



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 – F. 31 / Mapp. 1669 / Sub. 5

ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED] riunita alla R.G.E. n. [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tempio Pausania, li 11.04.2022

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna





PREMESSA	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
1. QUESITI	5
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
3 RISPOSTE AI QUESITI	11
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	11
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	18
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO	23
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	23
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	24
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	25
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	29
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	29
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	29
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA.....	30
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	30
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	31
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	31
3.13 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	32
CONCLUSIONI	36
ALLEGATI	36





Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]



Ill.mo G.E. [REDACTED]



PREMESSA

Lo scrivente *Arch. Giovanni Pinna*, C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 3 Settembre 2021 veniva nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Costanza Teti, nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. [REDACTED]**, iniziato ad istanza della società [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Vanessa PORQUEDDU, contro [REDACTED] successivamente riunita alla procedura **R.G.E. n. [REDACTED]** per la quale lo scrivente veniva nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] in data 12/10/2021.

Il giorno 7 Settembre 2021 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima dei beni immobiliari oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che:

- i beni immobiliari descritti nell'Atto di pignoramento relativi alla procedura n. 143/2020 sono i seguenti:

"ubicati in Trinità D'Agultu e Vignola, di proprietà di [REDACTED]"

a) immobile adibito a capannone sito in traversa via Petra Bianca snc. Distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 3, p. S1, cat. D/6;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





b) (1-10) piena proprietà degli immobili adibiti ad autorimesse, siti in traversa via Petra Bianca snc. piano T, distinti nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, cat. C/6”

- i beni immobiliari descritti nell’Atto di pignoramento relativi alla procedura n. 84/2021 sono i seguenti:

“ubicati in Trinità D’Agultu e Vignola, di proprietà di [REDACTED] abitazioni, siti in traversa via Petra Bianca snc. piano T, distinti nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18 cat. A/3 di proprietà del sig. [REDACTED]

- in data 28/01/2022 è stata dichiarata estinta la procedura esecutiva n. R.G. 143/2020 limitatamente agli immobili NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 14, 15, 18 cat A

Di conseguenza a quanto sopra esposto, sono oggetto di procedura esecutiva i beni immobiliari ubicati in Trinità d’Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, così distinti presso il N.C.E.U.:

1. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. D/6, Piano S1;
2. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano T;
3. al foglio 31, mappale 1669 sub. 6, Cat. A/3, Piano T;
4. al foglio 31, mappale 1669 sub. 7, Cat. A/3, Piano T;
5. al foglio 31, mappale 1669 sub. 8, Cat. A/3, Piano T;
6. al foglio 31, mappale 1669 sub. 9, Cat. A/3, Piano T;
7. al foglio 31, mappale 1669 sub. 10, Cat. A/3, Piano T;
8. al foglio 31, mappale 1669 sub. 11, Cat. A/3, Piano T;
9. al foglio 31, mappale 1669 sub. 13, Cat. A/3, Piano 1°;
10. al foglio 31, mappale 1669 sub. 17, Cat. A/3, Piano 1°;
11. al foglio 31, mappale 1669 sub. 20, Cat. C/6, Piano T;
12. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano T;
13. al foglio 31, mappale 1669 sub. 22, Cat. C/6, Piano T;
14. al foglio 31, mappale 1669 sub. 23, Cat. C/6, Piano T;
15. al foglio 31, mappale 1669 sub. 24, Cat. C/6, Piano T;
16. al foglio 31, mappale 1669 sub. 25, Cat. C/6, Piano T;
17. al foglio 31, mappale 1669 sub. 26, Cat. C/6, Piano T;
18. al foglio 31, mappale 1669 sub. 27, Cat. C/6, Piano T;
19. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;
20. al foglio 31, mappale 1669 sub. 29, Cat. C/6, Piano T;

A seguito di quanto esposto nella relazione introduttiva – suddivisione in lotti, oggetto specifico del presente elaborato peritale sarà il **Lotto n. 2 definito dal bene immobiliare distinto presso il N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano T**

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.



QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- 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”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del





Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanza di sanatoria, indichi 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario,





all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Ove l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; **indichi**, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





ASTE
GIUDIZIARIE®

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando, nel seguito, le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

N.	DATA	ATTIVITÀ
1.	07.09.2021	Accettazione incarico e giuramento di rito
2.	17.09.2021	Estrazione copia fascicolo procedura [REDACTED]
3.	22.09.2021	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali - Visure catastali, visure planimetriche, estratti di mappa, elaborato planimetrico, visura per immobile e visura per soggetto per procedura [REDACTED]
4.	22.09.2021	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Trinità D'Agultu (SS) - Ufficio Tecnico per procedura [REDACTED]
5.	29.09.2021	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione per procedura [REDACTED]
6.	30.09.2021	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania - Ispezioni ipotecarie per procedura [REDACTED]
7.	12.10.2021	Incarico per procedura [REDACTED] riunita alla procedura [REDACTED]
8.	12.09.2021	Estrazione copia fascicolo procedura [REDACTED]
9.	13.10.2021	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Trinità D'Agultu (SS) - Ufficio Tecnico per procedura [REDACTED]
10.	09.11.2021	Accesso c/o Comune di Trinità D'Agultu (SS) - Ufficio Tecnico
11.	26.01.2022	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo Raccomandata A/R e mezzo PEC (avvenute tra il 26/01/2022 e il 05.02.2022)
12.	15.02.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali - Visure catastali, visure planimetriche, visure per immobile per procedura [REDACTED]
13.	15.02.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania - Ispezioni ipotecarie per procedura [REDACTED]
14.	23.02.2022	Accesso ai luoghi in Trinità D'Agultu e Vignola (SS) - traversa di Via Petra Bianca
15.	09.03.2022	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione per procedura [REDACTED]
16.	16.03.2022	Richiesta atto di Compravendita presso Archivio Notarile di Sassari
17.	22.03.2022	Richiesta c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

1. Il 07 settembre 2021, il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato A - Verbale conferimento incarico*).
2. In data 17 settembre 2021, lo scrivente estraeva la copia del fascicolo relativo alla procedura 143/2020 ed, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.
3. In data 22 settembre 2021 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari - Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure catastali, visure planimetriche, visure storiche per immobile e per soggetto, elaborati planimetrici ed estratti di mappa, relativi ai beni da staggire per la procedura N.R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato B - Documentazione Catastale*).





