



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2018

Promossa da:

#### 1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 24 aprile 2020, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

#### 2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

##### **Quesito n°1**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe censuarie** ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

##### **Quesito n°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;

### **Quesito n°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:

Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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;

### **Quesito n°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;

### **Quesito n°5**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

### **Quesito n° 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;

### **Quesito n° 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;

**Quesito n° 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;*

**Quesito n° 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;*

**Quesito n° 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;*

**Quesito n° 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;*

**Quesito n° 12**

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

**Quesito n° 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;*

## **Quesito n° 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 restate 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.*

### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.**

A seguito dell'incarico conferitomi in data 4.09.2020, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **29.04.2020** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data **19.01.2021** il sottoscritto previa richiesta scritta inviata via pec, si recava presso il Comune di Olbia (Settore Edilizia privata e Condoni – Ufficio Accesso agli Atti), per verificare parte della documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Olbia (SS), "Loc. Golfo di Cugnana" appartamento piano terra distinto in Catasto al Foglio 3, Mappale 524.

In data **4.06.2021**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza in nel Comune di Olbia (SS), "Loc. Golfo di Cugnana" appartamento piano terra distinto in Catasto al Foglio 3, Mappale 524, terreni distinti al Foglio 3, part. 180, 449, 450 e 603, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Murrighili Emanuele, del rappresentante delegato dell'esecutata rappresentata e dell'ingegnere rappresentante del creditore procedente

si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile e dei terreni, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data **21.09.2021** e **29.09.2021** mi recavo nuovamente con presso il Comune di Olbia (Settore Edilizia privata Condoni – Ufficio Accesso agli Atti), per verificare, con il Dirigente del settore Edilizia Privata e con il funzionario del settore Tutela del Paesaggio, alcuni aspetti fondamentali per definire la conformità o meno del fabbricato "Loc. Golfo di Cugnana" piano terra distinto in Catasto al Foglio 3, Mappale 524

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Verbale Operazioni Peritali.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

### **1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **1.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"**

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato,

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

**L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero.**

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi allegato 5).

**1.02 - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE**

**DESCRIZIONE CATASTALE FABBRICATO**

- Villino, Comune di Olbia, Località "Golfo di Cugnana" snc posto al piano T, categoria A/7, di 5 vani, con annesse corte e veranda, distinto all'NCEU foglio 3 mappale 524, (vedasi planimetria allegata);  
Confina: con il mappale 180 per 3 lati e mappale 449;

**DESCRIZIONE CATASTALE TERRENI**

Nel Comune di Olbia sezione Olbia, terreni distinti all'NCT foglio 3:

- Mappale 180 pascolo di ha 00.39.05., superficie ridotta a seguito del riordino fondiario del 07.04.2014 dal mappale 180 di ha 00.33.95., ex mappale 180 di ha 00.37.20., ex mappale 180 di ha 00.47.20., ex mappale 95 di ha 03.31.20.;  
Confina: con i mappali 489, 524, 449, 450, 972, 181 e altro;
- Mappale 449 pascolo di ha 00.13.03., superficie ridotta a seguito del riordino fondiario del 07.04.2014 mappale 449 di ha 00.13.79., ex mappale 97 di ha 00.52.80.;  
Confina: con i mappali 524, 180, 450, 97 e altro;
- Mappale 450 incolto ster. di ha 00.04.44., superficie ridotta a seguito del riordino fondiario del 28.03.2014 del mappale 450 di ha 00.05.36., ex mappale 97 di ha 00.52.80;  
Confina: con i mappali 180, 449, 97 e altro;  
Correttamente intestati in visura catastale.
- Mappale 603 incolto ster. di ha 00.00.94. mappale originato a seguito del riordino fondiario in data 28.03.2014 dal mappale 450 di ha 00.04.44., ex mappale 450 di ha 00.05.36., ex mappale 97 di ha 00.52.80.;  
Confina: con i mappali 97 e altro;

