

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

---

PROVINCIA DI SASSARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Antonia Palombella

IL C.T.U.

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

IL RAPPRESENTANTE DEL CREDITORE:

Avv. Giuliano Frau

Data dell'incarico

26/04/2024



Premessa:

Con Ordinanza del 26/04/2024 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Arch. Donatella A. Serra nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, residente [REDACTED], quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

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

#### OGGETTO DELL'INCARICO

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

1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento** oppure certificato **notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.**
3. Provveda ad acquisire: I) planimetria catastale; II) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni, etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; III) certificato di abitabilità/agibilità; IV) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; V) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica I) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;  
II) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;  
III) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.
6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati ( nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;



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

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

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

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

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

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

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

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al *de cuius*, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art.540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici di certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;



9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

I) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

II) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

III) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente ai figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

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

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

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

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

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa



urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni le autorità competenti. In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L.28.02.1985 n.47 o dell'art. 46 comma 5 D.p.r. 6.06.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.d.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D.lvo n.37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

**15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.**

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

17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

**18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**

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

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del



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

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

### **Le attività svolte**

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

1. Sopralluogo
2. Verbale di sopralluogo;
3. Rilievo planimetrico
4. Rilievo fotografico
5. Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Sassari  
(Planimetria e visura);
6. Istanze al Comune di Olbia, settore Pianificazione e Gestione del territorio - Edilizia privata -  
per l'accesso e acquisizione degli Atti amministrativi riferiti alle Concessioni Edilizie, Condoni e relativi allegati  
ivi depositati;
7. Acquisizione della documentazione custodita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania;
8. Ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.



## Le risposte ai quesiti del G.I.

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

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

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

Il modulo del controllo d'esame è allegato alla presente perizia.

3. Provveda ad acquisire: I) planimetria catastale; II) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni , etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; III) certificato di abitabilità/agibilità; IV) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; V) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

L'immobile oggetto di studio facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio Cugnana Verde" è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- Nullaosta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio [REDACTED]
- Nullaosta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio [REDACTED]
- provvedimento Prot.n. [REDACTED]; [REDACTED]
- Concessione Edilizia in [REDACTED]

In merito al titolo di provenienza , si è rilevato che l'immobile è pervenuto a favore della società [REDACTED] contro la [REDACTED] Srl per il diritto di proprietà 1/1, con Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione r [REDACTED], [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania [REDACTED].  
Già pervenuto a favore della società [REDACTED]  
Notaio in Bollate, [REDACTED]

4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica I) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

II) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



III) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati sull'Atto di pignoramento individuano l'immobile conformemente allo stato di fatto.

**5.** Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Si informa che la planimetria catastale attualmente depositata non rispecchia la configurazione planimetrica effettiva dello stato di fatto. Durante il sopralluogo, è stata riscontrata una diversa conformazione del terrazzo coperto ubicato sul lato Ovest, adiacente alla camera n.2.

Per tale motivo, si è proceduto alla presentazione della pratica di aggiornamento catastale, attualmente in attesa di approvazione. Non appena l'aggiornamento sarà approvato, sarà necessario integrare la documentazione con gli eventuali nuovi identificativi catastali.

**6.** Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati ( nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

La proprietà è [REDACTED]

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

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

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

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



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

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

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

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero e, dalle informazioni assunte dal debitore, non risultano locazioni antecedenti il pignoramento. Per avere ulteriori certezze, la scrivente ha inviato una richiesta tramite PEC agli Uffici competenti, ovvero all'Agenzia del Territorio della provincia di Sassari, dalla quale non ha ancora ricevuto risposta.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al *de cuius*, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art.540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici di certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

*I) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*

*II) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*

*III) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente ai figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

*Si avvisa che il provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato; il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento ( art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del*



provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura,

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

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

La questione non concerne l'immobile oggetto di studio.

