

**Tribunale civile e penale di  
Tempio Pausania**  
*(Provincia di Sassari)*



**PERIZIA - C.T.U.**

*Proc. 202/19*

**Valutazione immobili e terreni  
siti in Loc. Sole Ruiu,  
COMUNE DI OLBIA**

**Debitore**

**[REDACTED]**

**Creditore precedente**

**[REDACTED]**

*Il C.T.U.*

*Dott. Ing. Alessandro Pintus*





## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In ossequio all'incarico ricevuto si è provveduto in via preliminare ad esaminare con attenzione la documentazione contenuta nel fascicolo.

In data 16/11/2020 il Giudice Dott. Costanza Teti nominava, in sostituzione dell'Ing. F. Patitoni il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus invitandolo ad inviare per via telematica l'accettazione dell'incarico.

In data 30/11/2020 il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus inviava per via telematica l'accettazione dell'incarico con relativo giuramento.

Accettato l'incarico il sottoscritto procedeva ad inviare al Comune di Olbia una richiesta di accesso agli atti relativi al Progetto di cui all'incarico ricevuto.

Venivano reperite le visure catastali ma non la pratica Amministrativa, l'ufficio tecnico via Poltu Quatu rispondeva, recatomi in loco, che i dati forniti non erano sufficienti in quanto non risultava alcuna pratica a nome Gian Piero Berneri.

In data 17/02/2021 il sottoscritto si recava nuovamente presso il Comune di Olbia – Accesso Atti Edilizia Privata per verificare la conformità edilizia dei fabbricati.

In data 03/03/2021 l'Ufficio Vendite Giudiziarie si rendeva disponibile al sopralluogo,, in pari data alle ore 12,00 congiuntamente al Sig. Mario Addis incaricato dell' I.V.G il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di perizia.

In tale sopralluogo non si è potuto accedere all'interno in quanto non in possesso delle chiavi delle porte di accesso agli appartamenti, ci si è dovuti accontentare della visita all'esterno.

Si è solo rilevato che i fabbricati si trovano in Comune di Olbia loc. "Sole ruiu".

Il 13 aprile l'I.V.G comunicava il reperimento delle chiavi per accedere all'interno, ciò avveniva alle ore 15,00 del 20 Aprile 2022.

Congiuntamente al Sig. Mario Addis si accedeva all'interno.

In data 31/01/2022 il sottoscritto CTU a seguito di numerosi solleciti e ricerche, si recava nuovamente presso l'ufficio Edilizia Privata Condono del Comune di Olbia per ritirare la documentazione inerente i fabbricati oggetto di stima.

### **1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

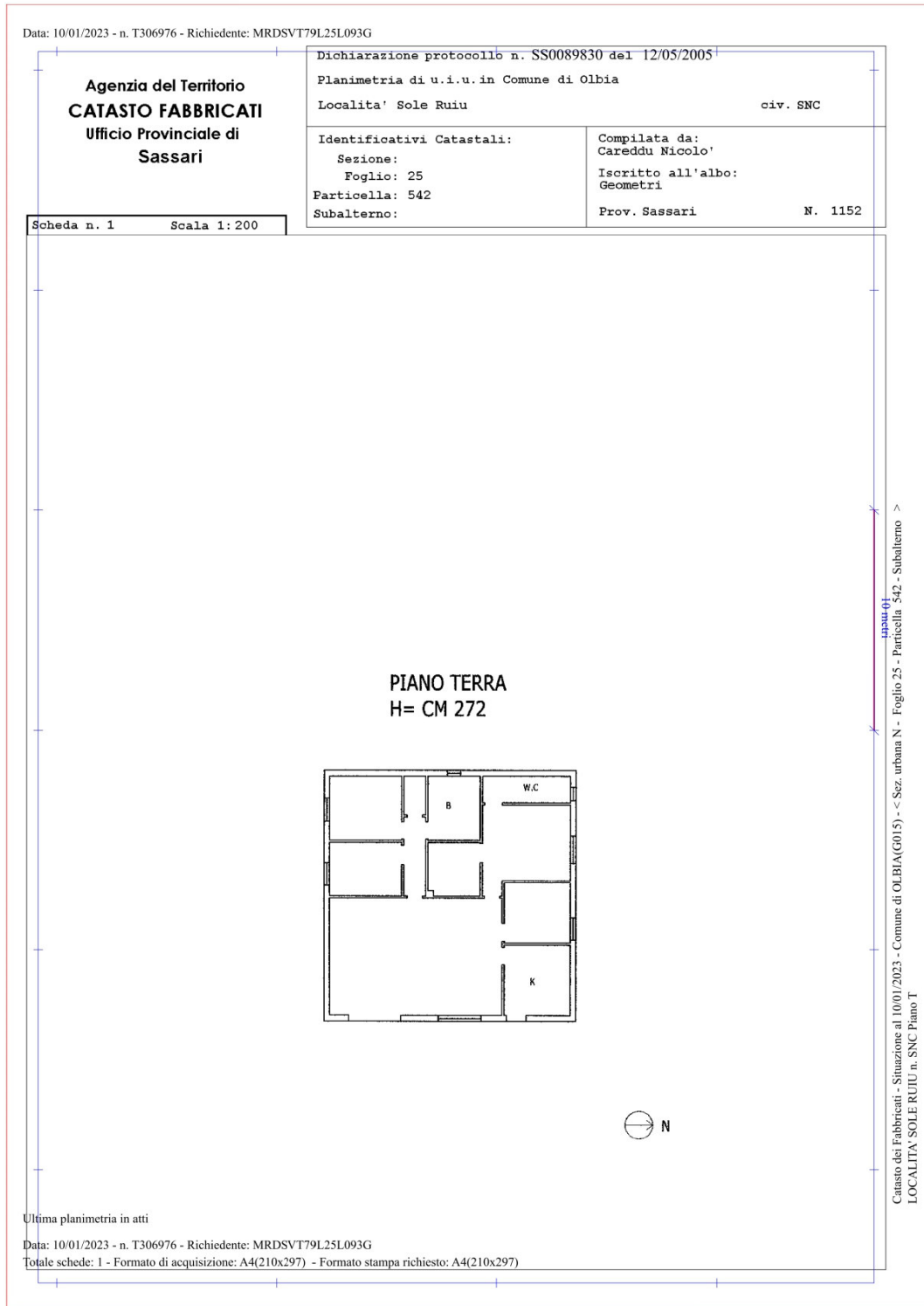
Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili sequestrati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento);

