

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 139/2017 R.G.E.

Creditore **Procedente:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

creditore intervenuto: BANCO DI SARDEGNA SPA

Debitore: 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LUNARI FEDERICA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. *Ing. Anna Paola Aisoni*



PREMESSA

in data 17.10.2019 la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in C.ne San Sebastiano 34b a Tempio Pausania, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° 992, veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n° 139/2017 promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CONTRO

dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Lunari Federica.

Di seguito si riporta relazione redatta secondo le indicazioni "compiti dell'esperto stimatore" del 14 settembre 2023.

L'esperto stimatore nominato ha provveduto a:

1. Depositare modulo di controllo dell'esame presenza di certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, 10 gg prima dell'udienza fissata;
2. acquisire e allegare planimetria catastale; titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato (allegato C);
3. acquisire e allegare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (allegato C);

Esame della documentazione in atti.

dall'esame effettuato risulta presente e depositata agli atti del fascicolo telematico dichiarazione e certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Notaio dott. Vincenzo Pistilli.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Luras, censiti al Catasto fabbricati foglio 29 mapp.1346

catasto terreni del predetto comune foglio 29, particelle 234, 826, 246, 249, 824, 827, 521, 522, 231.

Il fabbricato risulta di proprietà dei sigg



i terreni censiti al Foglio 29 mappali 234, 246,249, 827,824, 826 ed il terreno, esclusa la superficie occupata dal fabbricato occupato dai coniugi sono stati ceduti in comodato d'uso al figlio [redacted] in data 14.02.2014 con atto regolarmente registrato e presente agli atti delle pratiche edilizie.

TITOLO DI PROVENIENZA

atto pubblico rogito del dott. Luigi D'Alessandro in data 19 maggio 1993 rep. 65065 portante compravendita, trascritto con i numeri 2682 di particolare e numero 3539 di generale, trascritto il 29 maggio 1993 dai sigg. [redacted] compravendita di terreno censito al catasto terreni al Foglio 29 mapp. 231;

atto pubblico rogito dal notaio Eugenio Castelli in data 29 gennaio 1986 rep. 15875 trascritto in data 17 febbraio 1986 ai nn 698 di particolare e 921 di generale per compravendita da [redacted] terreno agricolo censito in Catasto terreni al foglio 29 mapp. 824 ex 232, 234, 826 ex 237, 827 ex 238, 520, 235 e terreno edificabile censito al catasto al foglio 29 mapp. 246, 249 (ALLEGATO C).

Sono state acquisite presso il Catasto le planimetrie e le visure catastali allegare del terreno pignorato alla presente relazione (ALLEGATO B).

Si riporta in foglio separato allegato alla presente relazione, elenco aggiornato delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie e/o pignoramenti. (ALLEGATO D).

E' stato acquisito presso Ufficio Tecnico Comunale di Luras, il Certificato di destinazione urbanistica e gli atti relativi all'ultimo titolo concessorio inerente l'immobile pignorato. (ALLEGATO C)

Identificazione del bene

la prima visita peritale è stata effettuata in data 14.01.2020. Erano presenti lo scrivente CTU, il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig. Emanuele Murrighile, il sig. [redacted] per parte esecutata.

L'accesso al bene è stato consentito dagli stessi esecutati in quanto l'immobile pignorato costituisce prima abitazione dei sigg. [redacted], rinviando a seconda visita peritale fissata per il giorno 22.01.2020 per ulteriori accertamenti;



in data 22 gennaio 2020, congiuntamente al sig. Emanuele Murrighile per IVG, si è proceduto alla seconda visita peritale presso i beni pignorati.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto del pignoramento presente agli atti, in particolare si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile destinato a prima casa del sig. _____

(esecutati), censito in Catasto al Foglio 29 mapp. 1346, ai terreni censiti al Foglio 29 mappali 234, 522, 521, 824, 826, 827, 249, 246.