**10.** Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Dalla ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania si riscontrano le seguenti formalità:

1. [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA- Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED]
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED]  
[REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE;
3. ISCRIZIONE d [REDACTED]  
TRIBUNALE DI PADOVA [REDACTED]  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. TRASCRIZIONE [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO [REDACTED]  
[REDACTED]

**11.** Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.



Preso contatti con l'amministratore del Condominio, sono stata informata che l'immobile identificato al n.43 int.17 possiede 11,122 decimillesimi e sono presenti le seguenti spese insolute:

- Le quote ordinarie insolute Condominiali relative al periodo 2023-2024 sono di euro 3.111,16, il debito complessivo ammonta ad euro 17.511,16;

Contatti dello studio di Amministrazione condominiale :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [www.miocondominio.eu](http://www.miocondominio.eu)

**12.** Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni le autorità competenti. In caso di opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso verifici, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L.28.02.1985 n.47 o dell'art. 46 comma 5 D.p.r. 6.06.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

L'immobile è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- Nullaosta dell'Ufficio Tutela [REDACTED]  
provvedimento Prot. [REDACTED]
- Concessione Edilizia in Sanatoria [REDACTED]
- Certificato di Abitabilità n. [REDACTED]

Come da piano Puc vigente del 2020, all'art.63 identifica l'immobile nella **Subzona Omogenea F2.b** comparto 2 – **Zone ad insediamento turistico-residenziale** a carattere stagionale realizzati mediante singoli interventi edilizi in assenza di strumenti di pianificazione attuativa o Piani di lottizzazione convenzionata, edificati prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Legge Ponte).

**1.** Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso;

**2.** Sono consentiti interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti turistico residenziali, di trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive (ai sensi dell'art. 90, NTA del PPR), nonché di rafforzamento delle dotazioni dei servizi per l'accoglienza, anche attraverso incrementi volumetrici, previa



approvazione di un Piano di Riqualificazione convenzionato. L'entità degli ampliamenti, da destinare esclusivamente a servizi per le nuove strutture ricettive, è quella stabilita dalla normativa regionale vigente, fermo restando il limite di 0,75 mc/mq per l'indice fondiario fissato dal DA 2266/U del 22 dicembre 1983 (Decreto Floris);

**3. Il Piano di Riqualificazione degli Insediamenti Turistici (PRIT), di cui all'art. 90, comma 1, lett. B delle NTA del PPR, deve prevedere un insieme sistematico e integrato di interventi capace di qualificare gli insediamenti turistico residenziali esistenti, mediante:**

-realizzazione dei servizi turistici di accoglienza (reception, spazi per la ristorazione, sale di soggiorno, centri benessere, ecc.);

- riqualificazione architettonica, ri-configurazione paesaggistica, razionalizzazione delle volumetrie edilizie; - realizzazione delle necessarie integrazioni funzionali ed i servizi tecnici e impiantistici;

**4. Nelle Subzone F2.b si applicano i seguenti indici e parametri:**

- Funzioni non ammesse: Du\_B11, Du\_C, Du\_D, Du\_E., ovvero non sono ammesse le destinazioni d'uso di Campeggi, le Attività artigianali e industriali, Direzionale, commerciale e socio-sanitaria ed infine quella Agricolo-zootecnica.

- Altezza massima degli edifici: 8,00 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni consentite.

Ricade altresì in zona a Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. del 12.05.1966 emanato ai sensi della L. 29.06.1939, n° 1497. e L.R. n. 4/2006 .

L'immobile descritto, facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Cugnana Verde", principalmente composto da unità abitative ad uso residenziale stagionale.

In base alle ricerche condotte e al confronto con gli elaborati grafici delle planimetrie generali, si segnala che è stata rilasciata una Concessione in Sanatoria finalizzata a sanare le difformità rispetto al progetto originario.

Tuttavia, la planimetria catastale dell'unità oggetto di studio non rispecchia lo stato di fatto attuale, relativo alla modifica che consiste in una diversa conformazione del terrazzo esposto ad ovest, adiacente la camera n.2.

La planimetria depositata risale al 1995, quindi antecedente alla Sanatoria.

Per tali motivi, come già chiarito in precedenza, si è ritenuto opportuno procedere con l'aggiornamento catastale e la presentazione della pratica DOCFA all'Ufficio del Territorio. Si resta in attesa dell'approvazione definitiva.

