

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2022

(Trinità d'Agultu e Vignola)

Contro

RELAZIONE DI PERIZIA

Incarico del 05.01.2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
CREDITORE PROCEDENTE
CREDITORE INTERVENUTO
CREDITORE INTERVENUTO
DEBITORE

Dott.ssa Federica LUNARI

DIFENSORE DEL CREDITORE PROCEDENTE
DIFENSORE DEL CREDITORE INTERVENUTO
DIFENSORE DEL CREDITORE INTERVENUTO
DIFENSORE DEL DEBITORE
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Avv. Domenico MASSIGNANI

Avv. Cinzia LUPERTO

Arch. Silvia CERA

Olbia, 23 Ottobre 2024



RELAZIONE DI PERIZIA

In data 5 gennaio 2024 la dott.ssa. Federica Lunari, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, conferiva incarico alla scrivente arch. Silvia CERA che, con giuramento di rito, accettava in data 24.09.2024, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 296, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, via Olbia n. 15, tel. 339 3905256, per procedere nelle indagini peritali relativamente alla Esecuzione Immobiliare n. 13/2022 [REDACTED] c/o [REDACTED].

In occasione del suddetto conferimento di incarico mi vennero sottoposti i seguenti quesiti e direttive, contenuti nel documento denominato "*Compiti dell'esperto estimatore*" pubblicato sul sito del Tribunale di Tempio Pausania:

QUESITO n.1: "Completezza della documentazione"

Il C.T.U. verifichi, prima di ogni attività, *congiuntamente al custode*, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del 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 visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice eventuali gravi mancanze; 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.

QUESITO n. 2: "Documentazione catastale, edilizia e titolo di provenienza"

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 3: "Identificazione del bene e comparazione dati attuali e pignoramento"

Il C.T.U. 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:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO n. 4: “Accatastamento”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 5: “Stato civile degli esecutati titolari degli immobili pignorati”

Il C.T.U. allegghi, 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;

QUESITO n. 6: “Stato del bene”

Il C.T.U. 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.

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 il 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;

QUESITO n. 7: “Provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Il C.T.U. 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 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.

QUESITO n. 8: “Regime vincolistico e gravami di sorta”

Il C.T.U. 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 sconosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

QUESITO n. 9: “Vincoli o oneri di natura condominiale”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 10: “Conformità alla normativa - sanabilità”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 11: “Destinazione urbanistica di piano”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 12: “Impianti tecnologici e certificazione di conformità”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 13: “Divisibilità in natura”

Il C.T.U. 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 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;

QUESITO n. 14: “Divisibilità in lotti”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 15: “Descrizione del bene”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 16: “Regime di edilizia residenziale pubblica”

Il C.T.U., 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 ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od 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 ed 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;

QUESITO n. 17: “Determinazione del valore”

Il C.T.U. 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.

In data 2 ottobre 2024 alle ore 15.00 ho effettuato il sopralluogo, a seguito di convocazione ricevuta tramite posta elettronica certificata (PEC) dall'IVG il quale, sentita la parte esecutata, aveva già provveduto a reperire le chiavi per l'accesso.

Al tempo concordato mi sono recata sul luogo del bene da stimare, consistente in un appartamento inserito nel corpo "C" della Lottizzazione Micenea in località "La Frisaia" nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, per dare inizio alle operazioni peritali.

QUESITO n.1: "Completezza della documentazione"

Il C.T.U. verifichi, prima di ogni attività, *congiuntamente al custode*, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del 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 visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice eventuali gravi mancanze; 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.

Verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., si riporta prospetto riassuntivo della procedura.

Il bene oggetto di pignoramento, *consistente in diritto per la piena proprietà del fabbricato*, è contraddistinto con i seguenti dati catastali:

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)

- Fabbricato Fg. 27 Part. 901 sub 31;

Il bene è stato acquisito con atto pubblico di compravendita (*di cui si allega copia*) **in data 27.04.2010**, Rep. n. 2523/ Racc. n. 1826 a rogito del pubblico ufficiale Notaio Francesco Gasparri in Tempio Pausania, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 14.05.2010 ai nn. 5119 R.G./ 3108 R.P., **a favore dei Sig.ri** [REDACTED] **e** [REDACTED] **per la nuda proprietà e della Sig.ra** [REDACTED] **per il diritto di usufrutto contro la Sig.ra Acciario Daniela.**

In data 29.07.2010, viene trascritta **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario **a favore di Banco di Sardegna SpA contro i Sigg.** [REDACTED] **e** [REDACTED] **per la nuda proprietà e la Sig.ra** [REDACTED] **per il diritto di usufrutto per** i seguenti beni:

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)

N.C.E.U. Fg. 27 Part. 901 sub 31.