I beni pignorati in questione sono degli immobili siti nel Comune di Olbia, in Località Sole Ruiu e più precisamente:



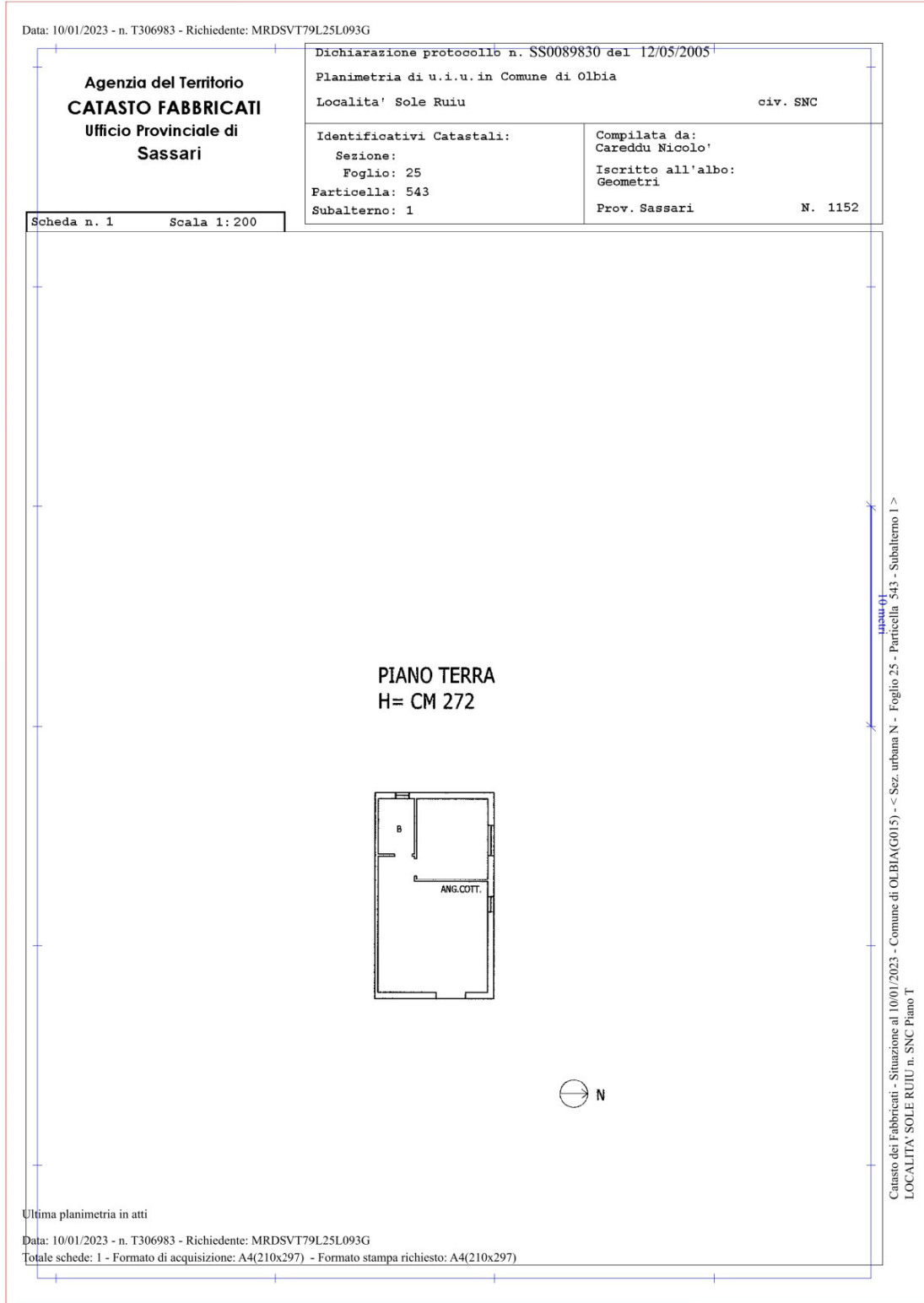


- **A - appartamento**, posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 25 mappale 542  
Confini: mappale 541 su tutti i lati