In data 23.01.2020, lo scrivente ctu provvedeva a comunicare all'ill.mo G.E. ed alle parti:

“Dalle ricerche eseguite dallo scrivente ctu presso ufficio Tecnico Erariale e ufficio tecnico comunale di Luras, tale immobile con destinazione A3, consistenza 2 vani, compreso tra i beni oggetto di pignoramento, non è più di proprietà degli esecutat

_____ , in forza di un contratto di compravendita del 06.02.2013 a firma del Notaio Papaccio. Inoltre, i terreni censiti al Foglio 29 mappali 234, 246,249, 827,824, 826 ed il terreno, esclusa superficie occupata del fabbricato occupato dai coniugi

_____ censiti al foglio 29 mapp. 1346 sono stati ceduti in comodato d'uso al figlic _____ in data 14.02.2014 con atto regolarmente registrato e presente agli atti

delle pratiche edilizie. Alla luce di quanto sopra esplicito, il ctu non ha potuto procedere all'accesso del fabbricato attualmente occupato dal sig. _____ con titolo di proprietà

sopra menzionato ed allegato alla presente in copia. Pertanto, si chiede all'ill.mo Giudice, delucidazioni in merito al proseguo delle operazioni peritali in relazione all'immobile suddetto”;

con provvedimento del G.E. Dott.ssa Costanza Teti del 17.07.2022

“manda

al Perito Estimatore perché prosegua nell'espletamento dell'incarico a lui affidato, escludendo dalla stima esclusivamente il bene risultato oggetto di atto di compravendita a favore di terzi; dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione con esclusivo riferimento ad uno dei beni pignorati individuato al NCEU al foglio 29 particella 1504 subalterno 1 perché oggetto di compravendita a favore di terzi in forza di contratto di compravendita del 06.02.2013, trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento”.

Pertanto,

I beni oggetto dell'esecuzione Immobiliare risultano essere identificati come segue:



COMUNE DI LURAS, LOCALITA' TOVEDDU

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 29 MAPP. 1346 CAT A2, CLASSE 1, 10 VANI, 258 MQ TOTALE, MQ 214 ESCLUSO AREE SCOPERTE, RENDITA CATSTALE EURO 697,22.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 231, SOPPRESSO;

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 234, SUGHERETO 3, SUP. 272 MQ, REDDITO DOM. EURO 0,42, REDD. AGRARIO EURO 0,10.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 246, SUGHERETO 4, SUP. 712 MQ, REDD. DOMINICALE EURO 0,92, REDD. AGRARIO EURO 0,26;

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 249, SUGHERETO 3, SUP. 535 MQ, REDD. DOMINICALE 0,83, REDD. AGRARIO 0,19;

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 521, VIGNETO 2, SUP. 759 MQ, REDD. DOMINICALE EURO 3,53, REDDITO AGRARIO EURO 2,94.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 522, particella originata dal mappale 231, VIGNETO 2, SUP. 300 MQ, REDD. DOMINICALE 1,39, REDD. AGRARIO 1,16.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 824, VIGNETO 2, SUP 169 MQ, REDD. DOMINICALE 0,79, REDD. AGRARIO 0,65.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 826 VIGNETO 2, SUP. 26 MQ, REDD. DOMINICALE EURO 0,12, REDD. AGRARIO EURO 0,10.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 827, SUGHERETO 3, SUP. 34 MQ, REDD. DOMINICALE EURO 0.05, REDDITO AGRARIO EURO 0,01.

Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.

La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie degli immobili pignorati;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Luras per la raccolta dei documenti inerenti le pratiche di edilizia privata ed il certificato di destinazione urbanistica.
- presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania per la verifica dello stato dei beni oggetto di stima.



descrizione del bene

i sopralluoghi sono stati effettuati in data 14.01.2020 e 22.01.2020, come da verbali che si allegano. (ALLEGATO B)

i beni oggetto di stima sono costituiti da fabbricato di civile abitazione e terreni siti in località Toveddu con accesso diretto dalla strada pubblica SP 136.