In data 26.04.2011 viene costituito fondo patrimoniale a valere sull'immobile acquistato a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

In data 06.03.2018 è stata iscritta ipoteca legale derivante da atto del 05.03.2018, emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione, per debito, contro il Sig. [REDACTED], cancellata con Annotazione n. 515 del 14.03.2023.

In data 03.11.2021 è stato notificato ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] atto di precetto.

In data 10-14.01.2022 è stato notificato atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di debitori principali e [REDACTED] in qualità di datrice di ipoteca per i diritti di usufrutto, per i seguenti beni:

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)
- N.C.E.U. Fg. 27 Part. 901 sub 31

In data 08.02.2022 è stata depositata in Tribunale Istanza di vendita (ex art. 567 C.P.C.).

In data 11.02.2022 il pignoramento immobiliare è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania ai nn. R.G. 1261/R.P. 905, sui seguenti beni immobili consistenti in diritti per 1/1 contraddistinti con i seguenti dati catastali:

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)
- N.C.E.U. Fg. 27 Part. 901 sub 31

In data 04.04.2023 Agenzia delle Entrate-Riscossione deposita in udienza la rinuncia agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c. nei confronti del Sigg. [REDACTED] e per l'effetto concede l'assenso alla liberazione dei beni sottoposti a pignoramento.

QUESITO n. 2: "Documentazione catastale, edilizia e titolo di provenienza"

Il C.T.U. 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;

Effettuate le richieste verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO, si è rilevato che sono stati attribuiti al bene i seguenti dati identificativi catastali, così come riportato nelle schede allegate:

FABBRICATO

- Comune Censuario: TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA (L428) (SS)
- Foglio n° 27
- Particella n° 901
- Sub 31
- Categoria A/2
- Classe 2

- Consistenza 3,5 vani
- Superficie catastale 62,00 mq totale, 54 mq escluse aree scoperte
- Ubicazione: LOC. LA FRISAIA SNC, piano 1-2
- Rendita: 488,05
- Intestazione: [REDACTED] **nuda proprietà per 1/2**
[REDACTED] **nuda proprietà per 1/2**
[REDACTED] **usufrutto per 1/1**

Si è provveduto, come richiesto, ad acquisire la planimetria catastale del fabbricato di seguito allegata.

In riferimento ai titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di accertamento, eseguiti gli indispensabili controlli e le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, risulta che il bene, facente parte della Lottizzazione Micenea lotto 25 corpo "C", è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 60/94 del 24.06.2005** - Esecutivi Corpi A-B-C a nome della società [REDACTED] nella persona di [REDACTED] suo procuratore;
- **Concessione Edilizia in variante n. 60/94 del 15.04.2008** a nome della società [REDACTED] nella persona di [REDACTED] suo procuratore.

Non è presente certificato di abitabilità/agibilità.

L'edificio, come accertato in fase di sopralluogo e di comparazione tra gli elaborati grafici reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Trinità d'agultu e Vignola (*di cui si allega copia*), risulta **non integralmente conforme alla Concessione Edilizia in variante n. 60/94 del 15.04.2008**, ultimo titolo valido.

L'unità immobiliare risulta, altresì, accatastata seppure con lievi difformità relative a modifiche interne.

Il bene è stato acquisito con atto pubblico di compravendita in data 26.04.2010, Rep. n. 2523/ Racc. n. 1826 a rogito del pubblico ufficiale Notaio Francesco Gasparri in Tempio Pausania, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 14.05.2010 ai nn. 5119 R.G./ 3108 R.P., nel quale la Sig. [REDACTED] vendeva alla Sig. [REDACTED] che accettava e acquistava il diritto di usufrutto ed ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] che, in regime di comunione legale, accettavano e acquistavano la nuda proprietà del bene oggetto di perizia.