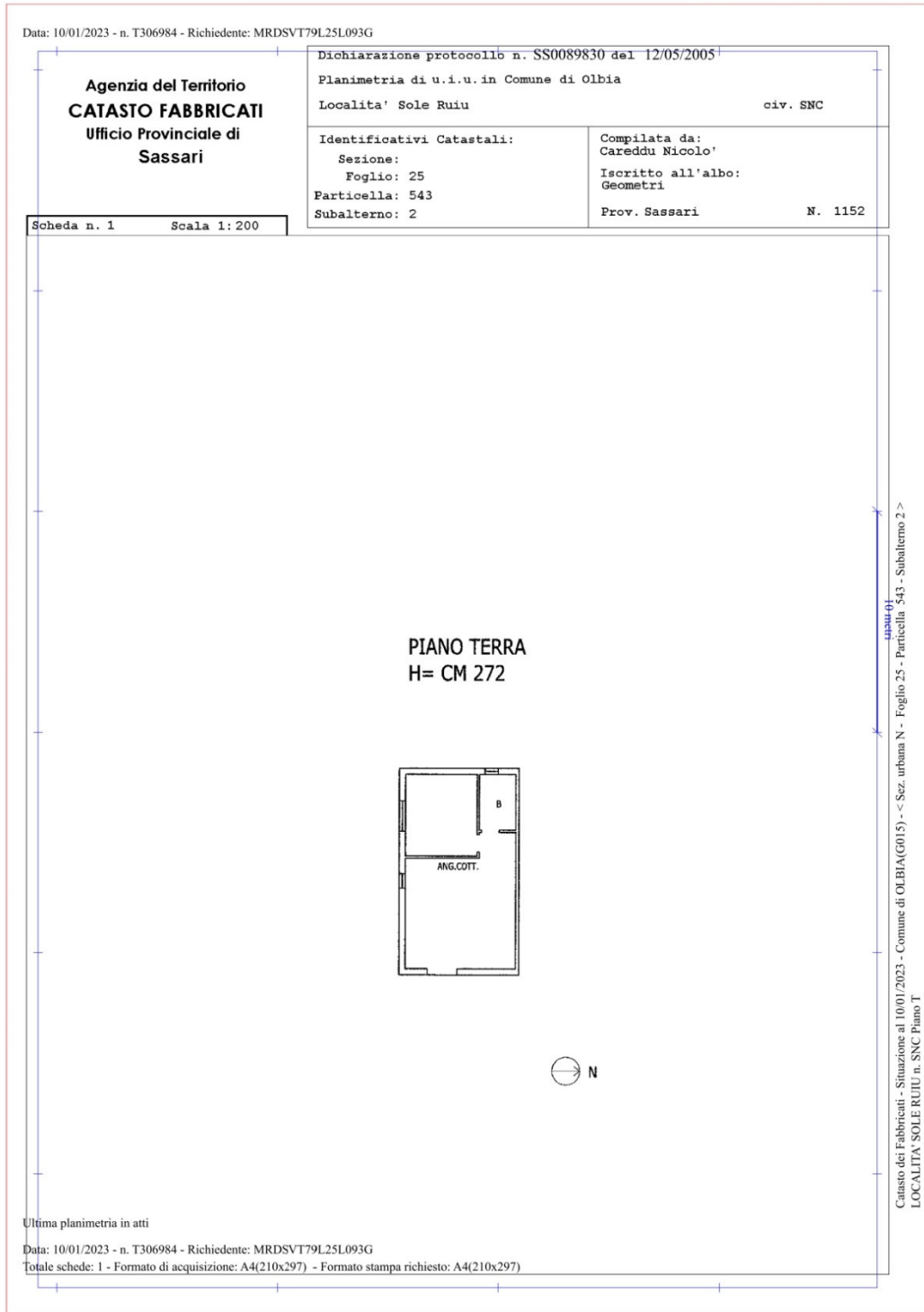




- **B - appartamento**, posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 25 mappale 543 sub 1  
Confini: mappale 541



- **C - appartamento**, posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 25 mappale 543 sub 2  
Confini: mappale 541



- **D - Terreno foglio 25 mappali 541 (ex 169)**, incolto produttivo, classe 01, mq

