

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 112/2022

[REDACTED] - [REDACTED]

PARTI IN CAUSA

CREDITORE

[REDACTED]
[REDACTED]

BPER Banca S.p.A.

[REDACTED]
C. F.: 05138280267

c/o [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Federica LUNARI

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.

Arch. Daniela LATTUNEDDU
piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania



INDICE

PREMESSA	4
QUESITO N. 1	
1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	4
QUESITO N. 2	
MODULO DELL'ESPERTO	5
QUESITO N. 3	
3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI	5
3.2 TITOLI EDILIZI	6
3.3 TITOLO DI PROVENIENZA	6
QUESITO N. 4	
4.1 CONFORMITÀ TRA LO STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO	7
QUESITO N. 5	
5.1 VARIAZIONI CATASTALI	8
QUESITO N. 6	
CERTIFICATI	9
QUESITO N. 7	
7.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
QUESITO N. 8	
ATTO DI ASSEGNAZIONE	10
QUESITO N. 9	
9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RINNOVATE	10
9.2 ALTRI PESI: SERVITÙ PASSIVA E SERVITÙ PASSIVA PUBBLICA	10
QUESITO N. 10	
10.1 VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	11
10.2 SPESE DI GESTIONE	11
10.3 COSTI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	11
QUESITO N. 11	
CONFORMITÀ URBANISTICA	12
QUESITO N. 12	
12.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI	13
QUESITO N. 13	
13.1 DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO	13

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

QUESITO N. 14

DESCRIZIONE DEI BENI

14.1 APPARTAMENTO

14.2 POSTO AUTO COPERTO

QUESITO N. 15

15.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

15.2 VALORE LOTTO

A - APPARTAMENTO

B – POSTO AUTO

CONCLUSIONI

14

18

20

19

20

20

21

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

PREMESSA

La sottoscritta Architetto **Daniela LATTUNEDDU**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n. 678, con studio di progettazione in Tempio Pausania, piazza Del Carmine 42/C, su incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa **Federica LUNARI**, ha redatto la presente relazione di stima relativa ai beni di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà su due immobili siti nell'abitato del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS) in via Petra Bianca al n. 19.

Tali beni sono risultati essere un appartamento, ubicato al piano primo di un complesso residenziale e un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato dello stesso complesso.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30/09/2023 e il giorno 2 del mese di dicembre 2024 è avvenuto l'accesso a seguito della liberazione degli immobili.

Quesito n. 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.

1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Esaminati gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c., e dopo aver estratto copia della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento | presente |
| Istanza di Vendita | presente |
| 2. Estratto di Mappa | NON presenti |
| 3. Certificato Notarile | presente |
| 4. Certificati Ipotecari | NON presenti |
| 5. Visure Storiche Catastali | NON presenti |

La documentazione è risultata idonea allo svolgimento dell'incarico.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.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 prima 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 dell'esperto per il controllo della documentazione (ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.)
è stato depositato in data 04/11/2024.

Quesito n.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 ove esistente; 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.

3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI

Per l'**identificazione** e l'**individuazione** degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le visure catastali storiche, gli estratti delle mappe censuarie e l'elaborato planimetrico, così da poter individuare con esattezza i beni e identificarli dal punto di vista catastale e urbanistico (vedasi **Allegato n. 2**). Tale ricerca è stata propedeutica per l'inoltro della richiesta di Accesso agli atti presso gli uffici comunali. Nell' Atto di pignoramento vengono indicati come oggetto di esproprio due beni ubicati nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, descritti e censiti come segue:

- Unità immobiliare ubicata nel primo corpo fabbrica costituita da un **appartamento** al P1, e censito al N.C.U.E. di Trinità d'Agultu e Vignola al foglio 31, particella 1833 subalterno 21, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3. Rendita Euro 201,42.
Via Petra Bianca snc in Trinità d'Agultu e Vignola
Diritto: Proprietà 1/1;
- Unità immobiliare ubicata nel terzo corpo fabbrica costituita da un **posto auto coperto** al S1, e censito al N.C.U.E. di Trinità d'Agultu e Vignola al foglio 31, particella 1835 subalterno 7, Categoria C/6, classe 1, superficie 13 mq. Rendita Euro 51,70.
Via Petra Bianca snc in Trinità d'Agultu e Vignola
Diritto: Proprietà 1/1;

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

3.2 TITOLI EDILIZI

Dopo un colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, si è proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica delle unità pignorate con procedura di Accesso agli atti (*Allegato n. 3*).

Dall'ispezione è risultato che il **complesso residenziale**, in cui sono ubicati i beni descritti al punto precedente, è **stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia n. 78/06 del 07.11.2007**, riguardante la *"Realizzazione di unità residenziali a Trinità d'Agultu in via Petra Bianca e censito in catasto al Foglio 31 mappale 1411, 1412, 1413"*.

Successivamente, è stata richiesta e approvata una **Variante in corso d'opera per modifiche interne ed esterne con aumento di cubatura – Concessione Edilizia n. 78/06 del 19/02/2009**.

Tutto lo stabile è soggetto ad **Agibilità** di cui alle C.C.E.E. n.78/06 del 07/11/07 e n.78/06 del 19/02/2009 **prot. n. 7241 del 30/06/2009 e n. 11549 del 02/11/2009**.

3.3 TITOLO DI PROVENIENZA

I beni eseguiti sono pervenuti alla signora Tarallo per la quota dell'intero, e in piena proprietà, a seguito di **ATTO DI VENDITA** del 13/10/2014 a rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio n. 13031 Raccolta n. 8590 (vedasi *Allegato n. 4*).

Atto TRASCRITTO il 16/10/2014 ai nn. 6995/5107

a favore: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

contro: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

All'Art. 1 dell'Atto si legge che: *"in adempimento del contratto preliminare citato in premessa, la società "[REDACTED] R.L." vende e dismette in favore della signora [REDACTED], che accetta ed acquista, "...appartamento al piano primo composto da due vani, accessori e veranda da cui ha autonomo ingresso"..."distinto al Catasto Fabbricati del comune di Trinità d'Agultu e Vignola alla partita esattamente intestata, al foglio 31 con il mappale: 1833, sub.21,"..."e quella porzione ubicata nel terzo corpo fabbrica, costituita da un posto auto coperto della consistenza di mq 13 circa,...; distinto al Catasto Fabbricati del comune di Trinità d'Agultu e Vignola alla partita esattamente intestata, al foglio 31 con il mappale: 1835, sub.7,...;"*

Inoltre: *"nel trasferimento è compreso il diritto alla proprietà delle parti comuni"*

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.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.

4.1 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO

ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento depositato in Cancelleria il 04/10/2022 Repertorio 1026,

Trascritto al n. 52 in data 25/10/2022 Registro Generale n. 11820, Registro Particolare n. 8361,

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED] codice fiscale [REDACTED])

contro:

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del 19/10/2023 e nell'Istanza di Vendita i beni pignorati sono correttamente descritti e identificati così come segue:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L428 - TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (SS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	31	Particella	1833	Subalterno	21
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	3 vani		
Indirizzo	VIA PETRA BIANCA					N. civico	-
Piano	1						

Immobile n. 2

Comune	L428 - TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (SS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	31	Particella	1835	Subalterno	7
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	13 metri quadri		
Indirizzo	VIA PETRA BIANCA					N. civico	-
Piano	S1						

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.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 ad € 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.

5.1 VARIAZIONI CATASTALI

Per quanto riguarda la regolarità catastale dell'appartamento e del posto auto si sono visionate le schede catastali e gli elaborati planimetrici che, a seguito di comparazione con lo stato concessionato e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo (vedasi *Allegato n. 5 – Verbale di sopralluogo*), sono risultati conformi dal punto di vista planimetrico e correttamente intestati.

