posizione e la tipologia (posti auto scoperto), con una superficie pari a 13 mq otteniamo

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} = (13,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq}) \times 1/2 = \text{€ } 5.850,00$$



#### 14.1.3) Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli effettuati si determina il **valore di mercato** dell'unità immobiliare sita in Aglientu (SS), via della Pineta s.n.c., località Rena Majore, distinta al Catasto Fabbricati come **foglio 1 particella 2112 subalterno 25** (abitazione) e dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come **foglio 1 particella 2112 subalterno 46** (posto auto di pertinenza), in cifra tonda pari a

€ 109.700,00 + € 5.850,00 =

**€ 115.550,00**



leggasi

Euro centoquindicimilacinquecentocinquanta/00



----- 0 -----

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

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 22.08.2023



IL CTU

[Redacted signature]



Documentazione allegata:

- Allegato A** – Documentazione fotografica dei beni
- Allegato B** – Rilievi dello stato di fatto
- Allegato C** – Visure e planimetrie catastali
- Allegato D** – Visure ipotecarie
- Allegato E** – Documentazione edilizia ed urbanistica
- Allegato F** – Documenti giuridici e amministrativi
- Allegato G** – Tabelle delle quotazioni immobiliari
- Allegato H** – Verbali e comunicazioni delle operazioni peritali



Olbia, 22.08.2023



IL CTU

[Redacted signature]