Si segnala inoltre che, una volta ottenuta l'autorizzazione da parte dell'ufficio, la documentazione verrà integrata con i nuovi identificativi catastali.

**Allo stato attuale l'immobile è distinto al N.** [REDACTED]

**Classe 2, Consistenza 4 vani, rendita catastale euro 681,72.**

A titolo di informazione, i costi per la pratica di aggiornamento che comprendono i diritti di istruttoria e l'onorario del professionista, ammontano ad euro 800,00.

**13. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D.lvo n.37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;**

*I rispettivi impianti presenti sono:*

- Impianto elettrico ad uso domestico che supporta la potenza di 3kW con il centralino elettrico (o quadro) dove sono contenuti i dispositivi di protezione e manovra dell'impianto ubicato all'interno. L'impianto è dotato di punti luce con interruttori e scatole porta frutto presenti in tutti gli ambienti.



L'impianto idrico-sanitario è completo, per la produzione dell'acqua calda sanitaria (Acs) è installato n.1 boiler dalla capacità di 80lt.

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

Si fa riferimento al rilascio del certificato di abitabilità.

*14. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

Nel caso specifico, l'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà 1/1.

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

Considerata la conformazione planimetrica dell'appartamento, si ritiene opportuno lasciarla invariata e procedere alla vendita nello stato in cui si trova.

**16.** Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione ,località, via, numero civico, scala, piano,interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

#### *Premessa*

Il primo tentativo di accesso ai locali è stato effettuato il 30 luglio 2024 alle ore 15:00, previa comunicazione inviata tramite PEC all'Amministratore unico della [REDAZIONE] Tuttavia, in assenza della parte esecutata, non è stato possibile procedere con il sopralluogo. In quella occasione, insieme al custode [REDAZIONE] ci siamo recati presso la sede dell'amministrazione condominiale, dove abbiamo avuto un colloquio con il precedente amministratore in carica, [REDAZIONE] il quale ci ha fornito le informazioni e il recapito telefonico [REDAZIONE] con cui prendere contatto. Alle ore 16:30 si sono concluse le operazioni peritali con la redazione del verbale e la firma dei presenti.

Il secondo sopralluogo si è svolto il 12 febbraio 2025 alle ore 10.30, su appuntamento concordato con il custode IVG che, in possesso delle chiavi in virtù dell'ordine di liberazione dell'immobile, ha consentito l'accesso al compendio. Durante l'intervento, sono state effettuate le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico, che si sono concluse alle ore 11.30 con la redazione e firma del verbale.



## *Ubicazione*

L'immobile oggetto di stima è situato all'interno del Condominio residenziale di Cugnana Verde, nel suggestivo Golfo di Cugnana, nella parte Nord-Est della Sardegna, in comune di Olbia. Il complesso si caratterizza per un'architettura sobria e dalle forme squadrate degli anni '70, priva di elementi architettonici di rilievo, e comprende appartamenti distribuiti in blocchi su diversi livelli. Questi edifici sono inseriti in un contesto paesaggistico unico, arricchito da vialetti, scalinate, viottoli e aiuole con una vegetazione rigogliosa, tra cui alberi di alto fusto, che creano un ambiente verde e piacevole. Il Condominio offre vari servizi, strutture ricettive, attività commerciali, due piscine di cui una ubicata nella piazzetta centrale, oltre ad un centro sportivo polivalente.

La zona è rinomata per il suo paesaggio di alta qualità, con un ambiente naturale ancora intatto e una vista mozzafiato sul Golfo di Cugnana. Si trova a pochi chilometri dal centro di Olbia, da Porto Rotondo, Porto Cervo e da Golfo Aranci. Il complesso è caratterizzato da un'alta concentrazione di residenze, ognuna identificata con un nome di specie floristiche locali e un numero di riferimento, facilitando così l'individuazione delle unità immobiliari.