L'abitazione è composta di due piani fuori terra, collegati internamente da scale in c.a. con rivestimento in granito lucido, realizzata con struttura in murature portanti, e copertura mista in parte piana ed in parte a falde inclinate. L'accesso avviene dal piano terra direttamente da terreno di proprietà, attraverso un ingresso che distribuisce poi ai vari ambienti del piano: soggiorno, cucina, due bagni e due camere, corridoio e vani utilizzati come locali di sgombero e cella. Il piano risulta parzialmente interrato. Dall'andito si accede alle scale che conducono al piano primo, nel quale sono presenti tre camere da letto, due bagni, un corridoio e un ripostiglio. Da questo piano, attraverso portafinestre, si accede alle varie terrazze che fungono da copertura di porzioni del piano sottostante. Gli ambienti presentano varie altezze interne. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio/PVC, le porte interne in legno tamburato di vari colori e tipologie. Pavimenti e rivestimenti sono realizzati in monocottura. Le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e finite con tinteggiatura per interni ed esterni rispettivamente. Sulla facciata principale sono presenti tre diversi ingressi, la porta centrale consente l'ingresso all'abitazione nell'andito citato in precedenza, la porta a destra consente l'accesso alla zona notte del piano, l'ampia apertura a sinistra consente l'accesso ad un ambiente utilizzato come garage Tutte queste aree sono comunicanti anche dall'interno dell'abitazione al piano terra. Una rampa esterna realizzata proprio affianco all'immobile, sul lato destro, consente l'accesso esterno al piano primo e relative terrazze. Una scala esterna collega la terrazza del piano primo alla porzione del tetto a falde.

I terreni pignorati circondano la descritta abitazione. Si rileva la presenza di un vigneto che costeggia la stradina che, dall'ingresso sulla strada principale, conduce all'abitazione. Il vigneto si estende proprio sul fronte dell'abitazione verso la strada principale. I restanti terreni risultano incolti ma in buone condizioni di manutenzione.