4. In data 22 settembre 2021, lo scrivente inviava richiesta all'Ufficio Tecnico del Trinità d'Agultu e Vignola (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili afferenti alla procedura N.R.G.E. 143/2020 (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).
5. In data 29 settembre 2021, lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per i beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. [REDACTED], attualmente risultanti di proprietà di [REDACTED], ricevendo risposta a mezzo PEC in data 4 ottobre 2021 (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).
6. In data 30 settembre 2021, lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per la procedura N.R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).
7. Il 12 ottobre 2021, il sottoscritto riceveva l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. [REDACTED] riunita alla procedura N.R.G.E. 143/2020 (Cfr. *Allegato A2 – Verbale conferimento incarico*).
8. In data 12 ottobre 2021, lo scrivente estraeva la copia del fascicolo relativo alla procedura 84/2021 ed, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.
9. In data 13 ottobre 2021, lo scrivente inviava richiesta all'Ufficio Tecnico del comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili afferenti alla procedura N.R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).
10. In data 9 novembre 2021, lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), estraendo copia dei titoli abilitativi richiesti (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).
11. In data 26 gennaio, 4 febbraio e 5 febbraio 2022, lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo PEC e/o raccomandata con ricevuta di ritorno (Cfr. *Allegato F – Convocazioni Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 23 febbraio 2022 presso i beni immobiliari oggetto delle due procedure riunite, ubicati in Trinità d'Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, distinti al N.C.E.U. al Foglio 31, Mappale 1669, Subalterni: 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 17.
12. In data 15 febbraio 2022 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure catastali, visure planimetriche, visure storiche per immobile e per soggetto, relativi ai beni da staggire per la procedura N.R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).



13. In data 15 febbraio 2022, lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per la procedura N.R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).
14. In data 23 febbraio 2022, previa convocazioni inviate alle parti a mezzo PEC e lettera raccomandata A/R (Cfr. *Allegato F – Convocazioni Accesso ai Luoghi*), lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dell'immobile ubicato nella località "Stazzu Pulcheddu" sito in Palau (SS) (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).
15. In data 9 marzo 2022, lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per i beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. [REDACTED], attualmente risultanti di proprietà di [REDACTED] (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).
16. In data 16 marzo 2022, lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Sassari ricevendo risposta in data 28 marzo 2022 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita Archivio Notarile Sassari*).
17. In data 22 marzo 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Trinità D'Agultu e Vignola oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).



ASTE
GIUDIZIARIE®

3. RISPOSTE AI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è **verificata la completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù delle due Certificazioni Notarili allegati ai fascicoli che ricostruiscono la storia ipo-catastale dei beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva così come identificati in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Verbale di **pignoramento immobili**, atto giudiziario notificato il [REDACTED] dal Pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania, [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, gravante sui seguenti immobili siti in Trinità D'Agultu e Vignola (SS):

- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. D/6, Piano S1;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 20, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 22, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 23, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 24, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 25, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 26, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 27, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;

Verbale di **pignoramento immobili**, atto giudiziario notificato il [REDACTED] dal Pubblico ufficiale UNEP di Tempio Pausania, [REDACTED]; trascritto il [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, gravante sui seguenti immobili siti in Trinità D'Agultu e Vignola (SS), traversa di Via Petra Bianca:

- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 6, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 7, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 8, Cat. A/3, Piano T;





- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 9, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 10, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 11, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 13, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 14, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 15, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 17, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 18, Cat. A/3, Piano T.

ovvero gravante sul bene immobiliare oggetto della presente perizia distinto al N.C.E.U. nel comune di **Trinità D'Agultu e Vignola (SS)**, traversa di **Via Petra Bianca** al **Foglio 31, mappale 1669, subalterno 5**.

Iscrizioni contro:

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico emesso il [REDACTED]
a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], iscritta per la somma di [REDACTED]
[REDACTED] garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sulla zona di terreno acquistata innanzi distinta al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero gravante sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobiliari oggetto della presente perizia.

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] Quietanza e conferma

Annotazione [REDACTED] - Restrizione di Beni

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico emesso il [REDACTED]
a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED], iscritta per la somma di [REDACTED]
[REDACTED] garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Trinità D'Agultu e Vignola (SS):

- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 1, Cat. D/6, Piano T;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 2, Lastrico solare;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. C, Piano S1.

Osservazioni del Notaio:





"Si precisa che l'ipoteca comprenderà:

Intero fabbricato ad uso commerciale e residenziale composto da 3 (tre) piani fuori terra ed un piano seminterrato, per complessivi mq. 1.375 (milletrecentosettantacinque) circa, in corso di costruzione, che a lavori ultimati e secondo progetto comprenderà n. 6 (sei) appartamenti al piano terra, n. 6 (sei) appartamenti al piano primo, n. 2 (due) appartamenti al piano secondo ed un piano seminterrato comprendente palestra e centro benessere; detto fabbricato è distinto nel catasto dei fabbricati del comune di Trinità D'Agultu e Vignola, al foglio 31 con i mappali: 1669 sub. 1, 1669 sub 2 (lastrico solare) e 1669 sub 3 (in corso di costruzione), mentre l'area su cui insiste è distinta nel catasto dei terreni del predetto comune al foglio 31 con il mappale 580."