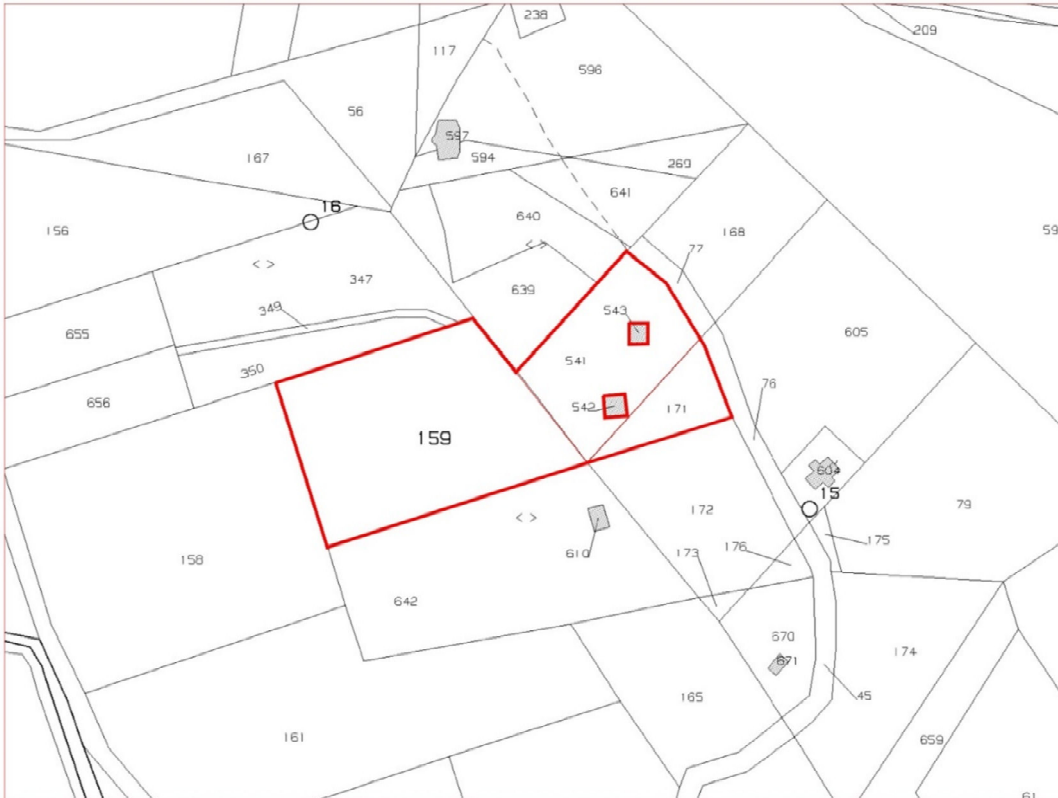


4.625,00

Confini: mappale 639, 640, 77, 171, 159

- **E - Terreno foglio 25 mappale 159**, incolto produttivo, classe 02, mq 11.303,00  
Confini: mappale 639, 541, 642, 158, 350, 349, 357
- **F - Terreno foglio 25 mappale 171** di ha 00.16.15., incolto produttivo, classe 01, mq 1.615,00  
Confini: mappale 76, 541, 172

6



Gli immobili risultano pignorati per la quota pari all'intera proprietà'.

Dall'esame della documentazione in Atti lo scrivente ha verificato la completezza della stessa (nota di trascrizione del pignoramento, estratto del catasto certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); si riporta qui di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico della provenienza nel ventennio.

### **1.1 - ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):**

Il soprascritto signor Berneri Gian Piero, coniugato in regime di separazione legale dei beni, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dei fabbricati, siti nel Comune di Olbia, sezione di Nuchis, Località Sole Ruiu, già Località Plebi, e precisamente unità immobiliare con circostante terreno di pertinenza costituente unico corpo confinante con strada interpodereale, proprietà Fiori, proprietà Percepco, salvo altri distinti all'NCEU al foglio 25 mappale 542, categoria A/3 di 8 vani e mappale 543 sub 1, categoria A/3 di 2 vani e mappale 543 sub 2, categoria A/3 di 2 vani e terreno



di pertinenza circostante agli immobili ricadente in zona E, nel comune di Olbia, sezione Nuchis, di complessivi ha 01.75.43., distinto all’NCT al foglio 25 mappali 541 (ex 169) di ha 00.46.25., mappale 159 di ha 01.13.03. e mappale 171 di ha 00.16.15., in forza dell’atto di compravendita avvenuto in data 05.09.2005, con numero di repertorio 72121, rogante Notaio Pistilli Vincenzo (Olbia), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità di Tempio Pausania in data 13.09.2005 ai nn. 10297/6654, dai signori NAZIO [REDACTED] il 20.03.1977.

\*\*\*\*\*

I signori CURA Lucia per ragioni pari a 1/1 di usufrutto e il signor Nazio Renato per ragioni pari a 1/1 di nuda proprietà, coniugati in regime di separazione legale dei beni, divennero comproprietari, dei terreni siti nel Comune di Olbia, sezione di Nuchis, Località Sole Ruiu, distinti all’NCT al foglio 25 mappali 169 di ha 00.48.57., mappale 159 di ha 01.13.03. e mappale 171 di ha 00.16.15., in forza dell’atto di compravendita avvenuto in data 22.10.2002, con numero di repertorio 115219, rogante Notaio Castelli Eugenio (Olbia), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità di Tempio Pausania in data 06.11.2002 ai nn. 12040/9346, dai signori GENTILE [REDACTED] V. [REDACTED] DONATELLA nata a Sassari il 1.04.1970.

Atto correttamente volturato in catasto

\*\*\*\*\*

La signora, Gentile Fiorenza, Primerano Anna Maria e Donatella, per ragioni pari a 1/6 ciascuna di proprietà, divennero comproprietarie, dei terreni siti nel Comune di Olbia, sezione di Nuchis, Località Sole Ruiu, distinti all’NCT al foglio 25 mappali 169 di ha 00.48.57., mappale 159 di ha 01.13.03. e mappale 171 di ha 00.16.15., in morte del rispettivo coniuge e padre PRIMERANO B. [REDACTED] successione per legge registrata a Roma il 04.12.2001 al numero 47 volume 142 e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità di Tempio Pausania in data 24.05.2003 ai nn. 6419/4698 e successiva denuncia di successione per legge registrata a Roma il 04.10.2002 al numero 48 volume 205 e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità di Tempio Pausania in data 28.06.2006 ai nn. 8672/5842.

successione correttamente volturato in catasto

\*\*\*\*\*

Il signor, Primerano [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, divenne proprietario per ragioni pari a 1/1 di piena proprietà, dei terreni siti nel Comune di Olbia, sezione di Nuchis, distinti all’NCT al foglio 25 mappali 169 di ha 00.48.57., mappale 159 di ha 01.13.03. e



mappale 171 di ha 00.16.15., in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 06.10.1993, con numero di repertorio 71080, rogante Notaio Castelli Eugenio (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità di Tempio Pausania in data 18.10.1993 ai nn. 6534/4881, dal signor Fiori Antonio nato a Olbia il 10.04.1943.