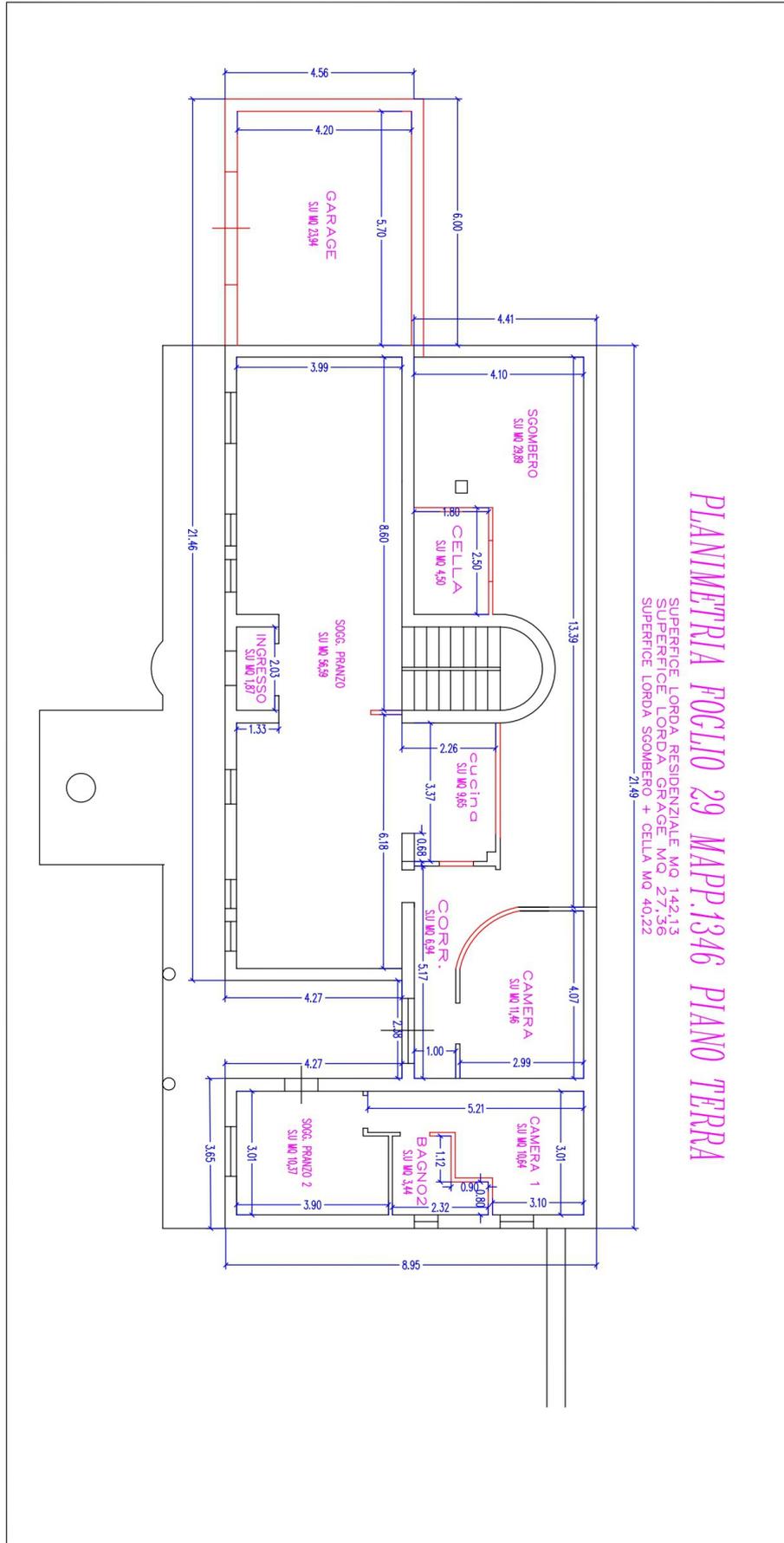


I terreni censiti al foglio 29 mapp.li 246 e 249 sorgono sull'altro lato (dx) della SP 136, di fronte al resto della proprietà, sono destinati ad area di rispetto stradale.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle superfici lorde dell'immobile, superfici nette dei vari vani dell'immobile oggetto del pignoramento con relativa ricostruzione grafica, con piante quotate, dello stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi.