L'immobile specifico si trova nell'**edificio n.43, interno 17, al piano primo del Complesso "Gli Olivi"**. È accessibile tramite un percorso pedonale che parte dalla piazzola del parcheggio e include una scalinata, situata a un livello inferiore rispetto al piano stradale. Il Condominio offre la possibilità ai condomini di usufruire di parcheggi scoperti situati nelle aree prossime alle loro residenze, garantendo così maggiore comodità e accessibilità. Il condominio dispone di un regolamento condominiale che stabilisce le norme di convivenza tra i residenti. Esso disciplina diversi aspetti come l'uso delle parti comuni, le modalità di ripartizione delle spese, le modalità di convocazione delle assemblee condominiali e altre norme atte a garantire un'armoniosa vita in comune.

L'appartamento confina ad Nord con [REDACTED] a Sud con il vano scala condominiale e l'appartamento [REDACTED] a Est con le altre proprietà del Condominio, a Ovest con le parti condominiali comuni.

## *Caratteristiche dell'immobile*

L'ingresso all'appartamento avviene tramite una scala interna condivisa con gli altri appartamenti adiacenti. Dal pianerottolo si accede direttamente all'unità int.n.17, che si distingue fin da subito per la sua configurazione: lo spazio antistante la porta di ingresso è delimitato da una struttura amovibile costituita da pareti in pannelli traforati di legno, completato da una copertura leggera anch'essa in legno. Questo spazio funge da filtro tra l'esterno e gli ambienti interni, che quasi certamente è stato realizzato in un momento successivo.

Gli interni presentano una distribuzione pratica e funzionale: il locale giorno, articolato da un unico ambiente, comprende una cucina di dimensioni compatte collocata sulla parete immediatamente a destra dell'ingresso. Questa zona si affaccia su una terrazza coperta da tettoia realizzata con un'orditura in travi e incannucciato, offrendo una vista sul paesaggio costiero e creando un ambiente luminoso e accogliente.

Procedendo oltre, dal disimpegno si articolano le camere e il bagno, disposte in modo razionale: la camera n.1 e la camera n.2. Quest'ultima si affaccia sul terrazzo coperto, orientata ad Ovest, garantendo maggiore privacy e tranquillità, al suo interno è servita da un ripostiglio di dimensioni ridotte.

L'altezza interna dei locali è di 2.50 metri.



## *Condizioni generali*

Dalla ricognizione esterna emergono condizioni complessive discrete delle facciate, della copertura e della conservazione generale dell'edificio. La struttura nel suo insieme non presenta dissesti statici evidenti. Le tinteggiature delle facciate e dei parapetti risultano mantenute inalterate nelle loro funzioni, così come i rivestimenti delle pavimentazioni esterne, che non hanno subito significative alterazioni. Tuttavia, si segnala un lieve sfaldamento superficiale del laterizio di rivestimento a pavimento, in corrispondenza del pianerottolo vicino all'ingresso dell'unità abitativa.

Gli ambienti interni sono in buone condizioni generali; tuttavia, in alcuni punti si rilevano infiltrazioni di umidità e una lieve formazione di muffe sul soffitto della camera n.2, determinata sicuramente da perdite dell'impianto idrico dell'appartamento al piano superiore. Si consiglia di effettuare interventi specifici mirati al ripristino delle funzioni delle parti degradate, al fine di migliorare ulteriormente lo stato di conservazione e prevenire eventuali fenomeni di deterioramento più estesi.

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

## **Caratteristiche costruttive dell'intero edificio**

Ecco un riepilogo dettagliato delle caratteristiche strutturali e impiantistiche dell'edificio descritto:

### Strutture Verticali:

- Telaio in calcestruzzo armato
- Murature perimetrali continue in blocchi di calcestruzzo (cls).
- Ripartizioni interne in mattoni forati di laterizio da 8 cm di spessore.

### Strutture Orizzontali:

- Solai misti realizzati in laterizio e c.a..

### Copertura:

- Piana, non praticabile, accessibile solo ai fini della manutenzione;
- Componenti sull'estradosso : impermeabilizzazione e sovrastante strato di ghiaia.

### Finiture Interne:

- Intonaci a base di calce.
- Tinteggiature con pitture idro-lavabili di colore bianco.
- Porte interne tamburate in legno.
- Portoncino d'ingresso in legno.