**1.02.01 - ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):**

I soprascritti signori, \_\_\_\_\_, libero di stato, e Mastella Maurilia, coniugata in regime di separazione di beni, divennero comproprietari, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, degli immobili posti nel Comune di Olbia, località Golfo di Cugnana, e precisamente casa di civile abitazione su un piano fuori terra di n. 5 vani con annessa corte di pertinenza di mq. 335 distinta all'NCEU al foglio 3 mappale 524, piano T, cat. A/7, e del terreno agricolo circostante ed adiacente alla casa costituente un unico corpo, distinto all'NCT al foglio 3 mappale 180 di ha 00.37.20., del mappale 449 di ha 00.13.79. e del mappale 450 di ha 00.05.36., confini noti alla parte con la precisazione che le parti omettono la descrizione dei confini, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 22.07.2002, con numero di repertorio 96735, rogante \_\_\_\_\_, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.07.2002 ai nn. 8775/6881, dalla signora \_\_\_\_\_  
Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.07.2002 a tutto il 30.09.2022, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** avvenuta in data 09.10.2009 con numero di repertorio 157867, rogante (San Giovanni Lupatoto), per capitale di Euro 1.000.000,00 totale 1.800.000,00 tasso annuo 3,279% per la durata di 15 anni iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.10.2009 ai nn. 11175/1801 a favore

, sull'immobile sito nel comune di Olbia distinto all'NCEU foglio 3 mappale 524 e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione di Olbia, distinti all'NCT foglio 3 mappali 180-449 e 450.

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** avvenuta in data 27.10.2011 con numero di repertorio 159371, rogante Notaio Celli Franco (San Giovanni Lupatoto), per capitale di Euro 520.000,00 totale 936.000,00 tasso annuo 4,535% per la durata di 20 anni iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.11.2011 ai nn. 10580/1840 a favore

, e per ragioni pari a 1/1 di proprietà sull'immobile sito nel comune di **Olbia** distinto **all'NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione di Olbia, distinti **all'NCT foglio 3 mappali 180- 449 e 450**.

- **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**, emesso in data 16.05.2013, con numero di repertorio 2444, rogante Tribunale di Verona (VR), per capitale di Euro 1.260.000,00 totale 1.512.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.05.2013 ai nn. 4214/571

sull'immobile sito nel comune di Olbia distinto **all'NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti **all'NCT foglio 3 mappali 180- 449 e 450**.

- **Costituzione di fondo patrimoniale**, in data 06.12.2013, con numero di repertorio 10167, rogante Notaio De Micheli Emanuele (Verona), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.12.2013 ai

**i a 1/2 di proprietà**, sull'immobile sito nel comune di Olbia distinto **all'NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti **all'NCT foglio 3 mappali 180- 449 e 450 e per la quota non precisata sull'ente**



**urbano censito all’NCT mappale 524 di ha 00.03.25.**

Nel quadro D della nota viene specificato che la titolarità del diritto di proprietà delle unità immobiliari in oggetto, costituenti il fondo patrimoniale, resta immutata continuando a competere alla proprietaria (soggetto contro), per la quota di propria spettanza, mentre l’amministrazione dello stesso è regolata dalle norme del ‘art. 180 C.C..

- **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**, emesso in data 15.12.2014, con numero di repertorio 1984, rogante Tribunale di Sondrio (SO), per capitale di Euro 400.000,00 totale 400.000,00, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.01.2015 ai nn. 582/75

**per ragioni pari a 1/1 di proprietà** sull’immobile sito nel comune di Olbia distinto all’ **NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti all’ **NCT foglio 3 mappali 180- 449- 450 e 603.**

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 21.08.2018, con numero di repertorio 1306, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 25/10/2018 ai nn. 8735/6344, a favore della

**per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sull’immobile sito nel comune di Olbia distinto all’ **NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti all’ **NCT foglio 3 mappali 180- 449- 450 e 603.**

**2.00 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"**

**2.01 - Ubicazione.**

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono, in un villino (A) posto su un livello, piano terra, con pertinenza catastale (cortile)(A1), e 4 appezzamenti di terreno (B-C-D-E), su uno dei quali (C) sorge un fabbricato adibito a dependance dell’abitazione principale, ubicati in località “Golfo di Cugnana”.

Il golfo di Cugnana si trova ad Olbia, nella parte nord-est della Sardegna, nella regione della Gallura, poco distante dal porto e l’aeroporto (15 km circa), nelle immediate vicinanze di Porto Rotondo, di Portisco e delle spiagge piu’ belle della Costa Smeralda e del territorio di Arzachena. Si tratta di un vero e proprio porto naturale al riparo dai forti venti che caratterizzano la zona. E’ caratterizzato da case vacanza ed alberghi, e servito da collegamenti diretti alle vie principali.