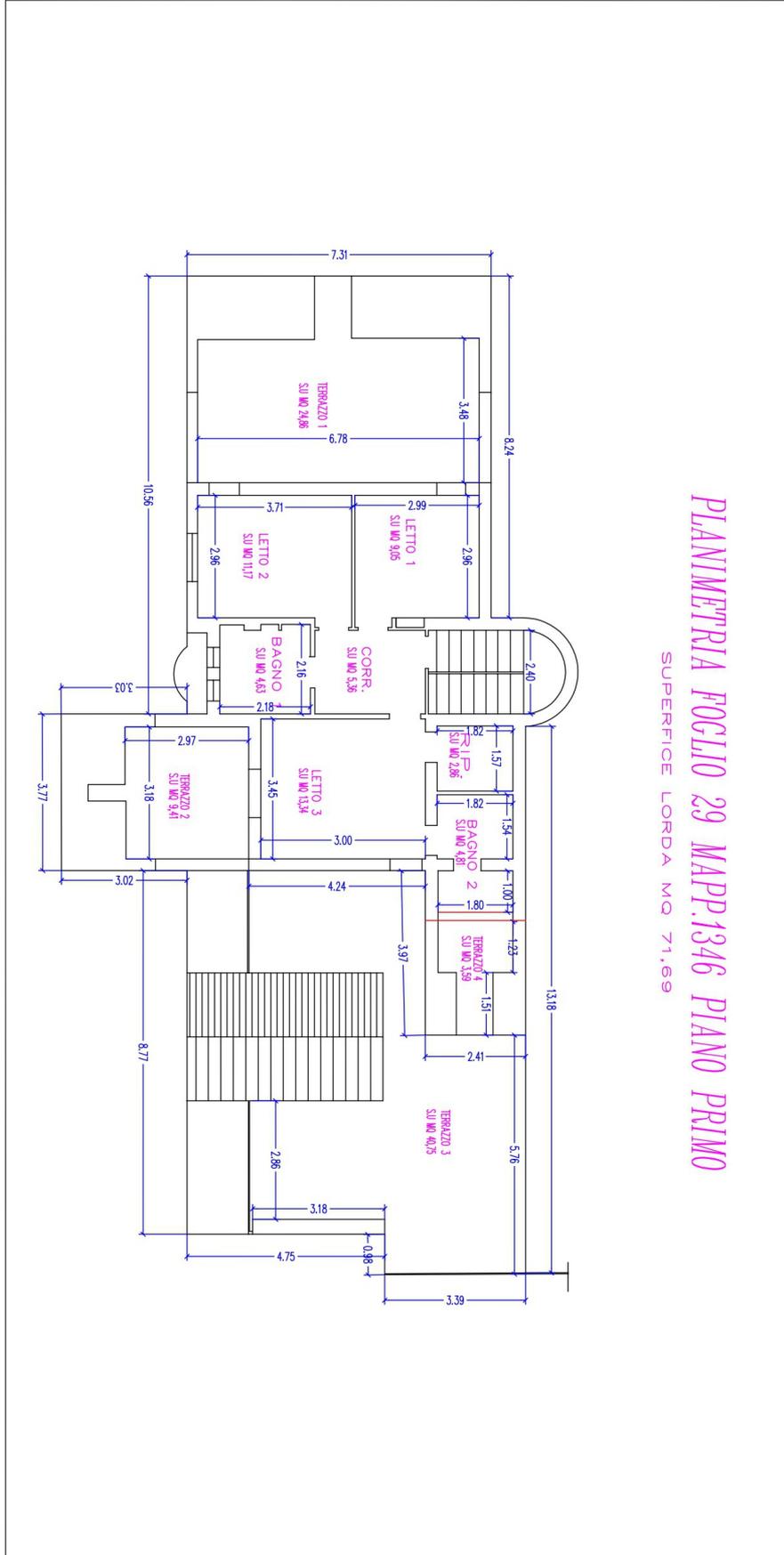
ABITAZIONE FOGLIO 29 MAPP.1346		
locale	piano	sup. UTILE mq
Ingresso	TERRA	1,87
Camera 1	TERRA	10,64
Camera 2	TERRA	11,46
soggiorno pranzo 1	TERRA	56,59
soggiorno pranzo 2	TERRA	10,37
Cucina	TERRA	9,65
Bagno	TERRA	3,44
Corridoio	TERRA	6,94
sgombero	TERRA	29,89
cella	TERRA	4,50
garage	TERRA	23,94
SUPERFICIE LORDA GARAGE MQ 27,36		
SUPERFICIE LORDA LOCALE DI SGOMBERO + CELLA MQ 40,22		
SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE PIANO TERRA MQ 142,13		
Camera 1	primo	9,05
Camera 2	primo	11,17
Camera 3	primo	13,34
Bagno 1	primo	4,63
Bagno 2	primo	4,81
Ripostiglio	primo	2,86
Corridoio	primo	5,36
Terrazza1	primo	24,86
Terrazza2	primo	9,41
Terrazza3	primo	40,75
SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE PIANO PRIMO MQ 71,69		
TOTALE SUP TERRAZZE PIANO PRIMO MQ 75,00		





FABBRICATO FOGLIO 29 MAOO. 1346 PIANO TERRA





FABBRICATO FOGLIO 29 MAOO. 1346 PIANO PRIMO



TERRENI

Terreno sito in località "TOVEDDU"			
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		mq
FOGLIO 29 MAPP. 231	SOPPRESSO		
FOGLIO 29 MAPP. 234	SUGHERETO		272
FOGLIO 29 MAPP. 246	SUGHERETO		712
FOGLIO 29 MAPP. 249	SUGHERETO		535
FOGLIO 29 MAPP. 521	VIGNETO		759
FOGLIO 29 MAPP. 522	VIGNETO	ORIGINATA DAL MAPP. 231	300
FOGLIO 29 MAPP. 824	VIGNETO		169
FOGLIO 29 MAPP. 826	VIGNETO		26
FOGLIO 29 MAPP. 827	SUGHERETO		34
TOTALE			2807



terreni - estratto di mappa catastale



Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono posizionati in area periferica, alle seguenti distanze dai principali centri urbani

Luras centro	14,00 Km
Olbia aeroporto	38,7 Km
Olbia porto	37,8 Km

Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Verifica conformità catastale

il confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale estratta presso il catasto urbano per quanto attiene all'immobile censito al Foglio 29 mapp. 1346, evidenzia rilevanti difformità. In particolare si è rilevata la presenza di una porzione di immobile attualmente destinato a garage, non presente in planimetria, una differente distribuzione degli spazi interni, una differente destinazione d'uso degli spazi, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

L'aggiornamento della planimetria catastale sarebbe certamente necessario ma si dovrebbe prima procedere con la presentazione della pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale che regolarizzi lo stato attuale rispetto allo stato concessionato, in modo da garantire la necessaria coerenza tra catasto e ufficio comunale.