Pertanto, **l'accatastamento esistente è da considerarsi corretto.**

Attualmente gli immobili risultano accatastati come segue:

APPARTAMENTO:

Comune:	Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)			Indirizzo:	via Petra Bianca SNC	Piano 1
Foglio:	31	Particella:	1833	Subalterno:	21	Zona censuaria:
Categoria:	A/3	Classe:	2	Consistenza:	3 VANI	
Dati di superficie	48 mq		45 mq	Rendita catastale:	€ 201,42	
Intestati catastali	(CF:)			Diritto di proprietà	1/1 in regime di separazione dei beni	

POSTO AUTO COPERTO:

Comune:	Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)			Indirizzo:	via Petra Bianca SNC	Piano S1
Foglio:	31	Particella:	1835	Subalterno:	7	Zona censuaria:
Categoria:	C/6	Classe:	1	Consistenza:	13 mq	
Dati di superficie	13 mq			Rendita catastale:	€ 51,70	
Intestati catastali	(CF:)			Diritto di proprietà	1/1 in regime di separazione dei beni	

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.6

Allegli, 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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] è risultata essere residente nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] e coniugata con [REDACTED] matrimonio avvenuto a [REDACTED] in data [REDACTED] (vedasi *Allegato n. 6*).

Di seguito è stata fatta richiesta di certificato di matrimonio al Comune di [REDACTED] dal quale risulta che "con provvedimento del Tribunale di [REDACTED] in data 18 dicembre 2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto" (*Allegato n. 6*).

Si precisa che nell'Atto di vendita citato al **Paragrafo 3.3**, con cui vengono acquisiti gli immobili oggetto di procedura, la sig.ra [REDACTED] dichiara di essere legalmente separata.

Quesito n.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., calcolerà 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 calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

7.1 OCCUPAZIONE IMMOBILE E STATO DI POSSESSO

Durante l'accesso dell'02 dicembre 2024, l'appartamento è risultato libero.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.8

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 a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che 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.

Non è presente un atto di assegnazione, gli immobili sono stati acquistati dopo la separazione della sig.ra [REDACTED] e risultano di sua esclusiva proprietà.

Quesito n.9

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 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; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni, eseguite telematicamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Sister in data 04/11/2024, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, **sugli immobili pignorati non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli** (vedasi *Allegato n. 1*), così come già indicato nella Relazione Notarile a cura del Dott.sa [REDACTED] e depositata nel 2022.

9.2 ALTRI PESI: SERVITU' DI PASSAGGIO E SERVITU' PASSIVE PUBBLICHE

Dalla presa in visione dell'atto di provenienza è risultato che:

1. sono comuni gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico e scarichi fognari che servono l'edificio identificato col mappale 1835 e che a favore di quest'ultimo è costituita una servitù

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

di passaggio carrabile e pedonale sull'area scoperta adiacente al complesso residenziale, identificata con *la particella 1833 subalterno 1 (Bene comune non censibile)*;

2. sul confine Nord si dà atto di una servitù di passaggio in favore del limitrofo fondo identificato con il *mappale 696*.

Quesito n.10

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.

10.1 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Durante il sopralluogo del 19 febbraio 2025 è stata trovata all'ingresso del complesso una targa con la dicitura "Condominio La Vigna", ma non si è riusciti a risalire all'amministratore di condominio per le opportune verifiche.

10.2 SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Le eventuali spese relative alle parti condominiali comuni possono essere le seguenti:

SPESE ANNUE	
Manutenzione ordinaria spazi comuni	Non quantificate
Luce condominiale autorimessa con posti auto	Non quantificate

10.3 COSTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo, ed € 200,00 di imposta ipotecaria per cancellazione pignoramento, per un **totale di € 294,00**, al netto di eventuali oneri professionali.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.11

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso 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 dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 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.