\*\*\*\*\*

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania dal 13.09.2005 a tutto il 31.05.2022, risultano presenti le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, stipulata in data 05.09.2005, con numero di repertorio 72122, rogante Pistilli Vincenzo (Olbia), per capitale euro 350.000,00 – totale euro 700.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.09.2005 ai nn. 10298/1807, a favore della **SARINOLE IMMOBILIARE S.p.A.**, con sede in **OLBIA**, contro **BENVENI GIANNI PIERO** nato a Pavia il 15.02.1903, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU Foglio 25 mappale 542 categoria A3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani.
- **Ordinanza di sequestro conservativo**, emesso in data 07.06.2017, con numero di repertorio 4392, rogante Tribunale Civile Pavia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.06.2017 ai nn. 5335/3721, a favore del signor **MARIANI GIORGIO** nato a Milano il 11.05.1936, contro **BENVENI GIANNI PIERO** nato a Pavia il 15.02.1903, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU al Foglio 25 mappale 542 categoria A/3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani e sui terreni all'NCT foglio 25 mappale 159 – 541 - 171.
- **Decreto di sequestro conservativo**, emesso in data 05.10.2018, con numero di repertorio 5338, rogante Tribunale (Pavia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 09.10.2018 ai nn. 8229/5971, a favore del signor **MARIANI GIORGIO** nato a Milano il 11.05.1936, contro **BENVENI GIANNI PIERO** nato a Pavia il 15.02.1903, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU al Foglio 25 mappale 542 categoria A/3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani e sui terreni all'NCT foglio 25 mappale 159 – 541 - 171.

Annotata ordinanza di conferma di sequestro conservativo in data 26.03.2019 al numero 568 di registro particolare.





- **Decreto di sequestro conservativo**, emesso in data 12.04.2019, con numero di repertorio 5338, rogante Tribunale (Pavia), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.05.2019 ai nn. 4318/2938, a favore di [REDACTED] d [REDACTED] a Pavia n. 15.02.1905, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all’NCEU al Foglio 25 mappale 542 categoria A/3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani e sui terreni all’NCT foglio 25 mappale 159 – 541 - 171.

Annotata lodo arbitrale esecutivo in data 27.11.2019 al numero particolare 1635;

Annotata lodo arbitrale esecutivo definitivo in data 25.02.2020 al numero particolare 1635398

**OSSERVAZIONI:**

manca la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell’art.2650 c.c., conseguentemente alla mancata trascrizione, in morte di PRIMERANO DOMENICO.

E’ possibile trascrivere l’accettazione tacita di eredità con l’atto a rogito Notaio Castelli in data 22.10.2002 rep 115219 con il quale gli eredi di P. [REDACTED] hanno disposto dei beni ereditati.

[REDACTED]

[REDACTED]





## QUESITO DUE – “Descrizione del bene”



10

Figura 1 – Immobile (A).

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono, come precedentemente detto, in due fabbricati e tre lotti di terreno, nel comune di Olbia, località “Sole Ruiu”.

Il fabbricato (A) costituisce un’unica abitazione al piano terra, mentre il fabbricato posizionato più a nord è formato da due abitazioni adiacenti (B-C) poste rispettivamente al piano terra. I due fabbricati sono posizionati sul lotto di terreno (D), adiacente agli altri due appezzamenti di terreno (E-F).

Per raggiungere il sito e’ necessario percorrere la SS 125 Orientale Sarda da Olbia verso Arzachena fino all’incrocio sulla sinistra per Via Sole Ruiu, una strada comunale asfaltata per circa 3 km ed al n° 50 si deve svoltare a destra per una mulattiera carrabile non asfaltata per altri 2 km circa non in buone condizioni di viabilita’.

Il lotto e’ solo in parte recintato con muro in pietra da campo con rete metallica superiore per circa 10 mt , senza nessun cancello.