Tra le suddette difformità certamente la porzione di immobile realizzata ma non accatastata, come pure il cambio di destinazione d'uso, come meglio si spiegherà al punto specifico sulla conformità edilizia, non risulta sanabile, pertanto non verrebbe autorizzata e di conseguenza, procedere prima all'aggiornamento catastale rischia di complicare ulteriormente la situazione.

utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale;

il fabbricato censito al Catasto al Foglio 29, particella 1346 è attualmente utilizzato con



destinazione residenziale, dagli atti estratti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Luras, risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza di una concessione edilizia per *realizzazione di una casa rurale con annessi locali per attrezzature agricole*, C.E. N. 57/83 DEL 21.03.1984.

Dal Certificato di destinazione urbanistica estratto dal Comune di Luras (ALLEGATO C) risulta quanto segue: i terreni

FOGLIO 29 MAPP 231, 826, 246, 249, 824, 827, 521, 522, 231.

Che i terreni posti nel territorio del Comune di Luras, e censiti all'Ufficio del Territorio di Sassari

come sopra, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Foglio 29 Mappale 231: → Per circa 497,00 mq in “Zona S3” per la restante parte in “Zona E1”;
- Foglio 29 Mappali 246 - 249: → Interamente in “Zona H6”;
- Foglio 29 Mappali 234 - 521 - 522 - 824 - 826: → Interamente in “Zona E1”;
- Foglio 29 Mappale 827: → Interamente in “Zona S3”;

La sottozona E1 è caratterizzata da una produzione agricola specializzata, quale quella intorno al centro urbano, che coincide con la zona viticola;

Sottozona S3 per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;

Sottozona H6 : Fasce di rispetto del nastro stradale.

Stato di possesso del bene pignorato

il fabbricato censito al Catasto Foglio 29 mapp. 1346, di proprietà dei sigg.

esecutati in virtù del sopracitato atto di compravendita del terreno e successiva edificazione del fabbricato.

I terreni censiti al catasto al foglio 29 mapp. 234, 246,249, 827,824, 826 ed il terreno, esclusa superficie occupata del fabbricato occupato dai coniug

censiti al foglio 29 mapp. 1346 sono stati ceduti in comodato d'uso al figlio in data 14.02.2014 con atto regolarmente registrato.



TITOLO DI PROVENIENZA .

atto pubblico rogito del dott. Luigi D'Alessandro in data 19 maggio 1993 rep. 65065
portante compravendita, trascritto con i numeri 2682 DI PARTICOLARE E NUMERO 3539
di generale, trascritto il 29 maggio 1993 dai sigg. _____ e

compravendita di terreno censito al catasto terreni al Foglio 29 mapp. 231;

*atto pubblico rogito dal notaio Eugenio Castelli in data 29 gennaio 1986 rep. 15875
trascritto in data 17 febbraio 1986 ai nn 698 di particolare e 921 di generale per
compravendita di _____ terreno agricolo censito in Catasto terreni al foglio
29 mapp. 824 ex 232, 234, 826 ex 237, 827 ex 238, 520, 235, e terreno edificabile censito
al catasto al foglio 29 mapp. 246, 249.*

il fabbricato risulta occupato dai coniugi Zedde Paolo e Loriga Pasqualina.

Verifica dei vincoli gravanti sul bene pignorato

non si rilevano vincoli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria dello
stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura
paesaggistica e simili, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della
casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione,
obbligazioni propter rem et similia); non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di
superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di
qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non si rilevano oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l'esistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
come già in precedenza evidenziato, i terreni censiti al Foglio 29 mappali 234, 246, 249,
827,824, 826 ed il terreno, esclusa superficie occupata del fabbricato occupato dai coniugi
_____ censiti al foglio 29 mapp. 1346 sono stati ceduti in
comodato d'uso al figlio _____ in data 14.02.2014 con atto regolarmente registrato e
presente agli atti delle pratiche edilizie.