Non sono presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

QUESITO n. 3: "Identificazione del bene e comparazione dati attuali e pignoramento"

Il C.T.U. 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:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene, consistente in un'unità immobiliare facente parte del corpo "C" della lottizzazione Micenea in località "La Frisaia" nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola e contraddistinto in NCEU al fg 27 part. 901 sub 31 cat A/2 piano 1, corrisponde per indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 4: "Accatastamento"

Il C.T.U. 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;

Si rileva che la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato e con quanto realizzato per alcune lievi modifiche interne. Sarebbe necessario un aggiornamento catastale non al momento avviabile in quanto prima è necessaria la sistemazione della conformità edilizia.

QUESITO n. 5: "Stato civile degli esecutati titolari degli immobili pignorati"

Il C.T.U. alleggi, 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;

Gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], titolari della nuda proprietà dell'immobile pignorato ciascuno per 1/2, risultano uniti in matrimonio in regime di comunione legale dei beni (*si allega l'estratto per riassunto di matrimonio richiesto al Comune di Capranica, luogo in cui è stato formato l'atto*) mentre [REDACTED], dai controlli effettuati presso il comune di nascita e di ultima residenza, risulta essere deceduta in data [REDACTED] presso il Comune di Viterbo.

QUESITO n. 6: "Stato del bene"

Il C.T.U. 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.

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 il 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;

Il bene risulta in capo ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la nuda proprietà e in capo alla Sig. [REDACTED] per il diritto di usufrutto. Non sono in essere contratti di affitto o locazione a terzi.

Attualmente l'appartamento risulta libero e non occupato.

QUESITO n. 7: "Provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Il C.T.U. 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 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.

Relativamente al bene in oggetto non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 8: “Regime vincolistico e gravami di sorta”

Il C.T.U. 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);

Effettuate le richieste verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sull'immobile pignorato.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

- **Atto di compravendita** per Notaio Francesco Gasbarri del 20.10.2009, trascritto il 06.11.2009 ai nn. 12030/8166, con il quale la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] vendeva alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] l'immobile sito in Trinità d'Agultu e Vignola, località La Frisaia snc, appartamento al

primo piano, interno CS4, categoria A/2, vani 3,5, riportato al N.C.E.U. al foglio 27, particella 901, subalterno 31.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Trascrizione a favore 5119 R.G. e 3108 R.P. del 14.05.2010**

a favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

con la quale, in virtù di **atto di compravendita** per Notaio Francesco Gasbarri del 27.04.2010 i suddetti [redacted] e [redacted] acquistano la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà, in comunione legale ciascuno, unitamente a [redacted], per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di usufrutto da [redacted], come innanzi generalizzata, in Trinità d'Agultu e Vignola, località La Frisaia snc, appartamento al primo piano, interno CS4, categoria A/2, vani 3,5, riportato al N.C.E.U. al foglio 27, particella 901, subalterno 31.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

- **Iscrizione contro 8582 R.G. e 2215 R.P. del 29.07.2010**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per atto Notaio Francesco Gasbarri del 28.07.2010, per l'importo complessivo di € 150.000,00, dei quali € 100.000,00 per capitale, da estinguere in anni 105, a favore del [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], ciascuno per le proprie quote e diritti a garanzia sull'immobile acquistato e riportato innanzi.

- **Trascrizione a favore e contro 4190 R.G. e 2516 R.P. del 26.04.2011**

Costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Eleonora Capozzi del 04.04.2011 a favore e contro i suddetti coniugi, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] a valere sull'immobile acquistato e riportato innanzi.

- **Iscrizione contro 1879 R.G. e 255 R.P. del 06.03.2018**

Ipoteca Legale derivante da atto del 05.03.2018, emesso dall' [redacted] con sede in [redacted], per l'importo complessivo di € 61.346,22, dei quali € 30.676,11 per debito, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], a gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà in comunione legale sull'immobile acquistato e riportato innanzi. **Cancellata** con Annotazione n. **515 del 14.03.2023.**

- **Trascrizione contro 4190 R.G. e 2516 R.P. del 26.04.2022**

a favore: [redacted] con sede in [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

██████ nata a ██████ il ██████

Verbale di Pignoramento Immobili, notificato il 14.01.2022, Tribunale di Tempio Pausania, per la quota di 1/1 della piena proprietà, gravante sul seguente immobile sito in Trinità d'Agultu e Vignola (SS) e precisamente:

- appartamento, categoria A/2, riportato al N.C.E.U. al foglio 27, particella 901, subalterno 31.