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] – Erogazione a saldo

Annotazione [REDACTED] – Restrizione di Beni

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico emesso il [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

, contro [REDACTED]

[REDACTED], iscritta per la somma di [REDACTED]

[REDACTED] garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Trinità D'Agultu e Vignola (SS):

- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 1, Cat. D/6, Piano T;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 2, Lastrico solare;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. C, Piano S1.

Osservazioni del Notaio:

"Si precisa che l'ipoteca comprenderà:

Intero fabbricato ad uso commerciale e residenziale composto da 3 (tre) piani fuori terra ed un piano seminterrato, per complessivi mq. 1.375 (milletrecentosettantacinque) circa, in corso di costruzione, che a lavori ultimati e secondo progetto comprenderà n. 6 (sei) appartamenti al piano terra, n. 6 (sei) appartamenti al piano primo, n. 2 (due) appartamenti al piano secondo ed un piano seminterrato comprendente palestra e centro benessere; detto fabbricato è distinto nel catasto dei fabbricati del comune di Trinità D'Agultu e Vignola, al foglio 31 con i mappali: 1669 sub. 1, 1669 sub 2 (lastrico solare) e 1669 sub 3 (in corso di costruzione), mentre l'area su cui insiste è distinta nel catasto dei terreni del predetto comune al foglio 31 con il mappale 580."

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] – Erogazione a saldo

Annotazione [REDACTED] – Restrizione di beni



Atti di provenienza:

Con **atto di compravendita** nelle forme dal [REDACTED]

[REDACTED], debitamente registrato e trascritto il [REDACTED]

il Sig. [REDACTED]

acquistava da A [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 della piena proprietà della zona di terreno in Trinità D'Agultu e Vigola (SS) are 8.35 riportata al N.C.T. al foglio 31, particella 580 dalla soppressione del quale sono stati originati i beni immobili distinti al foglio 31, particella 1669 e subalterni 1, 2 e 3 da cui poi a loro volta sono derivati i beni immobili oggetto della presente perizia.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale e Allegato B – Lotto 2 – Visura catastale e visura Planimetrica*):
 - a. Estratto di Mappa
 - b. Elaborato Planimetrico
 - c. Planimetrie Catastali
 - d. Visura Immobile – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
 - e. Visura per soggetto
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T92883 – Catasto Fabbricati su singolo subalterno foglio 31 particella 1669 subalterno 3 comprensiva di:
 - a. elenco immobili
 - b. elenco sintetico delle formalità, dalle quali risulta:

i. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

ii. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da



ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

iii. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**

iv. ANNOTAZIONE [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**

v. TRASCRIZIONE [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

c. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - dati relativi a **ipoteca volontaria** su foglio 31, mappale 1669 subalterno 1, foglio 31, mappale 1669 subalterno 2 e foglio 31 mappale 1669 subalterno 3, [REDACTED]

d. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - dati relativi a **ipoteca volontaria** su foglio 31, mappale 1669 subalterno 1, foglio 31, mappale 1669 subalterno 2 e foglio 31, mappale 1669 subalterno 3, [REDACTED]

e. **Annotazione** [REDACTED] - dati relativi a Annotazione a Iscrizione per restrizione beni su Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 30, contro [REDACTED]

f. **Annotazione** [REDACTED] - dati relativi a Annotazione a Iscrizione per restrizione beni su Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 16, 30, 12, 19, 5, 6, 8, 9, 11, 15, 18, 3, 14, [REDACTED]

g. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - dati relativi a **verbale di pignoramento** immobili Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, [REDACTED]

h. **Annotazione** [REDACTED] - dati relativi a Annotazione a Iscrizione per erogazione a saldo [REDACTED]

i. **Annotazione** [REDACTED] - dati relativi a Annotazione a Iscrizione per restrizione beni su Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 16, 30, 12, 19, 14, 7, 10, 13, 17, [REDACTED]

j. **Annotazione** [REDACTED] - dati relativi a Annotazione a Iscrizione per erogazione a saldo [REDACTED]





2. Ispezione Ipotecaria n. T105155 – Catasto Terreni su foglio 31 particella 580 comprensiva di:

- a. elenco immobili
- b. elenco sintetico delle formalità, dalle quali risulta:
 - i. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
 - ii. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED] -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
Annotazione [REDACTED] (QUIETANZA E CONFERMA)
Annotazione [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)
- c. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - dati relativi a atto per causa di morte per **certificato di denunciata successione** – unità negoziale n. 4 – immobile foglio 31 particella 580 [REDACTED]
[REDACTED]
- d. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - dati relativi a ipoteca volontaria su foglio 31, particella 580, [REDACTED]
[REDACTED]
- e. **Annotazione** [REDACTED] – dati relativi a Annotazione a Iscrizione per quietanza e conferma [REDACTED]
[REDACTED]

3. Ispezione Ipotecaria n. T338333 – Catasto Fabbricati su singolo subalterno foglio 31 particella 1669 subalterno 5 comprensiva di:

- a. elenco immobili
- b. elenco sintetico delle formalità, dalle quali risulta:
 - i. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI** Formalità di riferimento: [REDACTED]
 - ii. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI** Formalità di riferimento: [REDACTED]
 - iii. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- c. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - dati relativi a **verbale di pignoramento immobili** foglio 31, mappale 1669 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18 [REDACTED]
[REDACTED]





Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze delle stesse ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato [REDACTED] detiene la piena proprietà dei beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva attualmente distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel comune di **Trinità D'Agultu e Vignola (SS)**, **traversa di Via Petra Bianca al Foglio 31, particella 1669, subalterni 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.**

Si ricorda che il presente elaborato peritale definito con il **Lotto n. 2** è relativo al bene immobiliare distinto al N.C.E.U. nel comune di **Trinità D'Agultu e Vignola (SS)**, **traversa di Via Petra Bianca al Foglio 31, mappale 1669, subalterno 5**

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì beni immobili censiti al Catasto FAbbricati, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura esecutiva – Lotto n. 2: Unità immobiliare ubicata in Trinità d'Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, così distinta presso il N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano Terra (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione

L'unità immobiliare pignorata è ubicata alla periferia della delimitazione del centro urbano di Trinità D'Agultu e Vignola sul versante sud – ovest; il fabbricato all'interno del quale è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia confina per tre lati con altra proprietà definita da fabbricati ad uso civile abitazione e per un lato con viabilità.