Gli immobili, oggetto della causa sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell’atto di pignoramento, distinti attualmente:

**Catasto Fabbricati Foglio 3 e più precisamente:**

- (A) Abitazione, Comune di Olbia, Località “Golfo di Cugnana”, Particella 524, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Catastale 89 mq, Rendita €. 1.020,00;

### **Catasto Terreni Foglio 3 e più precisamente:**

- (B) - Mappale 180 pascolo di ha 00.39.05.;
- (C) - Mappale 449 pascolo di ha 00.13.03.;
- (D) - Mappale 450 incolto ster. di ha 00.04.44.;
- (E) - Mappale 603 incolto ster. di ha 00.00.94.;

### **2.02 - Consistenza.**

L'abitazione (A) con pertinenza catastale (cortile)(A1), dislocata su un livello, presenta i quattro lati liberi e insiste sul lotto di terreno (B) che si estende fino alla spiaggia sul lato Nord. Sul lotto di terreno (C) che si estende sul lato a est dell'abitazione (A) è presente una dependance che sorge a poche centinaia di metri dall'abitazione principale. Adiacenti e collocati sul lato nord del lotto (C) si trovano rispettivamente i lotti (D-E) con affaccio sul mare.

L'abitazione principale ha l'accesso ufficiale dal lato sud, attraverso il lotto di terreno (B1) sulla via Sa Jaga Brujada.

#### **• A - ABITAZIONE (FOGLIO 23 – PARTICELLA 524)**

L'unità immobiliare in parola, dislocata su un livello presenta, come precedentemente detto, i quattro lati liberi con affaccio sul terreno (B). Ha l'accesso principale dal lato sud, tramite la parte di cortile che affaccia sul lotto di terreno (B), confinante con Via Sa Jaga Brujada; è composta da tre camere da letto, un bagno, il soggiorno e la cucina; è costituita da 5 vani, con le verande adiacenti sia lato sud e che sul lato nord.

La pertinenza catastale (cortile) si estende sui lati Sud, Ovest ed Est del fabbricato. Le dimensioni esterne dell'abitazione sono di circa ml. 10,80 di larghezza massima, ml. 8,10 di lunghezza massima.

L'altezza media interna del piano terra, essendo la copertura a falde inclinate, risulta pari a 2,70 m.

### **SUPERFICI STATO ATTUALE**

<b>Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>87.48</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>61.65</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Veranda"</b>	<b>mq.</b>	<b>75.90</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Veranda"</b>	<b>mq.</b>	<b>78.90</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Terrazza scoperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>28.30</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza scoperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>28.30</b>
<b>Superficie Lorda pertinenza catastale (cortile)</b>	<b>mq.</b>	<b>190.00</b>

### **2.03 - Caratteristiche e rifiniture.**

Il fabbricato ha la struttura portante costituita in muratura di blocchi in cls dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; la copertura del fabbricato è in legno con coppi alla sarda, il tutto in discreto stato.

Le facciate esterne, intonacate, con parti di pietra a vista, risultano in discrete condizioni.

Intonaci interni, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in discrete condizioni.

I pavimenti interni sono in piastrelle in cotto.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura che dei bagni al piano terra, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni in piastrelle di ceramica.



Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era funzionante né l'impianto idrico né quello elettrico.

I serramenti esterni in legno sono in discrete condizioni.

### **TERRENI – FOGLIO 3, MAPPALI 180 – 449 – 450 - 603**

#### **• (B) LOTTO DI TERRENO – FOGLIO 3, MAPPALE 180**

Il lotto di terreno (B), su cui insiste il fabbricato risulta pianeggiante, di forma irregolare e allungata, incolto e caratterizzato dalla classica macchia mediterranea e si estende fino ad una piccola porzione di spiaggia che affaccia sul "Golfo di Cugnana", ha una superficie pari a 3.905,00 mq.

#### **• (C) LOTTO DI TERRENO – FOGLIO 3, MAPPALE 449**

Sul lotto di terreno (C), adiacente al lotto di terreno (B) risulta presente un fabbricato adibito a dependance dell'abitazione principale (A). Il lotto si presenta pianeggiante, incolto e caratterizzato dalla classica macchia mediterranea, ha una forma triangolare e si estende fino ad incontrare sul lato nord il lotto (D), ha una superficie di mq 1303,00.