Relativamente al regime vincolistico, eseguiti i necessari accertamenti mediante consultazione della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) disponibile presso il sito della Regione Sardegna e del portale online "sardegna geoportale.it", il bene non risulta sottoposto ad alcun vincolo di carattere storico-artistico mentre risulta ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico in quanto rientrante nell'*Ambito di Paesaggio Costiero n. 16 - Gallura costiera nord-occidentale*.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 9: "Vincoli o oneri di natura condominiale"

Il C.T.U. 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;

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del condominio denominato "Condominio La Frisaia Uno", codice fiscale 02463670907, il cui amministratore risulta essere ██████, indirizzo ██████, mail ██████, tel. ██████. Si è provveduto, come richiesto, a reperire le tabelle millesimali aggiornate di cui si allega copia.

L'ammontare delle spese condominiali relative agli ultimi due anni anteriori alla data di stima risulta essere così ripartito:

- spese attribuite in Rendiconto per l'anno 2023 pari a € 460,32;
- spese da Rendiconto di previsione per l'anno 2024 pari a € 1.045,86.

Non risulta ricevuta alcun conferimento per il saldo delle spese sopra descritte pertanto risulta un debito nei confronti del condominio per una somma totale pari a € **1.506,18**.

Non risultano ad oggi presenti spese straordinarie già deliberate.

QUESITO n. 10: "Conformità alla normativa - sanabilità"

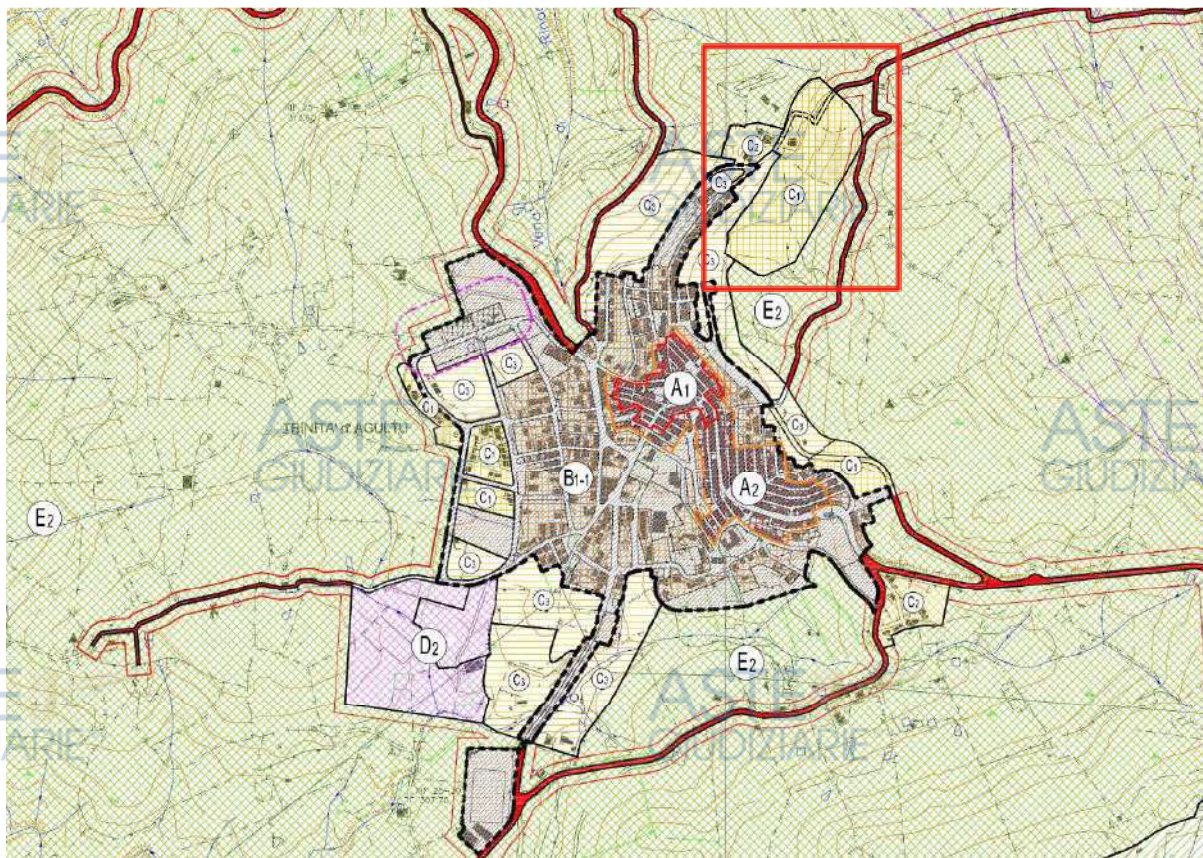
Il C.T.U. accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi 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.P.R. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;