Suddetto fabbricato è costituito da un piano interrato che ospita un locale per esercizi sportivi, un piano terra in cui sono presenti abitazioni, uffici e posti auto collocati in un'area cortilizia, un piano primo e un piano secondo che ospitano abitazioni.

Il fabbricato ha una impronta in pianta rettangolare e presenta una copertura a spioventi. Le finiture esterne sono in tinte di colorazione chiara con modanature intorno alle aperture finestrate e rivestimenti in pietra negli spigoli.

Il fabbricato dista 5 minuti a piedi dal centro del comune di Trinità D'Agultu e Vignola.



Figura 1 – Ubicazione – Trinità D'Agultu e Vignola - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale

2. Descrizione della zona

Il fabbricato si trova a sud-ovest rispetto al centro urbano del comune di Trinità D'Agultu e Vignola, in un'area periferica di suddetto comune, insistendo su di un terreno collinare che presenta un declivio verso ovest.

La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di Trinità D'Agultu e Vignola fabbricati dalle forme quadrilateri in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale è presente l'immobile oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di Trinità D'Agultu e Vignola sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 2.200 abitanti e sono facilmente raggiungibili.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni
ripublicatione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



anche a piedi dall'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale.

La località turistica più nota e più vicina è rappresentata dall'Isola Rossa che dista 6,6 km e può essere raggiunta in 11 minuti in macchina.

Sono inoltre raggiungibili con analogo tempo di percorrenza la spiaggia di La Marinedda, di Li Fèrruli, di Li Junchi di Badesi così come altre spiagge a distanza maggiore ma comunque facilmente visitabili in giornata.

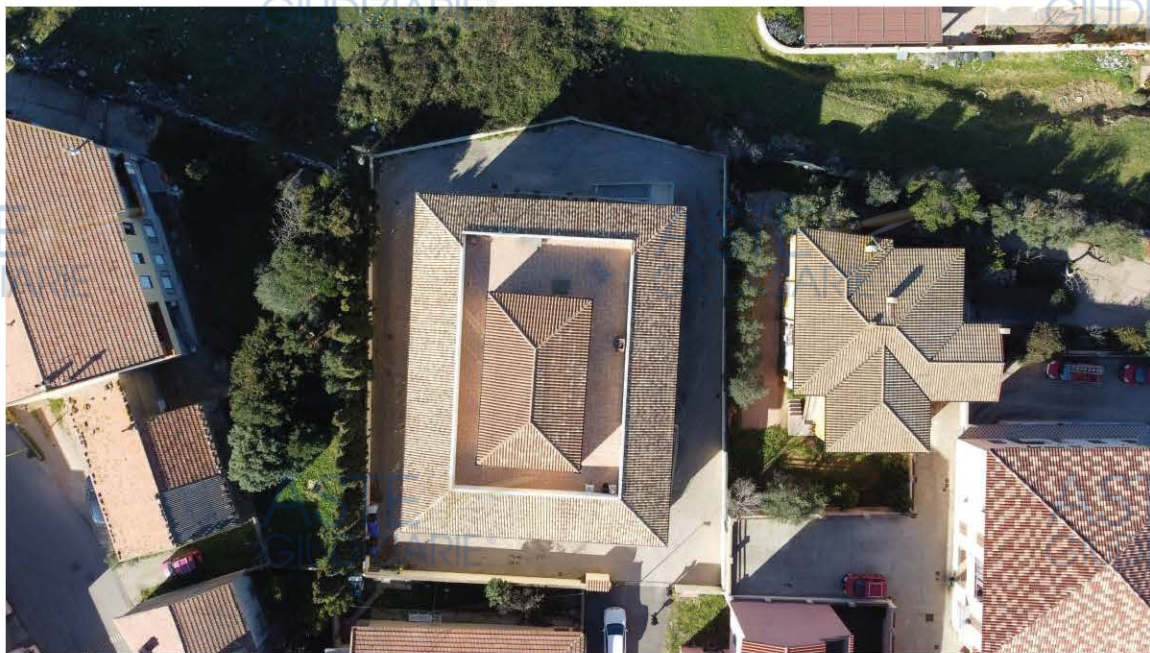


Figura 2 – Ubicazione – vista area del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale

3. Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale **Lotto n. 2** è censito al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669, subalterno 5.

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 23 Febbraio 2022 in presenza del custode nominato dal G.E., dell'esecutato e del suo legale Avv. Vanni Maria Oggiano, a seguito di comunicazione inviata in data 26 gennaio, 4 e 5 febbraio 2022 alle parti a mezzo raccomandata A/R e a mezzo PEC (Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

L'unità immobiliare è costituita da uno studio privato consistente in due ambienti principali ed in un bagno.

L'accesso avviene attraverso una porta vetrata larga 1,2 metri posta nel lato Est, che si affaccia al piano terra sull'area cortilizia comune all'intero fabbricato. Da tale ingresso si ha accesso alla sala di attesa, separata tramite un tramezzo dalla sala visite. Dalla sala principale si ha inoltre accesso al servizio igienico, non dotato di antibagno e completo di lavandino, bidet e water (vedasi a tal proposito quanto riportato al paragrafo Quesito N.6 – Conformità Alla Normativa – Sanabilità).

L'unità immobiliare appare disabitata e utilizzata prevalentemente come deposito presentandosi comunque in discreto stato di conservazione (Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica).