La dependance, adibita ad uso abitativo, è composta da una camera da letto, un bagno, il soggiorno e la cucina.

### **SUPERFICI STATO ATTUALE DEPENDANCE**

<b>Superficie Lorda complessiva "Dependance"</b>	<b>mq.</b>	<b>39.10</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Dependance"</b>	<b>mq.</b>	<b>31.15</b>

#### **2.03 - Caratteristiche e rifiniture.**

Il fabbricato ha la struttura portante costituita in muratura di blocchi in cls dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; la copertura del fabbricato è in latero-cemento con coppi alla sarda, il tutto in discreto stato.

Le facciate esterne, intonacate, risultano in discrete condizioni.

Intonaci interni, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in discrete condizioni.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura che dei bagni al piano terra, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni in piastrelle di gres porcellanato.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era funzionante né l'impianto idrico né quello elettrico.

I serramenti esterni in legno sono in discrete condizioni.

#### **• (D-E) LOTTI DI TERRENO – FOGLIO 3, MAPPALE 450 - 603**

Il lotto di terreno (D), adiacente al lotto di terreno (C) si presenta pianeggiante, incolto e caratterizzato dalla classica macchia mediterranea, ha una forma triangolare e si estende fino ad incontrare il mare sul lato Nord, ha una superficie di mq 444,00. Il lotto (E) è una piccola porzione di terreno che affaccia anch'esso sul mare e si trova posizionato ad est rispetto al lotto (D), ha una superficie pari a mq 94,00

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.

#### 2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitata.

#### 2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in discreto stato, sia all'interno, sia all'esterno.

#### 2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

### **3.00 – QUESITO n. 3 - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "**

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei beni.

### **4.00 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "**

Così come già espresso nel paragrafo precedente il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare risulta regolarmente accatastato. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare che sul lotto identificato al foglio 3 mappale 449 è presente un fabbricato (dependance) non censito al NCEU.

Il fabbricato privo di titolo abitativo, così come meglio chiarito al paragrafo 6 (" Conformità alla normativa — sanabilità"), per le attuali normative urbanistiche e paesaggistiche in vigore non potrebbe trovare accoglimento in una eventuale domanda di sanatoria, così come riferito personalmente da funzionari degli uffici competenti.

Considerato tuttavia che il fabbricato sopra descritto produce reddito e pertanto sarebbe soggetto a vari adempimenti fiscali (tributi locali, dichiarazione dei redditi etc.) vista la necessità di trasferire un immobile "abusivo" attraverso aggiudicazione con asta immobiliare, il sottoscritto con istanza presentata in data 22/06/2021 chiedeva al Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Costanza Teti, se fosse stato necessario procedere o meno con la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare sopra citata. Il Sig. Giudice, a seguito dell'istanza depositata dall'avvocato del creditore procedente

### **5.00 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "**

Il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (Allegato 9) dichiara quanto segue:

...."In base alla Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e con deliberazione n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva: gli immobili ricadono in Zona "H" DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse

naturale e di inedificabilità (art. 14 delle Norme di Attuazione).

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020:

Zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione).

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico regionale ai sensi della Legge Regionale n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L.R. n° 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011. Gli immobili ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L.R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L.R. n° 11 del 3/07/2017.

Si osserva la L.R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021....."  
(vedi certificato di destinazione Urbanistica – Allegato 9)

#### **6.00 - QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa - sanabilità"**

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino sia l'abitazione (A) che la dependance collocata sul lotto di terreno (B). Risulta presentato dalla

(allora proprietaria dell'immobile) in data \_\_\_\_\_, un progetto di condono per chiedere la sanatoria e relativa destinazione d'uso abitativo inerente il fabbricato (A).

L'Ufficio Tutela del Paesaggio in data 6 giugno 2010 con prot. 33271, comunica ai proprietari che l'opera abusiva in esame non risulta suscettibile di sanatoria in quanto dall'orto-foto si evince che la stessa, esistente alla data del 2006, non risulta alla data del 1977 se non in minima parte, data di entrata in vigore della legge della Regione Sardegna L.R. 9 marzo 1976, n. 10 che vincola l'edificabilità ad una distanza inferiore dai 150 m dal mare come indicato nell'Art. 11.

La proprietà viene pertanto invitata a formulare ulteriori deduzioni in merito e per le quali non si rileva alcuna risposta.