Per quanto riguarda la regolarità edilizia l'immobile oggetto di accertamento risulta allo stato di fatto non completamente conforme all'ultimo titolo valido, la Concessione Edilizia in variante n. 60/94 del 15.04.2008, in quanto non è stato realizzato il tramezzo al primo livello che consentiva la presenza di un disimpegno tra la camera da letto e il bagno e l'accesso alla scala interna il cui senso di marcia risulta essere ora invertito rispetto a quanto autorizzato. Tali difformità, trattandosi di lievi modifiche interne non costituenti variazioni essenziali e rientranti nella tolleranza edilizia del 2%, possono essere sanabili mediante comunicazione allo sportello SUAPE del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola. A tale comunicazione dovrebbe far seguito l'aggiornamento della planimetria catastale. Le spese relative agli interventi sopra descritti riguardano i soli oneri di istruttoria e di compenso del tecnico incaricato per un importo complessivo di € 550,00.

QUESITO n. 11: “Destinazione urbanistica di piano”

Il C.T.U. 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;



C – Espansione residenziale	
	sottozona C1 - "1,2,.....,n": espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione).
	sottozona C2 - "1,2,.....,n": edificato spontaneo (interventi ante "legge ponte" – insediamenti abusivi).
	sottozona C3 - "1,2,.....,n": espansioni in programma

Stralcio del PUC di Trinità d'Agultu e Vignola

Il bene oggetto di stima si trova in località La Frisaia rientrante amministrativamente nel comune di Trinità d'Agultu e Vignola. Nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (*di cui si allega la tavola integrale*) l'area su cui insiste l'immobile è classificata come zona C - Espansione residenziale, sottozona C1 - espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione). L'unità abitativa risulta, infatti, inserita nella Lottizzazione Micenea (La Frisaia) lotto 25 corpo C.

QUESITO n. 12: "Impianti tecnologici e certificazione di conformità"

Il C.T.U. 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;

Attualmente l'edificio si presenta in ottime condizioni sotto l'aspetto impiantistico, completo di impianti elettrico, idrico-fognario e di riscaldamento/raffrescamento. Nello specifico:

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con salvavita e sezionatori come da norme C.E.I.;
- l'impianto idrico-fognario sottotraccia è collegato alla rete pubblica;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con pompe di calore della marca "Hitachi", con due split interni posizionati nel soggiorno-pranzo al secondo livello e nella camera da letto al primo livello;
- l'acqua calda sanitaria è garantita per mezzo di boiler elettrico;

Non essendo presente presso il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola dichiarazione di agibilità, non sono altresì presenti certificazioni di conformità relative agli impianti.

QUESITO n. 13: "Divisibilità in natura"

Il C.T.U. 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 spettanza 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;

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero, nella misura di $\frac{1}{2}$ per il Sig. [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ per la Sig.a [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, e $\frac{1}{1}$ per il diritto di usufrutto in capo a [REDACTED].

QUESITO n. 14: "Divisibilità in lotti"

Il C.T.U. 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;

L'immobile di cui trattasi, pignorato per 1/1 della piena proprietà, tenuto conto della sua conformazione, della dotazione e distribuzione dei servizi e della dimensione contenuta, è vendibile esclusivamente in un lotto unico.