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21707/2009**



4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Lo stato di manutenzione è in generale discreto e l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale necessita solo di interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** in conglomerato cementizio armato;
- **Strutture portanti:** in conglomerato cementizio armato;
- **Muratura:** in blocchi cementizi;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;
- **Copertura:** il fabbricato presenta una copertura a falde inclinate e manto in tegole curve;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica;
- **Rivestimenti della zona bagno:** in piastrelle di ceramica;
- **Impermeabilizzazioni:** con cartoni catramati;
- **Intonaci interni:** in malta cementizia;
- **Soglie:** in granito;
- **Tinteggiature interne:** con idropittura;
- **Tinteggiature esterne:** al quarzo;
- **Porte interne:** in legno;
- **Infissi esterni:** in pvc bianco con vetro singolo;
- **Impianti idrico ed elettrico sottotraccia** secondo norme di legge;
- **Servizio igienico:** dotati di wc, bidet e lavandino con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **approvvigionamento idrico:** collegato alla rete idrica comunale gestita da Abbanoa;
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;
- **impianto elettrico:** realizzato sottotraccia con fornitura ENEL.





5. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è dovuto procedere alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato in figura 3 a seguire (Cfr. *Allegato N – Lotto 2 – Planimetria stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto e non riporta puntualmente le quote (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti.

Ambiente	Superficie calpestabile
Sala Attesa	25,18 mq
Sala Visita	22,42 mq
Bagno	3,21 mq
Totale spazi interni	50,81 mq

TOTALE	50,81 mq
---------------	-----------------

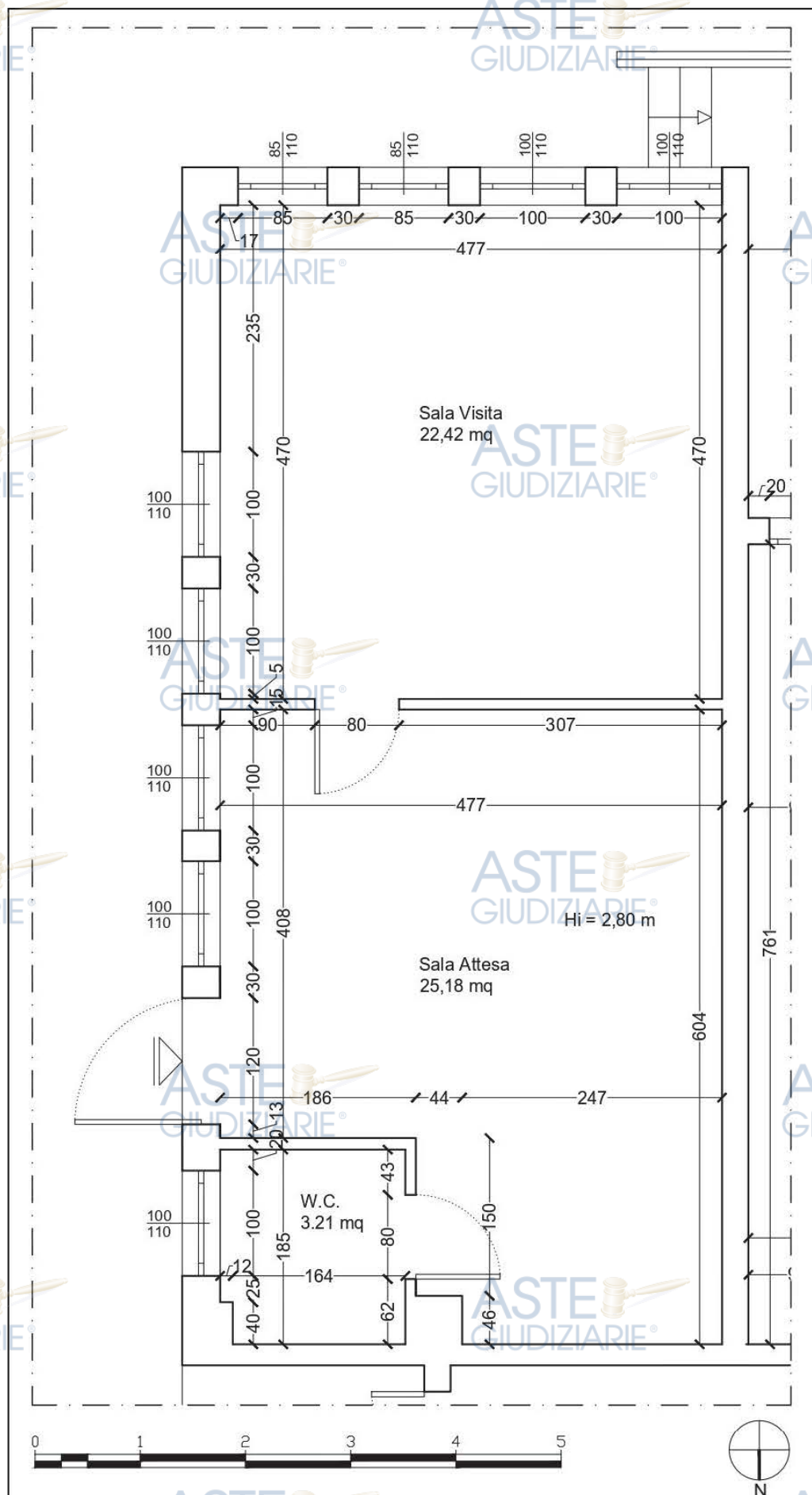


Figura 3 – Planimetria stato di fatto piano terra – unità immobiliare oggetto di elaborato peritale



3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi all'immobile in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (Cfr. *Allegato B – Documentazione catastale e Allegato B – Lotto 2 – Visura catastale e visura Planimetrica*) ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un immobile di Categoria Catastale A/3 ubicato al piano terra di Traversa di Via Petra Bianca a Trinità D'Agultu e Vignola (SS).

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalle visure planimetriche, sono: Nord – Altra U.I. sub. 12; Est – Altra U.I. sub. 30; Sud – Altra U.I. sub. 30; Ovest – Altra U.I. sub. 11;

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), via Petra Bianca ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1669 e subalterno 5.