Si cita la concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Luras in data 18.02.2014
a sig. _____ per la realizzazione di un fabbricato connesso con azienda agricola sito



in località Toveddu nel terreno censito al foglio 29 mapp.le 1504 e **in virtù del comodato d'uso del 14.12.2014 interessato dai terreni distinti in Catasto al foglio 29 mapp.li 234, 246, 249, 824,826,827, 1346.**

verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso.

l'immobile compreso tra i beni pignorati è stato realizzato con C.E. n. 57/83 rilasciata in data 21.03.1984 per "realizzazione casa rurale con annessi locali per attrezzature agricole" in località Toveddu a Luras. Tra gli atti estratti non è presente il certificato di agibilità e non sono presenti certificati di conformità degli impianti realizzati.

La verifica sulla conformità tra lo stato attuale rilevato durante la visita peritale e lo stato concessionato, evidenzia l'esistenza di una porzione di fabbricato annessa e comunicante con il fabbricato concessionato, parzialmente interrata, posta al piano terra con accesso indipendente dall'esterno, destinato a garage e collegata anche dall'interno al resto del fabbricato.

Altre difformità riguardano la destinazione d'uso dei vani al piano terra ed al piano primo, con piccole modifiche di distribuzione interna (indicate in rosso nella ricostruzione grafica allegata).

Il confronto con il funzionario dell'ufficio tecnico comunale e la normativa vigente, consentono di asserire che tale volume risulta non sanabile in quanto la volumetria disponibile dal lotto è stata completamente utilizzata per la realizzazione del corpo di fabbrica come concessionato, ma soprattutto, non risulta soddisfatto il requisito del lotto minimo che, per le zone E1 è di 5000 mq (NTA PUC art. 31 lettera B) , mentre i terreni di proprietà hanno una superficie complessiva di mq 2807.

Inoltre non è sanabile il cambio di destinazione d'uso. Nel progetto autorizzato vari ambienti dell'immobile posti al piano terra, sono destinati alle lavorazioni correlate all'attività agricola, in quanto, si ricorda che la realizzazione dell'immobile è stata autorizzata come "casa rurale con annessi locali per attrezzature agricole", pertanto scomparendo tali destinazioni manca il requisito fondamentale al rilascio dell'autorizzazione.



Come già precisato ai punti precedenti, tra gli atti estratti presso il Comune di Luras non è presente alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità degli impianti. Dal sopralluogo eseguito l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, l'impianto termico è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gasolio, integrato con condizionatori sia al piano terra che al piano primo. Il sig. _____ comunica l'esistenza di un pozzo.

possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti

i beni sono pignorati per intero. Non è possibile vendere i beni in diversi lotti;

valore di mercato degli immobili pignorati

I beni oggetto di pignoramento sono:

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 29 MAPP. 1346

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 234

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 246

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 249

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 521

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 522.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 824.

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 826

CATASTO TERRENI FOGLIO 29 MAPP 827

La metodologia

Il procedimento usualmente adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato/terreno da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima.

L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato/terreno;



Le condizioni Intrinseche considerate sono:

*le dimensioni del lotto;
la forma geometrica del lotto;
la lunghezza del fronte stradale;
la giacitura del terreno;
l'esposizione;
la facilità di accesso;
la presenza di colture;*

Le condizioni estrinseche considerate sono:

*La destinazione prevalente dei terreni del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
la panoramicità;
l'efficienza dei servizi pubblici;
La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;
Il grado di richiesta da parte del mercato locale di terreni simili;*

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Parametro fondamentale nella comparazione è la **superficie commerciale**;

la superficie commerciale del fabbricato viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni. Alle verande/terrazze /cortili, soffitte, sottotetti, vengono applicati opportuni correttivi in rapporto al coefficiente unitario dell'abitazione.

Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Determinazione della superficie commerciale

In base alle considerazioni appena svolte, è stata calcolata la sup. commerciale del



fabbricato specificatamente riportata nelle relativa tabella seguente, per i terreni si utilizza la superficie catastale.

determinazione della superficie COMMERCIALE di beni pignorati					
	locale	piano	sup. LORDA mq	coeff.	sup. COMM. mq
FOGLIO 29 MAPP 1346	appartamento	TERRA + PRIMO	213,82	1,00	213,82
	terrazze	primo	75,00	0,25	18,75
	garage+locale di sgombero+cella	terra	67,58	0,25	16,90
	tot sup commerciale abitazione				

Terreno sito in località "TOVEDDU"				
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		ZONA URB	in mq
FOGLIO 29 MAPP. 231	SOPPRESSO			
FOGLIO 29 MAPP. 234	SUGHERETO		E1	272
FOGLIO 29 MAPP. 246	SUGHERETO		H6	712
FOGLIO 29 MAPP. 249	SUGHERETO		H6	535
FOGLIO 29 MAPP. 521	VIGNETO		E1	759
FOGLIO 29 MAPP. 522	VIGNETO	ORIGINATA DAL MAPP. 231	E1	300
FOGLIO 29 MAPP. 824	VIGNETO		E1	169
FOGLIO 29 MAPP. 826	VIGNETO		E1	26
FOGLIO 29 MAPP. 827	SUGHERETO		S3	34
TOTALE				2807



determinazione del valore di mercato dei FABBRICATI

nella determinazione del valore a mq degli immobili, partendo da un valore base per immobili simili, si è proceduto ad opportune correzioni negative e positive, in considerazione soprattutto

- del buono stato di conservazione e manutenzione;
- dei materiali utilizzati nella realizzazione;
- la posizione favorevole;

della tipologia del fabbricato;

Lo scrivente CTU, nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, ha acquisito il valore OMI per la zona di Luras per le varie tipologie e varie zone riportate in archivio, che si riferisce alle strutture residenziali, ai box, ai laboratori, con un intervallo tra un valore minimo ed un valore max anche in base allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, modificato con opportuni correttivi, in considerazione delle specificità del bene oggetto di stima. Sono state tenute in considerazione le quotazioni emerse da precedenti stime di beni simili eseguite dallo scrivente ctu in aree limitrofe. Sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona e on line, sulla base delle puntuali osservazioni sull'andamento del mercato emerse dalle suddette indagini, si è proceduto ad una attenta mediazione e ponderazione dei valori, apportando le dovute correzioni in riferimento alle osservazioni suddette.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq, quantificato come segue.

VALORE FABBRICATO RURALE utilizzato come abitazione in € 550,00 a mq.

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata

tot sup commerciale abitazione mq 232,57 X € 550,00= €127.913,50



determinazione del valore di mercato dei TERRENI

nella determinazione del valore a mq degli immobili, partendo da un valore base per terreni simili, si è proceduto ad opportune correzioni negative e positive, in considerazione soprattutto

- la posizione favorevole molto vicina al centro urbano ;
- la posizione di diretto accesso sulla strada provinciale;
- la manutenzione e conservazione, le colture praticate;
- Porzioni di zona H6 e S3, inedificabili.
- il vincolo sui terreni derivante dal citato contratto in comodato d'uso gratuito al sig. _____ con conseguente utilizzo della potenzialità edificatoria dei suddetti terreni a favore della realizzazione dell'abitazione del sig. _____ C.E. N. 29 DEL 2013.

Nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona e on line, sulla base delle puntuali osservazioni sull'andamento del mercato emerse dalle suddette indagini, si è proceduto ad una attenta mediazione dei valori, apportando le dovute correzioni in riferimento alle osservazioni suddette.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq.

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie precedentemente calcolata:

Pertanto, tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario, quantificato

in € 30,00 a mq per zone E1

in € 7,00 a mq per zone H6 e S3

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata:



IL VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E'

TOTALE VALORE € 54.747,00

IL VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO COSTITUITO DAL FABBRICATO E DAI TERRENI AMMONTA A € 182.660,50

conclusioni

le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto del pignoramento hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

Ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)

Tempio Pausania, 20.01.2024

Il tecnico incaricato
ING. ANNA PAOLA AISONI

Elenco allegati:

Allegato A : rilievo fotografico degli immobili (plico separato);

IN PLICO UNICO,

Allegato B: verbali di visite peritali, visure e Planimetrie catastali fabbricati e terreni ;

Allegato C: estratti concessioni edilizie; Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Luras; atto di matrimonio, copia titolo di provenienza.

Allegato D: elenco trascrizioni;