### Infissi:

- Telaio in legno di pino di Svezia.
- Persiane per le finestre in legno e portelloni della stessa tinta degli infissi.

### Rivestimenti Interni:

- Piastrelle in monocottura di colore chiaro con battiscopa di dimensioni standard.
- Pianerottolo al primo piano, scale esterne e camminamenti in listelli di laterizio.

### Rivestimenti dei Bagni e della Cucina:

- In ceramica, posizionati fino a un'altezza di 2,00 metri dal pavimento (bagno).
- Nell'angolo cottura, rivestimenti in corrispondenza del piano di lavoro.



Impianti:

- Idrico: allaccio alla rete idrica comunale.
- Fognario scarico delle acque reflue nella rete comunale.
- Elettrico: fornitura conforme alle norme, con allacciamento alla rete.
- Riscaldamento e raffrescamento assenti; produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler di 80 lt ubicato nella veranda adiacente alla camera ad ovest.

**Tabella con indicazione delle superfici**

<b>Unità residenziale</b>	<b>Superficie utile residenziale (SU)</b>	<b>Superficie utile accessoria</b>	<b>Superficie commerciale residenziale (Scr)</b>	<b>Superficie commerciale accessoria (Sa)</b>
<b>Piano primo</b>	mq 48,46		mq 59,00	
<b>Terrazza</b>		mq 6,45		mq 7,42
<b>Terrazzo</b>		mq 10,53		mq 11,89
<b>Superficie totale</b>		mq 16,98		mq 19,31

Le superfici commerciali accessorie di pertinenza dell'unità residenziale vengono computate nelle rispettive misure:

1. Terrazzo computato al 35%.....mq (11,89 x 35%) = **mq 4,16**
2. Terrazza computata al 35%.....mq (7,42 x 35%) = **mq 2,60**

**Totale mq 6,76 (Sac)**

Per cui si ha che la **superficie commerciale totale (SCT)** relativa al piano primo è determinata rispettivamente dal totale della superficie commerciale "Scr" e quella accessoria "Sac",

ovvero: **(Scr + Sac) = mq (59,00+6,76 ) = mq 65,76 ( SCT )**

**17.** Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.



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

Dalla documentazione depositata presso l'archivio comunale, risulta che il progetto complessivo non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

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

### *Stima e Valutazione del Bene*

L'analisi della situazione generale di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile si basa su una premessa riguardante le caratteristiche del sito. Il comprensorio, infatti, si trova in un'area prevalentemente residenziale a carattere turistico-stagionale, con un mercato immobiliare attualmente in fase di rialzo dei prezzi. In particolare, si evidenzia un'intensa attività di vendita di immobili all'interno del complesso di Cugnana Verde, indicando una domanda sostenuta e un trend positivo dei valori di mercato.

Per la valutazione degli immobili si è adottato il metodo di confronto, che consiste nel determinare il valore medio tra i prezzi indicati dall'Osservatorio Immobiliare OMI e quelli rilevati attraverso una media delle recenti inserzioni di vendita di immobili simili, al fine di ottenere una stima più accurata e rappresentativa del valore di mercato attuale.

#### *1. Valutazione basata sulle quotazioni OMI*

Dall'indagine di mercato condotta nel secondo semestre 2024, emerge che il valore di mercato per le residenze di tipologia civile abitazione (categoria A/2), in buono stato conservativo, varia tra euro 1.900 e euro 2.650 al mq. La media aritmetica di questi valori risulta pari a euro 2.275/mq (**A**), rappresentando quindi un valore di riferimento oggettivo per la stima degli immobili analizzati.