L'unità immobiliare è accatastata al piano terra ed è di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Essa **non è correttamente rappresentata** nella visura planimetrica ed i **dati** contenuti nella visura catastale attuale sono **completi ma non integralmente corretti**.

DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	1669	5	A/3	2	2,5 vani	Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte: 58 mq	Euro 167,85

Si precisa inoltre che l'immobile è inserito in mappa e che la planimetria catastale **corrisponde allo stato di progetto approvato così come da Concessione Edilizia ma differisce dallo stato di fatto dell'immobile** (vedasi a tal riguardo il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità alla normativa).

Nello specifico la planimetria catastale riporta infatti la posizione in pianta del tramezzo di divisione tra i due ambienti principali disallineata rispetto allo stato di fatto e anche le aperture sulle facciate sono state rappresentate in posizione e dimensione differenti dallo stato dei luoghi.

Inoltre la Concessione Edilizia n.23/02 del 04/03/2010, grazie alla quale è stato ottenuto il permesso di costruire, approvava per tale immobile la destinazione d'uso studio privato (Come da Relazione Tecnica e Planimetrie depositate) pertanto nella scheda catastale la Categoria A/3 dovrebbe essere sostituita dalla Categoria A/10.

Tali differenze non influiscono comunque sulla definizione della consistenza catastale in quando non incidono né sulla superficie né sul numero dei vani.

Nel caso di specie, risultando parti dell'immobile costruite in difformità dalla concessione ottenuta, non è al momento possibile adeguare il catastale allo stato di fatto in quanto **le modifiche necessarie potranno essere effettuate solamente allorquando venga ottenuta l'autorizzazione delle opere in accertamento di conformità** (vedasi quanto



riportato al paragrafo quesito n.6 – conformità alla normativa – sanabilità).

Nel calcolo del valore del bene, esso sarà quindi determinato tramite comparazione con immobili analoghi alla definizione effettiva che deve avere il bene immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, ovvero con immobili accatastati con categoria A/10.

La documentazione catastale aggiornata completa di visura catastale e visura planimetrica è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale e Allegato B – Lotto 2 – Visura catastale e visura planimetrica*).

3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Il terreno su cui sorge il fabbricato è identificato nel Piano Urbanistico Comunale in zona “B” (completamento residenziale).

Tali zone definiscono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile.

Le destinazioni ammesse nelle Zone B sono la destinazione residenziale, turistica residenziale anche di tipo stagionale, rivolta ai turisti fidelizzati e all’ospitalità diffusa e di qualità, sia alberghiera che extra-alberghiera. Sono ammesse le attività culturali, della ricerca, le funzioni direzionali e tutte quelle attività che favoriscono il riuso sostenibile dei centri storici, e del patrimonio edilizio dismesso. Sono ammessi altresì esercizi commerciali di vicinato, artigianato di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, escluse quindi le attività di tipo industriali, quelle moleste, inquinanti o insalubri). Sono ammesse inoltre tutte le attività commerciali compatibili con la zona urbanistica, comprese le medie strutture di vendita ed escluse le grandi strutture, nel rispetto della normativa di settore e previa dimostrazione del possesso delle dotazioni di parcheggi necessarie, che dovranno essere interne o contigue allo stesso lotto commerciale

Più nello specifico l’unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata alla periferia della delimitazione del centro urbano sul versante sud-ovest del comune di Trinità D’Agultu e Vignola, ricadendo pertanto nella Sottozona B1-1 - Trinità

Tale sottozona è la zona di completamento del capoluogo, definita B1 - espansioni compiute sino agli anni cinquanta – aree urbanisticamente consolidate per le quali gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell’impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva; La sottozona B1-1 è definita in parte ai sensi dell’art.66 delle NTA del P.P.R. “Espansione fino agli anni cinquanta”, in parte ai sensi dell’art.70 delle NTA del P.P.R. “Espansione recente”.

Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi vietati sono quelli di realizzazione di impianti eolici, minieolici e l’installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; è vietata inoltre l’installazione di roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili.

~~Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni~~
~~ripublicatione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009~~



3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato a seguito di pratica edilizia 23/2002, successiva variante in corso d'opera 23/02 del 31/07/2008 ed ulteriore variante in corso d'opera 23/02 del 04/03/2010 che autorizzavano la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in comune di Trinità D'Agultu e Vignola traversa via Petra Bianca, in zona B.1 (di completamento) comparto n°14.

Il titolo abilitativo risulta intestato a [REDACTED]

Il **certificato di agibilità** per le opere di cui alla Concessione Edilizia n. 23/02 del 04/03/2010 è stato **ottenuto** in data 07/06/2010 (Cfr. *Allegato I2 – Agibilità unità abitative ed uffici*).

È presente l'Attestato di certificazione energetica riportante data 23 marzo 2011 (Cfr. *Allegato I3 – Lotto 2 – Attestato di Certificazione Energetica*).

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità rispetto al progetto approvato** (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Infatti, nello specifico:

- il muro di divisione che separa la sala d'attesa dalla sala visite nella planimetrie approvate presenta una collocazione differente rispetto allo stato di fatto;
- la superficie destinata a servizio igienico nelle planimetrie approvate appare lievemente maggiore rispetto a quanto rilevato;
- le aperture finestrate presentano una dimensione e una posizione planimetrica differente rispetto allo stato di fatto;
- non è stata rappresentata in progetto la porta di accesso all'unità immobiliare.

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100; alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le misure difformi rilevate quelle indicate in precedenza eccedono comunque il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo; pertanto, prudenzialmente, è necessario porsi nella condizione peggiore e valutare quindi come effettivamente difforme lo stato rilevato rispetto alle planimetrie approvate.