QUESITO n. 15: "Descrizione del bene"

Il C.T.U. 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;

Il bene oggetto di perizia consiste in un appartamento facente parte di un complesso edilizio sito in località "La Frisaia", nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola.

Il complesso è raggiungibile dalla SP90 e SP74 e dista circa 1,0 km dal centro città di Trinità d'Agultu e Vignola, 7,5 km dalle località turistiche e di mare di Isola Rossa e La Mannedda e 9,0 km dalle spiagge di Badesi, pertanto può essere considerato in una buona posizione sia in riferimento alla prossimità al centro città che alla vicinanza al mare. Relativamente al collegamento ai principali sistemi di trasporto, quali aeroporto, porto e stazione ferroviaria, dista 60,0 km dal porto di Porto Torres e dal centro di Sassari, 80,0 km dal porto e dall'aeroporto di Olbia e 88,0 km dall'aeroporto di Alghero.



Inquadramento in rilievo con in evidenza la vicinanza e la vista diretta sul mare

L'immobile fa parte della Lottizzazione Micenea e si inserisce in una stecca edilizia di più unità abitative attigue a prevalente uso estivo, costituite da bilocali e trilocali sviluppati su uno o più livelli. Il complesso del quale fa parte si compone di diversi corpi di fabbrica di simile

fattura caratterizzato da una destinazione prevalente di tipo residenziale; l'unità immobiliare oggetto di stima si trova nel corpo C, si sviluppa su due livelli e confina su due lati con proprietà condominiale.



Inquadramento generale del centro di Trinità d'Agultu e Vignola con indicazione della Lottizzazione Micenea



Inquadramento della Lottizzazione Micenea con indicazione della stecca edilizia nel quale si inserisce l'appartamento in oggetto

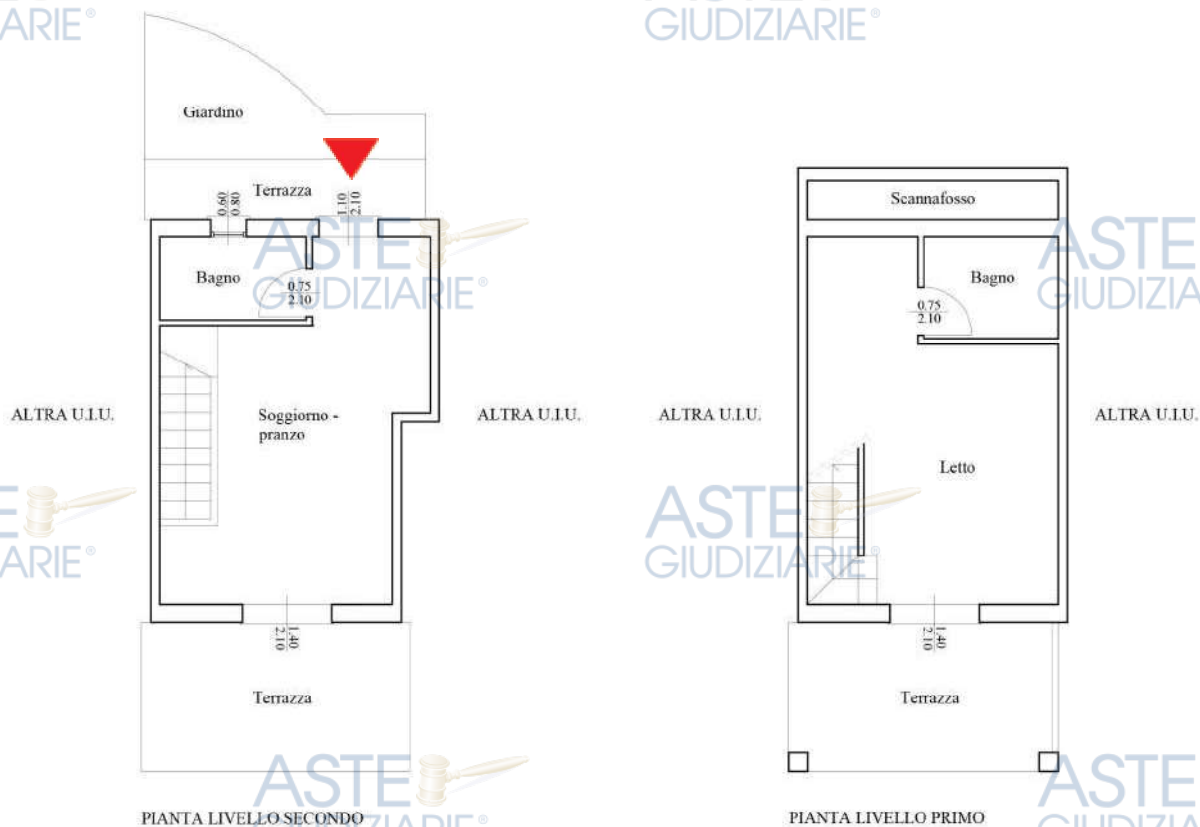
L'area nella quale è ubicato il bene si presenta urbanizzata con viabilità interna di recente realizzazione, in ottimo stato di conservazione e dotata di illuminazione pubblica.