## 2. Valutazione degli immobili per comparazione

Con riferimento agli immobili residenziali in vendita anzidetta, sono stati richiesti in media euro 2.160 **(B)** al metro quadro. Applicando dunque questo valore, riferito ad immobili con simili caratteristiche e ubicazione in compravendita, desunti dalle agenzie immobiliari, e svolte le dovute considerazioni tecniche, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, calcolando la media delle due valutazioni sopra espresse, si ha :

$$(A)+(B)/2 = (2.275+2.160) / 2 = 2.218 \text{ €/mq (Vm)}$$

Considerato che il pignoramento assegnato all'unità riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie commerciale totale ( **Sct** ) è di mq 65,76, in riferimento a quanto determinato si calcola il valore complessivo nel modo seguente:

$$(Sct \times Vm) = mq (65,76 \times \text{€ } 2.218) = 145.855,00 \text{ (Vc)}$$

Decurtazione delle spese di aggiornamento catastale:

$$\text{€} ( 145.855,00 - \text{€ } 800,00) = \text{€ } 145.055,00 \text{ (Vc)}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, arrotondato per difetto, è:

$$\underline{\text{€ } 145.000,00} \quad (\text{dicansi centoquarantacinquemila/00})$$

### Conclusioni:

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

### Allegati:

- Modulo per esperto del controllo esame documentazione
- Verbale di sopralluogo
- Trascrizioni e Iscrizioni
- Documenti catastali: visura e planimetria
- Titoli Edilizi abilitativi
- Foto degli interni ed esterni
- Planimetria dell'immobile da rilievo
- Richiesta di liquidazione in acconto dei compensi e spese sostenute dal CTU



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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Tempio Pausania, 29/05/2025