In riscontro all'istanza di accesso agli atti inviata in data 10/2/2021 dal sottoscritto, l'ufficio Tutela del Paesaggio ha riaperto i termini di ulteriori 10 giorni, agli attuali proprietari, per poter rispondere in merito all'esatta datazione delle opere con prove documentali e/o testimoniali,

La proprietà viene pertanto invitata a formulare ulteriori deduzioni in merito per le quali non è seguita alla data odierna, alcuna risposta in merito.

Il giorno 21 e 29 settembre il sottoscritto si è recato, con il Ctp Ing. Mariateresa Solinas, presso gli uffici tecnici del comune di Olbia. Appurato che la documentazione già in possesso dal sottoscritto sembrerebbe l'unica presentata presso il Comune di Olbia, consultate le evidenze documentali finora raccolte, e le mappe digitali (voli aerei storici) reperite in digitale dagli uffici preposti del comune di Olbia e verificate alla presenza Dirigente del settore Edilizia Privata e del funzionario del settore Tutela del Paesaggio, è apparso inequivocabile che la sagoma di tale fabbricato (A) nel corso del periodo temporale esaminato 1968 – 1977/78 risulta difforme per dimensioni e coperture alla foto area rilevata nel 2006. Nello stesso arco temporale (1968-1979) non è presente il

fabbricato adibito a dependance.

Pertanto a parere dei funzionari incaricati la pratica di condono non può essere conclusa con esito positivo in virtù delle limitazioni poste dall'art. 11 della L.R. 10/1976.

Di seguito si riporta l'ingrandimento del volo del 1979:



Tutto ciò premesso le opere abusive del fabbricato (A) consistenti nell'ampliamento del nucleo primitivo, e costituite dalle due camere, la cucina e il wc esposte a Nord, comprese le verande, una delle quali (lato nord) chiusa con infissi scorrevoli e ulteriore incremento di volumetria, e la dependance (B1) sono successive all'entrata in vigore della legge 10/76 che vincola le edificazioni a 150 metri dal mare, così come dichiarato e analizzato anche dal Dirigente del settore Edilizia Privata del Comune di Olbia.

A seguito delle considerazioni sopra esposte il sottoscritto si attiene alla stima dell'involucro edilizio esistente prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte (1 settembre 1967), il resto delle opere di ampliamento del fabbricato (A) e la dependance (B1) si configurano come abuso edilizio e pertanto non risultano sanabili secondo la normativa attualmente in vigore, si ritiene che le successive determinazioni in merito, che saranno poste in essere dalle istituzioni pubbliche preposte, potrebbero imporre il ripristino dello stato dei luoghi, con i relativi costi necessari per l'intervento.

Al fine di poter recuperare parte dell'immobile sarà necessario quindi procedere con il ripristino dello stato dei luoghi (ante-abusi), ovvero con la demolizione di tutte le opere abusive, il progetto di recupero del nucleo originario e la demolizione totale della dependance, compresi gli oneri delle sanzioni con i relativi costi necessari per l'intervento pari a 40.000,00 (quarantamila/00) euro.

### **7.00 – QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"**

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

### **8.00 – QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"**

Per la risposta al seguito del quesito si rimanda all'allegata visura di ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, la quale certifica che dal 30.07.2002 a tutto il 30.09.2022, non risultano trascritti, a carico degli esecutati altri pignoramenti.

### **9.00 – QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"**

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura degli immobili, oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, in virtù delle particelle catastali analizzate.

### **LOTTO n. 01:**

- (A) Abitazione, Comune di Olbia, Località Golfo di Cugnana, snc foglio 3 mappale 524;
- (B) Terreno, Comune di Olbia, Località Golfo di Cugnana, snc foglio 3 Mappale 603;
- (C) Terreno, Comune di Olbia, Località Golfo di Cugnana, snc foglio 3 Mappale 180;
- (D) Terreno, Comune di Olbia, Località Golfo di Cugnana, snc foglio 3 Mappale 449;
- (E) Terreno, Comune di Olbia, Località Golfo di Cugnana, snc foglio 3 Mappale 450;

### **10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"**

Con la procedura esecutiva n. 202/2018, promossa da “  
” contro “  
”, l'unità immobiliare in parola risulta pignorata per intero; pertanto poiché i debitori risultano proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e così per la proprietà intera degli immobili sopra descritti, la stima sarà fatta sull'intera proprietà.