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;

11.1 CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito della documentazione prodotta e della comparazione tra le pratiche edilizie reperite con l'accesso agli atti, e il rilievo fotografico e metrico eseguito sui beni al momento del sopralluogo, si è accertato quanto segue.

A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA AGIBILITA'

Dall' esame della documentazione e dal rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo è risultato che sia l'appartamento che il posto auto, descritti nel Paragrafo 14, sono conformi alle planimetrie allegate alla Variante in corso d'opera – Concessione Edilizia n. 78/06 del 19/02/2009 citata al Paragrafo 3.2.

B PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Come descritto al punto precedente non si evincono opere abusive da sanare, **gli immobili risultano conformi sia dal punto vista edilizio che urbanistico.**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.12

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.

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;

12.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI

I vincoli urbanistici gravanti sul bene sono i seguenti:

- Ricade ai sensi del Piano Urbanistico Comunale (2013) del comune di Trinità d'Agultu e Vignola in Zona Omogenea B1-1 – Espansioni compiute sino agli anni 50 ed Espansione recente e sono normate rispettivamente dagli artt.67 e 70 delle N.T.A.
- Per quanto riguarda il **PAI** (Piano di assetto Idrogeologico) e **PGRA** (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) l'area è classificata come **Hg0** – Aree per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali e **Rg0** – Rischio idraulico nullo.

Quesito n.13

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 eseguita corrispondente al valore della sua quota di spetanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; 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.

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 eseguita 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.

13.1 DIVISIBILITA' E FRAZIONAMENTO BENI

Come indicato al Paragrafo 3.3, i beni eseguiti sono pervenuti alla signora [REDACTED] per la quota dell'intero e in piena proprietà. Dunque, **gli immobili possono essere pignorati per intero e il loro valore verrà determinato per l'intera quota.**

Inoltre, i beni verranno valutati separatamente, ma si procederà alla formazione di un unico lotto.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

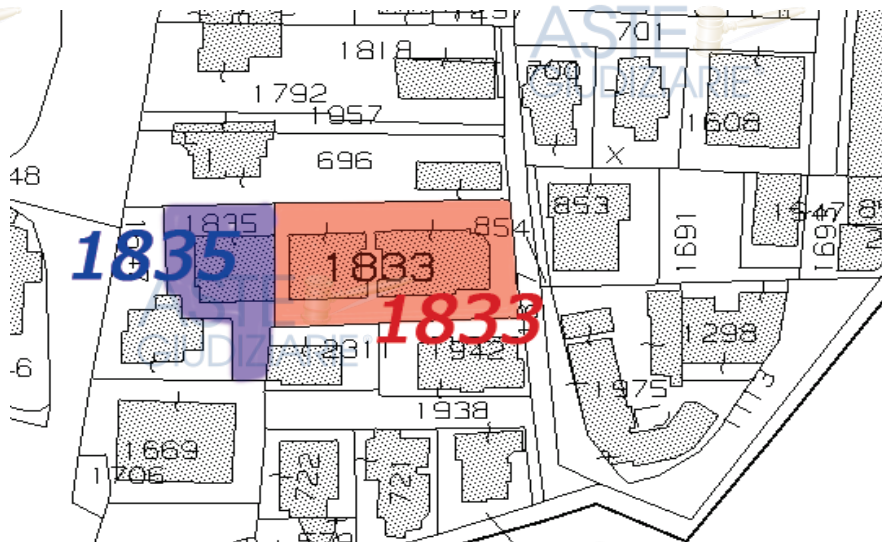
Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, 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.