Arch. Donatella Serra



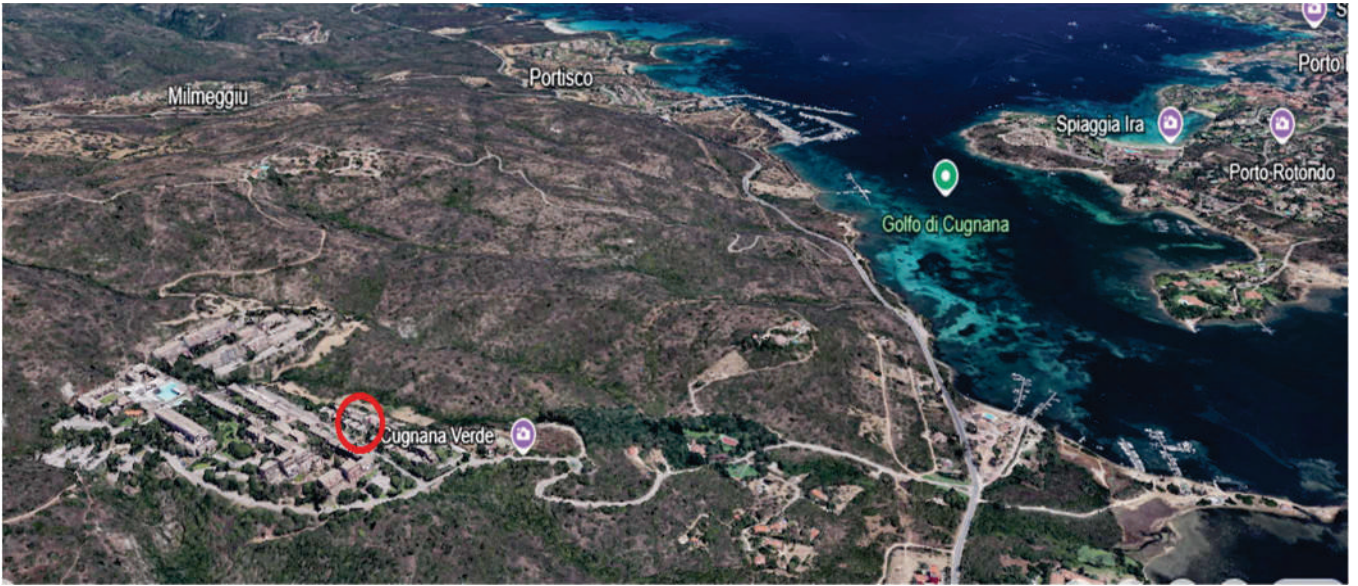
## PLANIMETRIA



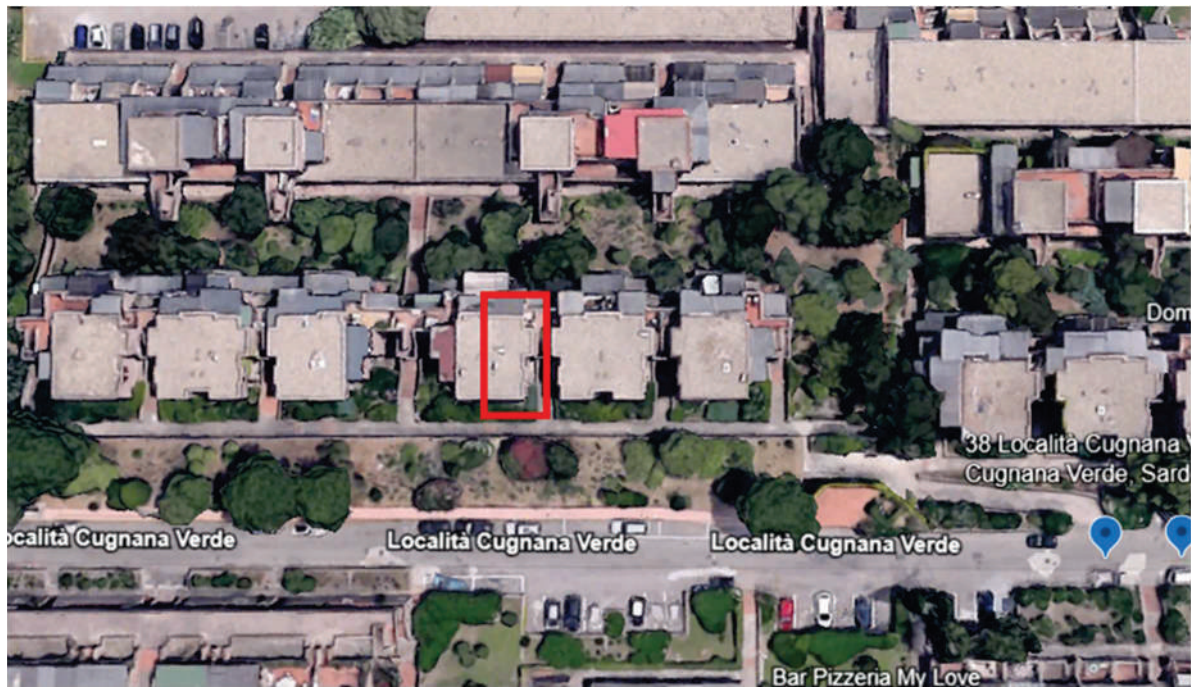


## FOTOGRAFIE





Viste satellitari





Figg. 1-2-3-4.5-6-7-8 Individuazione dell'edificio n.43 e ingresso all'unità residenziale int.17







Figg.9-10-11-12-13-14-15-16-17. Zona giorno con terrazza panoramica



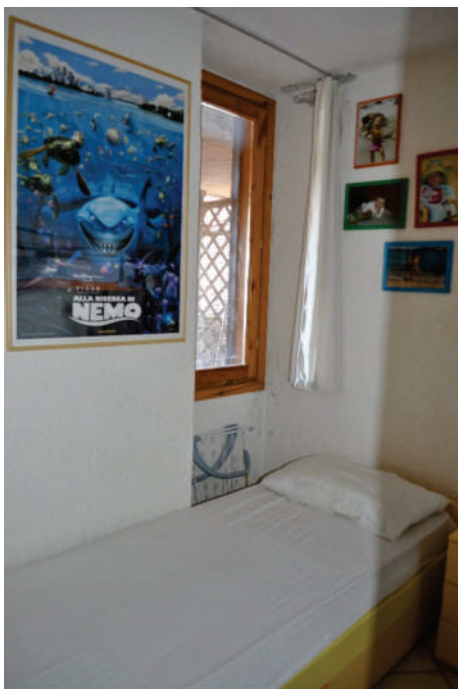


Fig.18-19-20-21-22-23-24-25. Zona notte, il disimpegno, le camere e il bagno





Figg.26-27. Dettaglio dell'umidità sul solaio





Figg. 28-29-30-31. Terrazzo coperto