### **11.00 - QUESITO n. 11 - " Stato del bene"**

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupata. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).  
Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato in data 25/11/2014 presso l'Ufficio Territoriale Verona 1 al numero 6693 serie 3, un contratto di comodato a nome del  
a partire dal 1 novembre 2014 al 31 ottobre 2018 della durata di quattro anni. Alla scadenza il presente contratto si intende tacitamente rinnovato di anno in anno salvo disdetta a mezzo di raccomandata del comodante con anticipo di due mesi (vedi allegato 6).

### **12.00 – QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"**

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### **13.00 – QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"**

L'immobile oggetto della presente, non presenta formalità, vincoli o oneri da cancellare o

che possano risultare opponibili dal futuro acquirente.

Non esiste sui beni pignorati alcun tipo di vincolo, né artistico, né storico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato in data 25/11/2014 presso l'Ufficio Territoriale Verona 1 al numero serie , un contratto di comodato d'uso a nome della signora al 31 ottobre 2018 della durata di quattro anni. Alla scadenza il presente contratto si intende tacitamente rinnovato di anno in anno salvo disdetta a mezzo di raccomandata del comodante con anticipo di due mesi (vedi allegato 6).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.07.2002 a tutto il 30.09.2022, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** avvenuta in data con numero di repertorio , rogante Notaio Celli Franco (San Giovanni Lupatoto), per capitale di Euro 1.000.000,00 totale 1.800.000,00 tasso annuo 3,279% per la durata di 15 anni iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.10.2009 ai nn. 11175/1801 a favore della

sull' immobile sito nel comune di Olbia distinto all'NCEU foglio 3 mappale 524 e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione di Olbia, distinti all'NCT foglio 3 mappali 180- 449 e 450.

-**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** avvenuta in data 27.10.2011 con numero di repertorio 159371, rogante Notaio Celli Franco (San Giovanni Lupatoto), per capitale di Euro 520.000,00 totale 936.000,00 tasso annuo 4,535% per la durata di 20 anni iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.11.2011 ai nn. 10580/1840 a favore della

, e per ragioni pari a 1/1 di **proprietà sull'immobile** sito nel comune di **Olbia** distinto **all'NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione di Olbia, distinti **all'NCT foglio 3 mappali 180- 449 e 450**.

-**Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**, emesso in data 16.05.2013, con numero di repertorio 2444, rogante Tribunale di Verona (VR), per capitale di Euro 1.260.000,00 totale 1.512.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.05.2013 ai nn. 4214/571 **a favore**

, **per ragioni pari a ½ di**



**proprietà** sull'immobile sito nel comune di Olbia distinto **all'NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti **all'NCT foglio 3 mappali 180-449 e 450**.

**-Costituzione di fondo patrimoniale**, in data 06.12.2013, con numero di repertorio 10167, rogante Notaio De Micheli Emanuele (Verona), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.12.2013 ai nn. 9683/7097

, sull'immobile sito nel comune di Olbia distinto **all'NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti **all'NCT foglio 3 mappali 180- 449 e 450 e per la quota non precisata sull'ente urbano censito all'NCT mappale 524 di ha 00.03.25**.

Nel quadro D della nota viene specificato che la titolarità del diritto di proprietà delle unità immobiliari in oggetto, costituenti il fondo patrimoniale, resta immutata continuando a competere alla proprietaria (soggetto contro), per la quota di propria spettanza, mentre l'amministrazione dello stesso è regolata dalle norme del 'art. 180 C.C..

**-Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**, emesso in data 15.12.2014, con numero di repertorio 1984, rogante Tribunale di Sondrio (SO), per capitale di Euro 400.000,00 totale 400.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.01.2015 ai nn. 582/75 **a favore del**

, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà** sull'immobile sito nel comune di Olbia distinto all' **NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti all' **NCT foglio 3 mappali 180- 449- 450 e 603**.

**-Pignoramento immobiliare**, notificato in data 21.08.2018, con numero di repertorio 1306, rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 25/10/2018 ai nn. 8735/6344, a favore della

**per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sull'immobile sito nel comune di Olbia distinto all' **NCEU foglio 3 mappale 524** e sui terreni siti nel comune di Olbia, sezione Olbia, distinti all' **NCT foglio 3 mappali 180- 449- 450 e 603**.