L'area risulta ben servita anche sotto il profilo dei servizi al dettaglio in funzione della sua diretta vicinanza con il centro abitato di Trinità d'Agultu e Vignola da cui dista meno di 1,0 km e nel quale sono presenti servizi primari e secondari (scuole, supermercati, negozi, farmacia, banca, ufficio postale, Comune e attività commerciali di altro tipo).

Il posizionamento delle stecche edilizie sul declivio di una collina nonché la collocazione delle stesse in posizione sfalsata e obliqua rispetto al lotto garantiscono una vista del mare priva di ostacoli visivi.

L'ingresso al complesso avviene per mezzo di strada pubblica, percorrendo dapprima Via delle Poste e successivamente Via lu Miriagheddu, mentre l'accesso all'unità in oggetto avviene attraverso aree comuni esterne pavimentate. L'ingresso all'appartamento avviene dal prospetto retrostante rispetto a quello di arrivo e di affaccio della stecca edilizia: l'entrata dal secondo livello dà accesso alla zona cucina - soggiorno e per mezzo di scala interna si scende al primo livello nel quale si trovano camera da letto e bagno.

L'unità immobiliare risulta composta dai seguenti vani, pertinenze e accessori:



Planimetrie dell'immobile allo stato di fatto

SECONDO LIVELLO

a. Corte di accesso	di superficie netta	=	mq	5,98
b. Terrazza	di superficie netta	=	mq	4,14
c. Soggiorno pranzo	di superficie netta	=	mq	16,87
d. Bagno	di superficie netta	=	mq	3,00
e. Terrazza	di superficie netta	=	mq	9,92

PRIMO LIVELLO

f. Scannafosso	di superficie netta	=	mq	2,40
----------------	---------------------	---	----	------

g. Camera da letto	di superficie netta	=	mq 16,75
h. Bagno	di superficie netta	=	mq 3,37
i. Portico	di superficie netta	=	mq 9,53

La **superficie netta utile** dell'unità risulta di **mq 39,99** oltre le aree adibite a cortile di ingresso, terrazzo e veranda per un totale di mq 29,57.

La **superficie lorda utile** dell'unità risulta di **mq 23,86 al secondo livello** oltre le aree scoperte adibite a cortile di ingresso e terrazzo per un totale di mq 20,04, e di **mq 26,85 al primo livello** oltre il portico di mq 9,92. L'altezza dei piani è di ml 2,70 e la volumetria complessiva è di mq 50,71 x h 2,70 = mc 136,92.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile in oggetto è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con plinti collegati da cordoli, pilastri e travi in c.a., solaio interpiano di tipo misto gettato in opera, copertura a falde inclinate con manto di tegole in coppi, tamponatura in blocchi di cls e laterizi forati a doppia parete con intercapedine per uno spessore di 30,0 cm, tramezzature in laterizi forati per uno spessore di 10,0 cm e finitura interna ed esterna di intonaco al civile con tinteggiatura interna in toni chiari e tinteggiatura esterna di colore giallo. I solai interpiano e di copertura sono del tipo tradizionale in laterocemento, realizzati con travetti prefabbricati, pignatte di alleggerimento, rete elettrosaldata e getto di completamento.