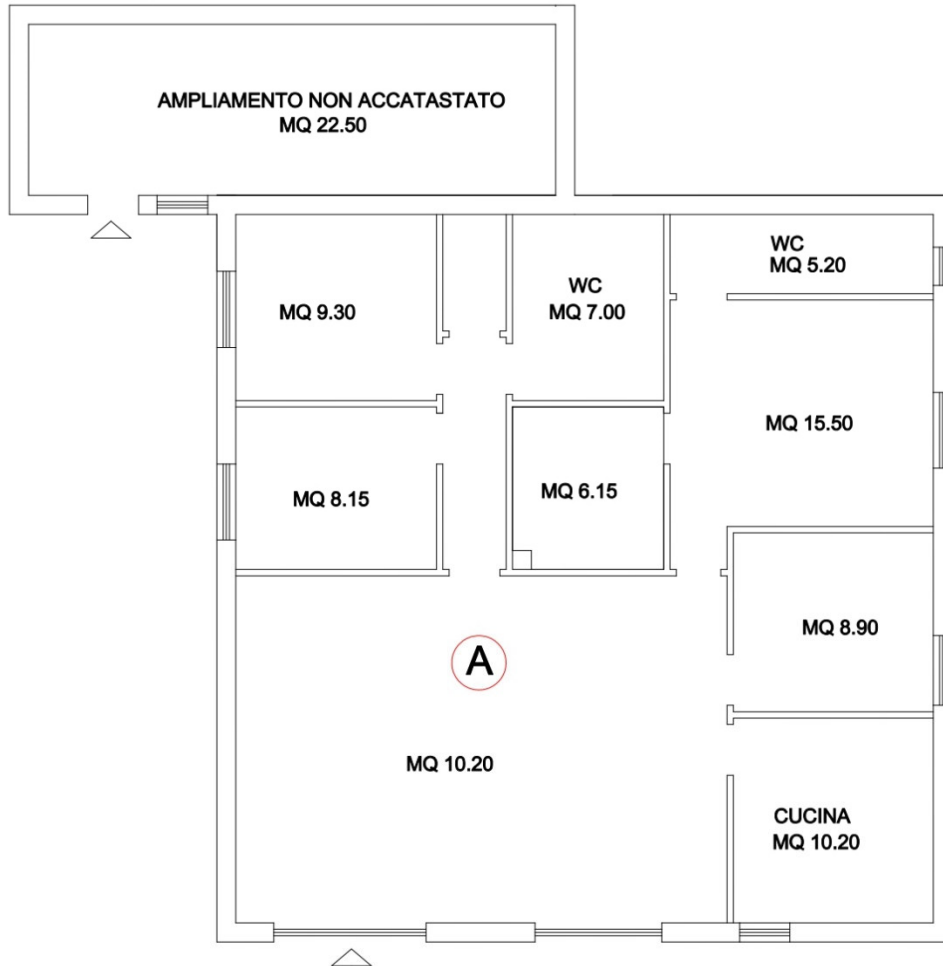
L’accesso alle due costruzioni avviene attraverso un tratturo sconnesso ed in larga parte invaso da cisto e ginestra corsicana spinosa , scosceso e dissestato, distante dall’ingresso circa 50/70.





- FABBRICATO (A) SUPERFICI STATO ATTUALE Foglio 25 mappale 542**

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	136.88
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	120.00



## FOGLIO 25 PART. 542

Figura 2 – Stato di fatto fabbricato (A).





**FABBRICATO (B) SUPERFICI STATO ATTUALE Foglio 25 mappale 543, sub 1**

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	50.30
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	42.00

12

**FABBRICATO (C) SUPERFICI STATO ATTUALE Foglio 25 mappale 543, sub 2**

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	50.30
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	42.00



**FOGLIO 25 PART. 543 SUB 2**

**FOGLIO 25 PART. 543 SUB 1**

Figura 3 – Stato di fatto fabbricato immobili (B-C).

**2.1 - Caratteristiche degli immobili**

I fabbricati hanno struttura portante in c.a. con muratura dello spessore medio di 30 cm, per la parte esterna, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti intermedie orizzontali piane in latero-cemento.

La situazione interna si presenta poco edificante in entrambi i fabbricati.

L'impermeabilizzazione del tetto piano e' talmente degradata che le infiltrazioni dell'acqua piovana si propagano sia sul solaio che sulle pareti, umidita' e muffe sono diffuse su tutto l'interno in entrambi i corpi. (vedi foto)

Solo murature in elevazione, pavimentazioni, ed infissi esterni possono essere considerati recuperabili.

Il rifacimento dell'impermeabilizzazione del solaio piano di copertura, cornicioni e convogliamento delle acque piovane necessitano di interventi immediati, onde evitare che il degrado continui fino al crollo del solaio stesso.

Continuando la visita all'interno si rileva che gli impianti sono stati eseguiti solo in parte.

Impianto elettrico sembrerebbe solo infilato, mancano scatole, quadri, placche, apparecchi





illuminanti.

Impianto idrico-sanitario solo iniziato, non completato.

All'esterno fognatura e rete idrica sono solo abbozzate, qualche tubazione scoperta e giunti non collegati.

Il lotto e' solo in parte recintato con muro in pietra da campo con rete metallica superiore per circa 10 mt , senza nessun cancello.

13

### **QUESITO TRE – “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 due beni.

### **QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”**

A seguito del confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto indicato nella scheda catastale esistente il sottoscritto, ha rilevato che relativamente all'immobile A adiacente al lato Nord è presente un locale deposito che non risulta presente nella scheda catastale.

### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica di piano”**

L'area dove è sorto l'immobile – oggetto della presente perizia – è inserita nel Pdf vigente del Comune di OLBIA in zona urbanistica “E – Zona AGRICOLA” –.

### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia relativamente all'immobile A risulta presentata una domanda di Concessione in Sanatoria del 9.12.2004 e del 10.12.2004 prot. 76464 e prot. 76729 non istruita per mancanza di documentazione.

A seguito delle considerazioni sopra esposte **il fabbricato A si configura come abuso edilizio e pertanto non risulta sanabile**, 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 (ante-abusi), con i relativi costi necessari, per la demolizione del fabbricato, con una spesa presumibilmente pari a 30.000,00 (trentamila/00) euro.

**Il fabbricato relativo agli immobili B e C** risulta realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n° 1681 del 25/03/2003 presentata dalla sig.ra Filomena Primerano, relativa alla realizzazione di opere di miglioramento fondiario con annessa struttura agricola **a destinazione d'uso agricolo e non abitativo.**

A seguito della verifica della documentazione acquisita il sottoscritto ha potuto constatare che il fabbricato, pur risultando conforme alla Concessione sopra citata per sagoma esterna e volumetria, attualmente risulta difforme per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni **con la realizzazione di due unità (B-C) ad uso abitativo**, così come evidenziato anche nell'elaborato delle schede catastali.