### **13.00 - QUESITO n. 13 - " Determinazione del valore"**

#### **13.01 – Scelta del criterio di stima.**

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico*.

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, e la situazione riscontrata, dovendosi attenere ad una porzione di fabbricato. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

#### **4.12.2 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica - FABBRICATO.**

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia,

destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima. I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (Allegato 7):

- Zona di rilevazione: Olbia (SS);
- Tipo immobili: Abitazioni Civili – Ville Villini – Compravendita;
- Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2021;
- Zona: Centrale – Suburbana/Portisco, Cugnana, Rudalza, Marinella;
- Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 2.500,00 – Max. €/mq 3.800,00 (S. Lorda);

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare gli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750**(Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

**4.4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:**

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

**4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:**

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

**4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>**

#### **4.12.2.1 – Determinazione prezzo di vendita: Stima sintetica “TERRENI”.**

Il valore dei terreni è stato determinato da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima.

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, il sottoscritto ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i

più accreditati sulla piazza rilevando per i terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, trattandosi di terreni in zona “H - non edificabile” il valore unitario medio più probabile viene determinato in €. 10,00 al mq.

### **ABITAZIONE (A) (FOGLIO 23 – PARTICELLA 524)**

N.B. Come specificato al punto 4.06 (Conformità alla normativa-sanabilità) risulta realizzato senza alcun titolo autorizzativo. Allo stato attuale pertanto il sottoscritto si attiene alla stima dell'involucro edilizio esistente prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte (1 settembre 1967) (vedi tavola grafica allegata 4d e 4e), il resto delle opere di ampliamento del fabbricato si configurano come abuso edilizio, non sanabile secondo la normativa attualmente in vigore

Al fine di poter recuperare parte dell'immobile sarà necessario quindi procedere con il ripristino dei luoghi ante abuso, ovvero con la demolizione di tutte le opere abusive.

Alla luce di queste considerazioni viene computata soltanto la sua superficie di fabbricato pari a 56,70 mq:

- PORZIONE DI FABBRICATO ANTE 1967 PARI A MQ 56,70 X 100%= 56,70 mq

la superficie commerciale diventa quindi:  $56,70 \times 100\% = \text{mq. } 56,70$ . (mq 57.00 in cifra tonda)

Tenendo conto della zona, dell'ubicazione del fabbricato e della vicinanza al mare si ritiene che il valore medio più probabile possa essere quantificato in 3.800,00 €/mq.

VALORE DI STIMA SINTETICA:  $\text{mq. } 57,00 \times \text{€/mq } 3.800,00 = \text{€. } 216.600,00$

Al valore complessivo ottenuto (€. 216.600,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.79 per edificio di circa anni 32, per cui si ottiene il valore di €. 171.114,00.

Al valore di €. 171.114,00 occorre applicare anche il coefficiente di stato di conservazione pari a 0.80, (mediocre), per cui si determina un valore complessivo finale dell'immobile in esame pari a €. 136.891,20 in cifra tonda (in cifra tonda euro 137.000,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA FABBRICATO (A) = ..... €. 137.000,00  
(CENTOTRENTASETTEMILA/00 Euro)

A1) Alla pertinenza catastale (cortile), avente le stesse caratteristiche del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, viene attribuito il costo a mq dei terreni oggetto di stima per cui si avrà:

Il costo complessivo della pertinenza catastale è pari a  $\text{mq } 260,00 \times \text{Euro } 10,00 = \text{€. } 2.600,00$ .

VALORE DI STIMA SINTETICA PERTINENZA CATASTALE (A1) = ..... €. 2.600,00  
(DUEMILASEICENTO/00 Euro).

**VALORE DI STIMA SINTETICA (A)+(A1) = ..... €. 139.600,00**  
**(CENTOTRENTANOVEMILASEICENTO/00 Euro).**

• **TERRENI FOGLIO 23 - PARTICELLA 180-449-450-603**

A seguito della verifica delle caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione, il valore venale del terreno su cui insiste il fabbricato e le particelle adiacenti oggetto di pignoramento, vista la destinazione urbanistica (zona H), considerata l'inedificabilità di tali particelle il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €. 10,00 al mq.