ASTE GIUDIZIARIE

Il 2 dicembre del

effettuato l'accesso da

La Vigna", ubicato ne



ASTE GIUDIZIARIE®
partamento (rosso) e stabile

Stralcio estratto di mappa con individuazione stabile appartamento (rosso) e stabile posto auto (blu)

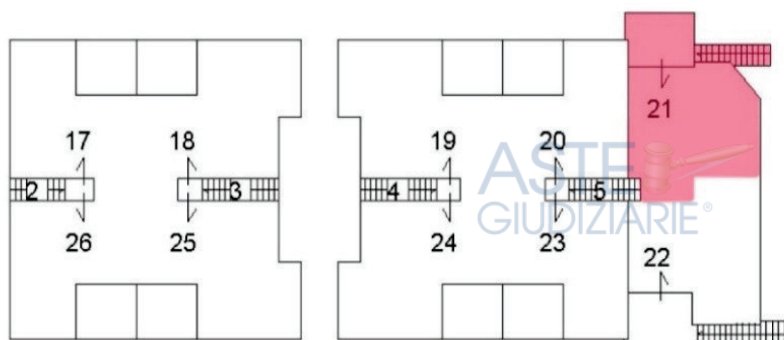
ASTE GIUDIZIARIE® Stralcio e

Pec: daniela.latture
ASTE
GIUDIZIARIE®
zione ufficiale ed uso

ASTE GIUDIZIARIE® 14

I primi due corpi fabbrica sono catastalmente identificati con la particella 1833, mentre il terzo è identificato con la particella 1835.

L'appartamento (*particella 1833 subalterno 21*) esposto a Nord – Est, è ubicato come caposchiera al primo piano del primo stabile, ed è accessibile unicamente dal cancello che dà sul vialetto di proprietà, e che si affaccia direttamente sulla strada pubblica.



PIANO PRIMO

Figura n.2

Stralcio Elaborato planimetrico particella 1833 - piano primo

Il posto auto (*particella 1835 subalterno 7*) è ubicato al piano seminterrato del terzo corpo, ed è accessibile grazie all'area carrabile interna al complesso residenziale e identificata nel primo tratto con il sub 1 della particella 1833, e in prossimità dell'autorimessa col sub 1 della particella 1835.

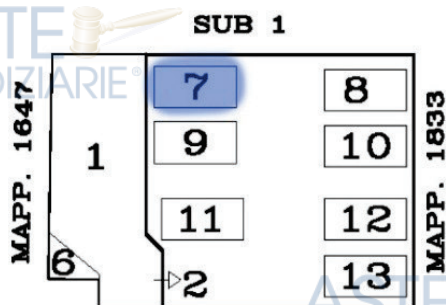


Figura n.3

Stralcio Elaborato planimetrico particella 1835 - piano S1

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.1 APPARTAMENTO

All'immobile si accede unicamente attraverso la portafinestra che si affaccia sulla veranda, di circa 10 mq, sulla quale insiste la scala esterna di pertinenza all'appartamento. La veranda è delimitata da una balaustra realizzata in muratura e sormontata da ringhiera in ferro.

Dalla veranda si entra direttamente nella zona giorno dove è allocato un angolo cottura, e dietro il quale si trova ripostiglio accessibile da porta scorrevole. Nella zona notte si entra attraverso un piccolo disimpegno posizionato vicino all'ingresso, e sul quale si affacciano il bagno finestrato e una camera da letto singola.