Di conseguenza, per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere sono **sanabili tramite CILA tardiva** in accordo con quanto previsto all'Art. 3, c. 1, lett. b) e Art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, mentre per quanto riguarda le **modifiche ai prospetti apportate rispetto Concessione Edilizia approvata**, non essendo l'immobile sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 42/2004, in accordo con quanto





previsto all'Art. 3 bis, c 1, lett. b) e all'Art. 22, c. 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 così come aggiornato dalla L. 120/2020, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Inoltre, sebbene il progetto dell'unità immobiliare abbia ottenuto la sua approvazione ed agibilità anche se privo di antibagno, per poter ottenere attualmente l'autorizzazione in accertamento di conformità l'immobile dovrà anche essere dotato di un antibagno, facilmente realizzabile tramite la creazione di un tamponamento di separazione tra la zona giorno e il bagno stesso (vedasi planimetrie riportate alle pagine seguenti).

Pertanto, considerando la natura delle difformità, sarà necessario procedere attraverso la richiesta di autorizzazione per le opere difformi dal progetto approvato tramite **accertamento di conformità**.

A seguito di suddette variazioni sarà inoltre **necessario fare domanda di nuovo certificato di agibilità ed adeguare visura catastale e visura planimetrica** alle nuove risultanze.

Al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere interne, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra la planimetria dello stato di progetto e quella dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare che necessitano di accertamento di conformità, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trinità D'Agultu e Vignola visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi e le sanzioni pecuniarie per espletare le pratiche necessarie al fine di ottenere l'**autorizzazione delle opere in accertamento di conformità** in relazione a quanto esposto, quelli derivanti dalla necessità di dotarsi di nuovo certificato di agibilità e di aggiornare visura catastale e visura planimetrica, si possono così quantificare:

- Realizzazione di antibagno tramite due tramezzi uno dei quali dotato di porta, costi tecnici ed amministrativi, comprensivi di oneri, sanzione amministrativa per l'accertamento di conformità senza realizzazione di nuovi volumi, diritti di segreteria e marche da bollo: **5.000,00 euro**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 4 – Planimetria stato di progetto con evidenziati gli elementi che sono stati poi realizzati in difformità da quanto approvato

- Tramezzo di separazione collocato diversamente nello stato di fatto
- Tramezzi bagno in posizione lievemente difforme nello stato di fatto
- Diversa dimensione e posizione aperture ed assenza porta di accesso
- Assenza antibagno con ipotesi di collocazione



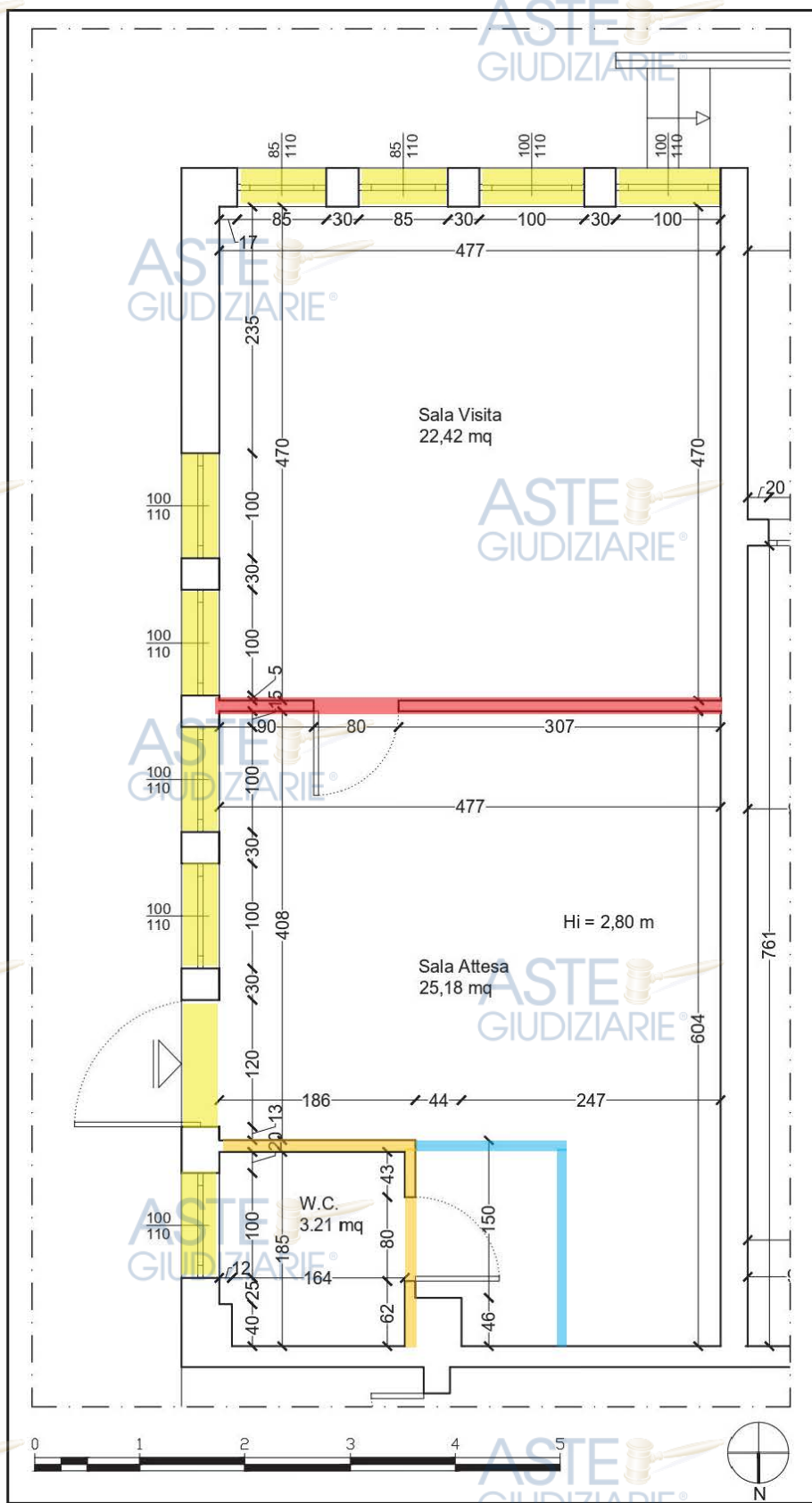


Figura 5 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi che sono stati realizzati in difformità da quanto approvato