Tutto ciò premesso il sottoscritto si attiene alla stima dell'involucro edilizio relativo agli immobili (A-B) realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n° 1681 del 25/03/ **a destinazione d'uso AGRICOLA.**



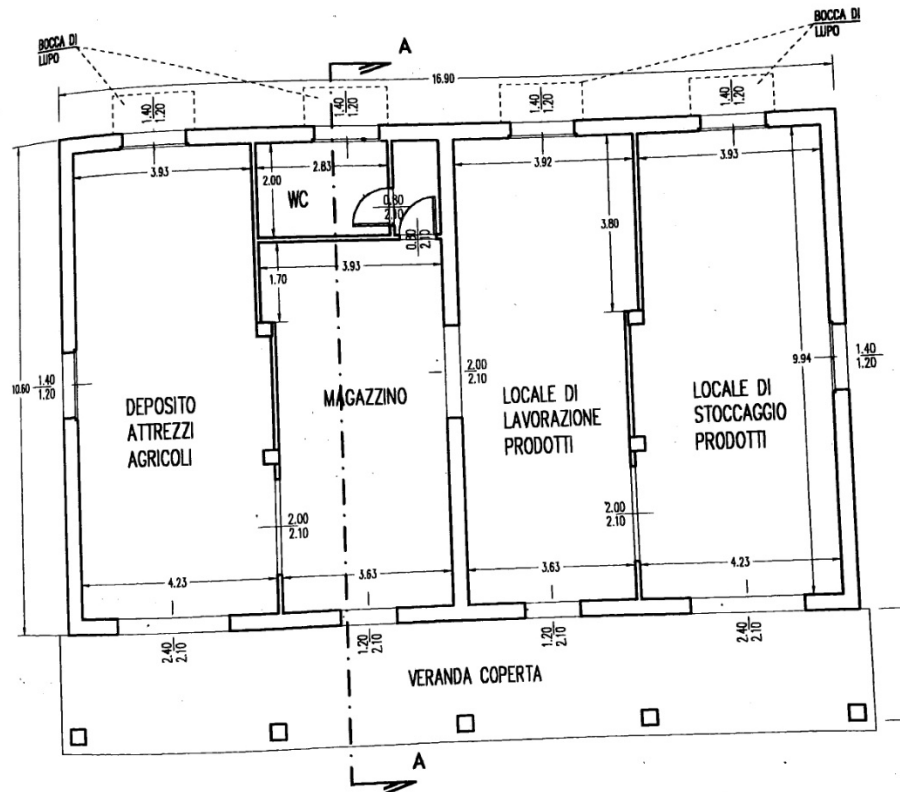


Figura 4 – Pianta piano terra - Stato autorizzato.

### **QUESITO SETTE – " 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.

### **QUESITO OTTO – " 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 13.09.2005 a tutto il 31.05.2022, non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

A seguito degli accertamenti svolti non risultano alla data odierna oneri condominiali a carico del futuro acquirente.

### **QUESITO NOVE - " Divisione in lotti"**

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, e cioè:

#### **LOTTO 1:**

B - immobile, posto al piano T, categoria A/3 di 2 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 25 mappale 543 sub 1

C - immobile, posto al piano T, categoria A/3 di 2 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 25 mappale 543 sub 2

- D - Terreno foglio 25 mappale 541 (ex 169) di ha 00.46.25.,
- E - Terreno foglio 25 mappale 159 di ha 01.13.03.
- F - Terreno foglio 25 mappale 171 di ha 00.16.15

#### **QUESITO DIECI – "Divisibilità in natura"**

Con la procedura esecutiva n. 202/2019, promossa da [REDACTED], l'unità immobiliare in parola risulta pignorata per l'intera proprietà; pertanto poiché il debitore è proprietario per 1/1 degli immobili sopra descritti, la stima sarà fatta sull'intera proprietà.

#### **QUESITO UNDICI – "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).

Il sottoscritto a seguito di richiesta formale presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate, non ha rilevato la presenza di eventuali contratti di locazione registrati.

#### **QUESITO DODICI – "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"**

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

#### **QUESITO TREDICI – "Regime vincolistico"**

A seguito degli accertamenti svolti non risultano alla data odierna oneri condominiali a carico del futuro acquirente.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il 20.06.2022, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, stipulata in data 05.09.2005, con numero di repertorio 72122, rogante Pistilli Vincenzo (Olbia), per capitale euro 350.000,00 – totale euro 700.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.09.2005 ai nn. 10298/1807, a favore della S. [REDACTED] S.P.A., con sede a Torino, codice fiscale 00210280019 contro BERNERI GIAN PIERO nato a Pavia il 20.02.1963, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU Foglio 25 mappale 542 categoria A3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani.
- Ordinanza di sequestro conservativo, emessa in data 07.06.2017, con numero di repertorio 4392, rogante Tribunale Civile Pavia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.06.2017 ai nn. 5335/3721, a favore del signor M. [REDACTED] nato a Milano il 11.03.1956, contro BERNERI GIAN PIERO nato a Pavia il 20.02.1963, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU al Foglio 25 mappale 542 categoria A/3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani e sui terreni all'NCT foglio 25 mappale 159 – 541 - 171.
- Decreto di sequestro conservativo, emesso in data 05.10.2018, con numero di repertorio 5338, rogante Tribunale (Pavia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 09.10.2018 ai nn. 8229/5971, a favore



[REDACTED]  
[REDACTED] Pavia il 13.03.1963, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU al Foglio 25 mappale 542 categoria A/3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani e sui terreni all'NCT foglio 25 mappale 159 – 541 - 171.