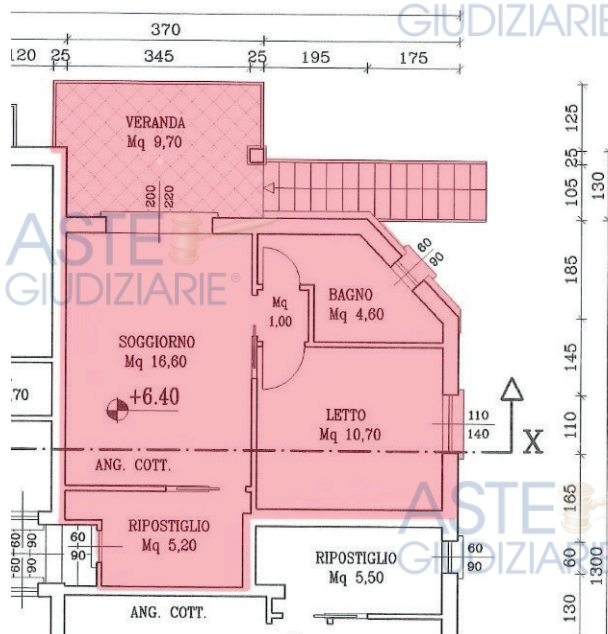


Figura n.4

Estratto Tav. 4 della C.E. 78/06 del 19.02.2009

L'altezza media dell'appartamento risulta essere di 2,70 m. e i rapporti aeroilluminanti sono rispettati. Gli infissi sono a risparmio energetico in pvc con vetrocamera, e la pavimentazione e i rivestimenti sono in gres porcellanato di media qualità.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Gli impianti idrico ed elettrico risultano a norma, e si evince la predisposizione per l'installazione di un condizionamento con pompa di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico nel bagno. I contatori sono posizionati all'interno di un manufatto di modeste dimensioni prospiciente su area pubblica

Benché l'immobile non sia abitato da almeno due anni, risulta nel complesso in buone condizioni, ma richiede opere di manutenzione ordinaria che riguardano la tinteggiatura della veranda, il completamento dell'impianto di illuminazione e le finiture del bagno.

Esternamente gli intonaci delle facciate risultano in buone condizioni con la facciata nord - est rivestita da pietra locale (granito rosa bocciardato). Le scale esterne sono rivestite in granito grigio.

A seguito del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo sono state verificate le dimensioni e le superfici dell'immobile. La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e accessorie, riferite allo stato di fatto dell'immobile:

<i>Particella 1833 Subalterno 21</i>	Sup. Netta
Abitazione piano primo (<i>superficie residenziale</i>)	
Soggiorno – angolo cottura	16,60 mq
Disimpegno	1,00 mq
Bagno	4,60 mq
Letto	10,70mq
Superficie utile <u>residenziale</u>	32,90 mq
Superficie accessoria	
Veranda aperta	9,70 mq
<u>Totale Superficie utile</u>	42,60 mq

CONFINI E DATI CATASTALI

Tutti i confini dell'unità esecutata risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii e recinzioni che separano le proprietà.

Il subalterno 1 confina:

- a **sud** con altre proprietà (subalterno 22) e area condominiale (subalterno 5);
- a **est** affaccio su strada pubblica;
- a **nord** affaccio su area condominiale (subalterno 1);
- a **ovest** con altre proprietà (subalterno 20).

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Il posto auto è posizionato sul lato nord ovest dell'autorimessa seminterrata, ubicata nel terzo stabile, e a cui si accede attraverso la rampa carrabile.

a risulta essere di 2,50

ASTE GIUDIZIARIE®

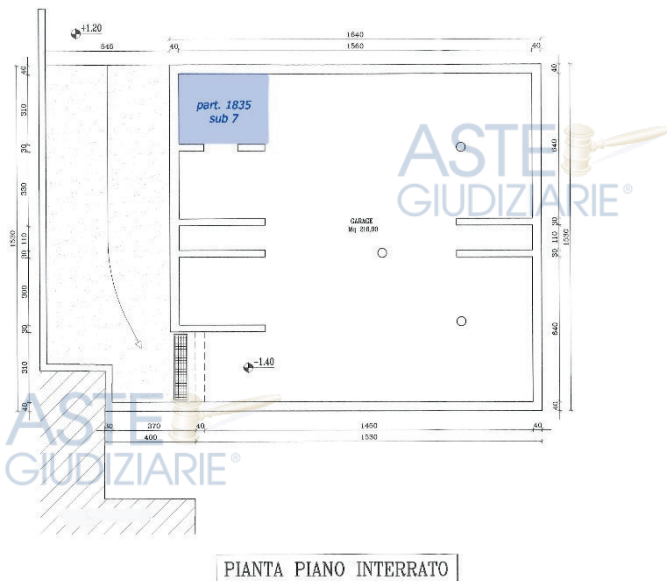


Figura n.5

Estratto Tav. 3 della C.E. 78/06 del 19.02.2009

CONFINI E DATI CATASTALI

Dalla presa visione dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale si evince che il subalterno 7 confina su tutti e quattro i lati con il subalterno 2.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Pec: daniela.latture@astejudiziarie.it

ASTE GIUDIZIARIE®

Quesito n. 15

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.