In particolare:

- i serramenti esterni sono in pvc bianco con vetrocamera protetti da persiane anch'esse in pvc effetto legno con serratura di sicurezza;
- soglie e davanzali sono in granito lavorato;
- i serramenti interni sono in legno bianco;
- gli intonaci interni sono al civile tinteggiato con tinte a tempera;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con salvavita e sezionatori come da norme C.E.I.;
- l'impianto idrico-fognario sottotraccia è collegato alla rete pubblica;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con pompe di calore della marca "Hitachi", con due split interni posizionati nel soggiorno-pranzo al secondo livello e nella camera da letto al primo livello;
- l'acqua calda sanitaria è garantita per mezzo di boiler elettrico;
- i pavimenti interni ed esterni sono in piastrelle di gres porcellanato posate in diagonale di colore beige;
- i rivestimenti e pavimenti del bagno e il rivestimento della cucina sono rispettivamente in ceramica colorata e mosaico nei toni del verde e del blu per i due bagni e in piastrelle formato 10x10 cm di colore beige per la cucina.

Attualmente l'edificio si presenta in buone condizioni igieniche e statiche, completo di impianti elettrico, idrico-fognario e di raffrescamento/riscaldamento. Gli interni e gli esterni sono in ottimo stato di conservazione.

QUESITO n. 16: "Regime di edilizia residenziale pubblica"

Il C.T.U., 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 ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato

finanziato in tutto od 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 ed 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;

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

QUESITO n. 17: "Determinazione del valore"

Il C.T.U. 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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto il criterio della stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il mq.

Dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, eseguita in riferimento alla provincia di Sassari, comune di Trinità d'Agultu e Vignola, fascia/zona Centrale/CENTRO URBANO, si constata un valore di mercato per abitazioni civili compreso tra i 1.000,00 e i 1.400,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: TRINITÀ AGULTU VIGNOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3,4	5	L
Box	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	5	7,5	L

Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Sulla scorta delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle informazioni assunte circa la valutazione degli immobili simili insistenti sulla zona, e, dunque, tenendo altresì presente l'ubicazione dell'immobile rispetto alle strade principali ed alle spiagge, l'efficienza delle infrastrutture esistenti, l'esposizione dei locali, le rifiniture ed il loro stato di conservazione, la grandezza dei vani in base all'uso cui sono destinati, la distribuzione interna, l'estetica, la rispondenza allo scopo per cui sono stati realizzati e la salubrità dell'aria, per l'adozione del metodo "sintetico-comparativo", si ritiene plausibile che il valore di mercato a nuovo degli immobili ammonti a € **1.400,00** al metro quadro.

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

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

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

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

1. *100% delle superfici calpestabili;*
2. *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
3. *50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

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

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

Sulla base dei criteri comunemente adottati e sopra descritti per il calcolo della superficie commerciale, si ha pertanto:

Appartamento	= mq 23,86 + 26,85	= mq 50,71 x 100% = mq 50,71
Terrazze	= mq 4,14 + 9,92	= mq 14,06 x 25% = mq 3,52
Portico	= mq 9,92	= mq 9,92 x 35% = mq 3,47
Cortile di ingresso	= mq 5,98	= mq 5,98 x 15% = mq 0,90

Superficie commerciale totale = mq 58,60

Appartamento	IMMOBILE		COEFFICIENTE DI VETUSTA' DELL'EDIFICIO	COEFFICIENTE DI POSIZIONE DELL'EDIFICIO	COEFF. DI CARENZA SERVIZI	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE Mq
	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	COEFF. DI DESTINAZ.				
	58,60	1,00	1,00	1,10	1,00	64,46

Si ritiene adeguato assumere un coefficiente incrementativo per la posizione dell'edificio pari a 1,10 in considerazione della vista mare di cui gode l'immobile e della vicinanza a quest'ultimo.

valore dell'appartamento mq 64,46 x 1.400,00 €/mq = € 90.244,00
(Euro novantamila duecentoquarantaquattro/00)

A tale importo si sottraggono le spese necessarie per sanare le difformità e per procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per un importo pari a € 550,00.

Si ottiene così un nuovo valore di stima pari a € 89.694,00. Pertanto:

il valore complessivo dell'immobile periziato risulta di € 89.700,00
(Euro ottantanove mila settecento/00)

Avendo risposto ai quesiti sottoposti all'atto del conferimento dell'incarico, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami, e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia, 23.10.2024

IL C.T.U.
Silvia CERA, architetto