- Decreto di sequestro conservativo, emesso in data 12.04.2019, con numero di repertorio 5338, rogante Tribunale (Pavia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.05.2019 ai nn. 4318/2938, a favore del signor [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCEU al Foglio 25 mappale 542 categoria A/3 di 8 vani, mappale 543 sub 1 categoria A/3 di 2 vani e sub 2 di categoria A/3 di 2 vani e sui terreni all'NCT foglio 25 mappale 159 – 541 - 171.

#### **QUESITO QUATTORDICI – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.**

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 vicino a quelle interessate dalla stima.

Dopo aver analizzato lo stato di conservazione mediocre del fabbricato, **considerata la destinazione ad uso AGRICOLO**, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore unitario del fabbricato possa essere determinato assumendo quello di €/mq 600,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

Date le difficoltà di accesso, la posizione, l'orografia, le caratteristiche chimico-fisiche dei **terreni**, non coltivabile e non adatto a nessun tipo di coltivazione la valutazione dello stesso non può superare i 5,00 €/mq.

#### **ABITAZIONE (A) (FOGLIO 25 – PARTICELLA 542)**

**N.B. Come specificato al punto 4.00 (Conformità alla normativa-sanabilità) il fabbricato risulta realizzato senza alcun titolo autorizzativo e si configura come abuso edilizio e pertanto non risulta sanabile, per cui non sarà inserito nel compendio di stima immobiliare. I costi necessari per la demolizione del fabbricato pari a 30.000,00 (trentamila/00) euro saranno detratti dal valore finale della stima immobiliare.**

#### **ABITAZIONI (B-C) (FOGLIO 25 – PARTICELLA 543, SUB 1-2)**

**N.B. Come specificato al punto 4.00 (Conformità alla normativa-sanabilità) il fabbricato dove sono collocati gli immobili B e C risulta realizzato in conformità al titolo autorizzativo, solo per**



ingombro e volumetria. Allo stato attuale pertanto il sottoscritto si attiene alla stima dell'involucro edilizio esistente, con destinazione d'uso non abitativa, ma bensì ad uso agricolo così come riportato nella planimetria di progetto approvata.

Alla luce di queste considerazioni viene computata la sua superficie del fabbricato pari a 98,40 mq:

- VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 98,40 x €/mq 600,00 = €. 59.040,00 (in cifra tonda €.  
59.000,00)
- VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 59.000,00 (cinquantanovemila/00 Euro).

### **TERRENI (A-B-C)**

Date le difficoltà di accesso, la posizione, l'orografia, le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, non coltivabile e non adatto a nessun tipo di coltivazione, la superficie viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 5,00 €/mq per ottenere il valore commerciale dei lotti).

#### **D - Terreno foglio 25 mappali 541 (ex 169),**

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 4.625,00 x €/mq 5,00 = €. 23.125,00 (in cifra tonda €.  
23.000,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 23.000,00 (ventitremila/00 Euro).

#### **E - Terreno foglio 25 mappale 159,**

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 11.303,00 x €/mq 5,00 = €. 56.515,00 (in cifra tonda €.  
56.500,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 56.500,00 (cinquantaseimilacinquecento/00 Euro).

#### **F - Terreno foglio 25 mappale 171**

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 1.615,00 x €/mq 5,00 = €. 8.075,00 (in cifra tonda €.  
8.000,00)

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 8.000,00 (ottomila/00 Euro).

**VALORE DI STIMA SINTETICA TERRENI (D+E+F) = €. 87.500,00**

**(ottantasettemilacinquecento/00 Euro).**

VALORE STIMA SINTETICA LOTTO 1 (FABBRICATO + TERRENI) = €. 146.500,00

(centoquarantaseimilacinquecento/00 Euro).

**Alla cifra ottenuta di Euro 146.500,00 occorre detrarre le opere di demolizione del FABBRICATO A (FOGLIO 25 – PARTICELLA 542) pari a Euro 35.000,00:**

**VALORE STIMA SINTETICA LOTTO 1 = €. 146.500,00 - €. 30.000,00 = €. 116.500,00**  
**(centosedicimilacinquecento/00 Euro).**

**SINTESI VALUTATIVA.**

**LOTTO N. 1:**

**B - appartamento**, posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 25 mappale 543 sub 1

**C - appartamento**, posto al piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, distinto all'NCEU sezione N al foglio 25 mappale 543 sub 2

**D - Terreno foglio 25 mappali 541 (ex 169), incolto produttivo, classe 01, mq 4.625,00**

**E - Terreno foglio 25 mappale 159, incolto produttivo, classe 02, mq 11.303,00**

**F - Terreno foglio 25 mappale 171 di ha 00.16.15., incolto produttivo, classe 01, mq 1.615,00**

**Valore Complessivo per 1/1 di proprietà..... €. 116.500,00**

**15 – 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'Agenzia 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.

**Tempio Pausania lì, 1 febbraio 2023.**

Il C.T.U.

ING PINTUS ALESSANDRO



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 Visura Ispezione Ipotecaria Agenzia del Territorio;
- Allegato 5 Documentazione Accesso Atti

\*\*\*\*\*