15.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La consistenza è stata determinata considerando la superficie commerciale la cui misurazione è fatta al lordo delle murature esterne (max 50 cm) ed interne, con il 50% delle murature in comune fino a 25 cm, e le superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

Una volta valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto ad effettuare la stima utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato. Si è dunque proceduto con la consultazione della banca dati l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 2° semestre dell'anno 2024, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita si sono interpellate alcune agenzie immobiliari operanti a Trinità d'Agultu e Vignola.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

VALORE DEL LOTTO

A – APPARTAMENTO

La consistenza dell'immobile è stata determinata come segue:

	Superficie Lorda	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Commerciale
Appartamento	45,00 mq	1	45,00 mq
Aree scoperte	9,70 mq	0,5	4,85 mq
Totale			49,85 mq
Superficie commerciale			50,00 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali ubicati nell'abitato di Trinità d'Agultu e Vignola, il valore di vendita indicato delle agenzie immobiliari interpellate, per le unità residenziali indipendenti ubicate in condominio, e con una superficie commerciale di circa 50 mq, varia tra 1.400 e 1.600 €/mq.

Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali (abitazione di tipo civile) in comune di Trinità d'Agultu e Vignola siti in fascia Centrale/Centro urbano – Codice Zona B1 – microzona catastale n.2, varia tra min di 1.000 €/mq ed un max di 1.400 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro e considerando che l'immobile, realizzato nel 2009, risulta in condizioni buone, si è fatto riferimento al valore medio che è pari 1.350,00 €/mq ottenendo il seguente risultato:

$$50 \text{ mq} \times € 1.350,00 \text{ (valore medio)} = € 67.500,00$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e nello specifico caso, il valore di stima va anche corretto in riferimento alle spese necessarie per la sistemazione dell'appartamento con opere di manutenzione ordinaria e che possono complessivamente quantificarsi in circa € 2.500,00

$$€ 67.500,00 - € 2.500,00 = € 65.000,00$$

V appartamento = € 65.000,00 cifra tonda
(Sessantacinquemila/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'appartamento.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



B-POSTO AUTO

La consistenza del posto auto è pari a 13,00 mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per i posti auto ubicati in autorimessa condominiale che si trovano nell'abitato di Trinità d'Agultu e Vignola, non è stato possibile reperire un valore affine al caso trattato.

Per questo motivo si è fatto riferimento al solo valore di mercato indicato dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari che per i box auto in comune di Trinità d'Agultu e Vignola siti in fascia Centrale/Centro urbano – Codice Zona B1 – microzona catastale n.2, varia tra min di 500 €/mq ed un max di 700 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Di seguito si è fatto riferimento al valore medio di mercato che è pari 600,00 €/mq ottenendo il seguente risultato:

$$13 \text{ mq} \times € 600,00 \text{ (valore medio)} = € 7.800,00$$

V posto auto = € 8.000,00 cifra tonda
(Ottomila/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta per il posto auto coperto.

Complessivamente il valore dell'intero lotto composto da appartamento + posto auto coperto è da considerarsi il seguente:

Valore del Lotto
€ 73.000,00
(Settantatremila/00 euro)



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 21 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

La scrivente ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, li 10.09.2025

IL TECNICO INCARICATO

Esperto stimatore

Arch. Daniela Lattuneddu



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it