**(B) - TERRENO - Comune di Olbia, Foglio 180, Particella 180:**

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 3.905,00 x Euro 10,00 = €. 39.050,00 (arrotondato €. 39.000,00)

**VALORE DI STIMA SINTETICA = ..... €. 39.000,00**  
**(TRENTANOVEMILA/00 Euro).**

**(C) - TERRENO - Comune di Olbia, Foglio 180, Particella 449:**

N.B. Il fabbricato (dependance) che ricade sul terreno non è oggetto di stima poiché come specificato al punto 4.06 (Conformità alla normativa-sanabilità) risulta realizzato senza alcun titolo autorizzativo, e non sanabile secondo le normative vigenti in materia, pertanto alla luce di queste considerazioni viene computata soltanto la sua superficie del terreno su cui insiste il fabbricato

Il costo complessivo del lotto è dunque pari a mq 1.303,00 x Euro 10,00 = €. 13.030,00 (arrotondato €. 13.000,00)

**VALORE DI STIMA SINTETICA = ..... €. 13.000,00**  
**(TREDICIMILA/00 Euro).**

**(D) - TERRENO - Comune di Olbia, Foglio 180, Particella 450:**

Il costo complessivo del lotto è dunque pari a mq 444,00 x Euro 10,00 = €. 4.440,00 (arrotondato €. 4.400,00)

**VALORE DI STIMA SINTETICA = ..... €. 4.400,00**  
**(QUATTROMILAQUATTROCENTO/00 Euro).**

**(E) - TERRENO - Comune di Olbia, Foglio 180, Particella 603:**

Il costo complessivo del lotto è dunque pari a mq 94,00 x Euro 10,00 = €. 940,00 (arrotondato €. 900,00)

**VALORE DI STIMA SINTETICA = ..... €. 900,00**  
**(NOVECENTO/00 Euro).**

**STIMA SINTETICA (A) FABBRICATO + (B) TERRENI = €. 196.900,00**

**Alla stima sintetica (A) + (B) vanno detratti gli oneri per demolire le opere abusive**

**del fabbricato (A) consistenti nell'ampliamento del nucleo primitivo, e la dependance (B1), le sanzioni amministrative e le necessarie spese tecniche, il tutto quantificabile in euro 40.000,00**

**TOTALE VALORE STIMA SINTETICA (A) + (B) +(C) + (D) + (E) = €. 196.900,00 – €40.000 = EURO 156.900,00 (CENTOCINQUANTASEIMILANOVECENTO/00 Euro).**

### **SINTESI VALUTATIVA**

#### **LOTTO N. 1:**

##### **A) FABBRICATO - Comune di OLBIA “Località Golfo di Cugnana”:**

Foglio 23, (Sezione di Olbia), Particella 524:

**Valore Quota 1/1 della proprietà**

##### **B) TERRENO - Comune di OLBIA “Località Golfo di Cugnana”:**

Foglio 3, (Sezione di Olbia), Particella 180:

**Valore Quota 1/1 della proprietà**

##### **C) TERRENO - Comune di OLBIA “Località Golfo di Cugnana”:**

Foglio 3, (Sezione di Olbia), Particella 449:

**Valore Quota 1/1 della proprietà**

##### **D) TERRENO - Comune di OLBIA “Località Golfo di Cugnana”:**

Foglio 3, (Sezione di Olbia), Particella 450:

**Valore Quota 1/1 della proprietà**

##### **E) TERRENO - Comune di OLBIA “Località Golfo di Cugnana”:**

Foglio 3, (Sezione di Olbia), Particella 603:

**Valore Quota 1/1 della proprietà**

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI “A+B+C+D+E” QUOTA 1/1 DELLA PROPRIETA’ = €.156.900,00 (CENTOCINQUANTASEIMILANOVECENTO/00 Euro).**

### **6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.**

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio



del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai terreni e ai fabbricati e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

---

**Aggius li, 24 OTTOBRE 2022.**

Il C.T.U.  
(arch. Duilia Bottasso)

Alla presente relazione, si allegano:

- Allegato 1        Verbale Operazioni Peritali
- Allegato 2        Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 18);
- Allegato 3        Visure e Schede Catastali
- Allegato 4        Elaborati grafici;
- Allegato 5        Relazione ipotecaria ventennale (Agenzia Simona Santu);
- Allegato 6        Comunicazione Agenzia delle Entrate (contratti di locazione);
- Allegato 7        Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio);
- Allegato 8        Documenti Tutela del Paesaggio
- Allegato 9        Certificato di Destinazione Urbanistica

\*\*\*\*\*