- Tramezzo di separazione collocato difformemente dal progetto approvato
- Tramezzi bagno in posizione lievemente difforme dal progetto approvato
- Diversa dimensione e posizione aperture rispetto al progetto approvato
- Assenza antibagno da ipotesi di collocazione



3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita nel ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 22 marzo 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Trinità D'Agultu e Vignola oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince **l'assenza di gravami** sull'intero comune di Trinità D'Agultu e Vignola.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato al quale afferisce il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale era di proprietà di un'unica persona fino a pochi anni fa ed attualmente risultano presenti solo quattro proprietari in tutto il fabbricato. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva sono i beni immobiliari ubicati in Trinità d'Agultu e Vignola così distinti presso il N.C.E.U.:

1. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. D/6, Piano S1;
2. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano T;
3. al foglio 31, mappale 1669 sub. 6, Cat. A/3, Piano T;
4. al foglio 31, mappale 1669 sub. 7, Cat. A/3, Piano T;
5. al foglio 31, mappale 1669 sub. 8, Cat. A/3, Piano T;
6. al foglio 31, mappale 1669 sub. 9, Cat. A/3, Piano T;
7. al foglio 31, mappale 1669 sub. 10, Cat. A/3, Piano T;
8. al foglio 31, mappale 1669 sub. 11, Cat. A/3, Piano T;
9. al foglio 31, mappale 1669 sub. 13, Cat. A/3, Piano 1°;
10. al foglio 31, mappale 1669 sub. 17, Cat. A/3, Piano 1°;
11. al foglio 31, mappale 1669 sub. 20, Cat. C/6, Piano T;
12. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano T;





13. al foglio 31, mappale 1669 sub. 22, Cat. C/6, Piano T;
14. al foglio 31, mappale 1669 sub. 23, Cat. C/6, Piano T;
15. al foglio 31, mappale 1669 sub. 24, Cat. C/6, Piano T;
16. al foglio 31, mappale 1669 sub. 25, Cat. C/6, Piano T;
17. al foglio 31, mappale 1669 sub. 26, Cat. C/6, Piano T;
18. al foglio 31, mappale 1669 sub. 27, Cat. C/6, Piano T;
19. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;
20. al foglio 31, mappale 1669 sub. 29, Cat. C/6, Piano T;

I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobiliare indipendente dagli altri.

Inoltre i beni accatastati come autorimesse (Cat. C/6) non costituiscono pertinenza delle abitazioni (Cat. A/3) o del locale per esercizi sportivi (Cat. D/6) e non sono stati formalmente o informalmente assegnati a nessuna unità immobiliare.

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dall'elaborato planimetrico) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà al singolo subalterno e, come già anticipato, oggetto del presente elaborato peritale relativo al **Lotto n. 2** è l'unità immobiliare definita al N.C.E.U al **Foglio 31, mappale 1669, subalterno 5**.

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Al giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare sita in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), distinto al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1669 e subalterno 5, risultava essere libera e disabitata, non costituendo dimora dell'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. Allegato O – Certificato di residenza) ma rimanendo comunque nella piena disponibilità dello stesso.

Titoli di proprietà

Con **atto di compravendita** nelle forme dal [REDACTED]

[REDACTED], debitamente registrato e trascritto il [REDACTED]

[REDACTED], il [REDACTED]

[REDACTED] acquistava da [REDACTED]

[REDACTED], la quota di 1/1 della piena proprietà della zona di terreno in Trinità





D'Agultu e Vigola (SS) are 8.35 riportata al N.C.T. al foglio 31, particella 580 dalla soppressione del quale sono stati originati i beni immobili distinti al foglio 31, particella 1669 e subalterni 1, 2 e 3 da cui poi a sua volta è derivato il bene immobile oggetto della presente perizia (Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita Archivio Notarile di Sassari)

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED]

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 29/09/2021 e 9/02/2022 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 04/10/2021.

Allo stato attuale **non risulta registrato alcun contratto di locazione** dal [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Trinità D'Agultu e Vignola (SS), identificato al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1669 e subalterno 5. (Cfr. Allegato E - Contratti di locazione).

Si sottolinea che a tal riguardo è stato anche intervistato il proprietario che ha riportato che l'immobile è da lui stesso utilizzato solo occasionalmente e che non ha stipulato attualmente contratti di locazione.

3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile il giorno dell'accesso ai luoghi **risultava libero, pur rimanendo nella piena disponibilità dell'esecutato**, il [REDACTED], che ne detiene la piena proprietà.

3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo “Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione” Il fabbricato al quale afferisce il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale era di proprietà di un'unica persona fino a pochi anni fa ed attualmente risultano presenti solo quattro proprietari in tutto il fabbricato. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. [REDACTED]



3.13 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Trinità D'Agultu e Vignola riferite al 2° semestre del 2021.

Conteggio estimativo

Per immobili con destinazione terziaria (vedasi paragrafo quesito n.4 – accatastamento) con stato di conservazione medio siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$





Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni; la luminosità è adeguata; le prospicienze adeguate all'uso:

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) lo stato di conservazione e manutenzione è discreto; i materiali di finitura ed ornamentali sono di discreta qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in discreto stato; l'assenza di un impianto di riscaldamento inficia sul valore de bene:

$$K_t = 0,85$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 1,00 in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque compensata sottraendo i costi necessari all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 1,00$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 = 0,85$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V = V_m \times K = € 1.200,00 /mq \times 0,85 = € 1.020,00/mq$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:





- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dai muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Spazi interni	55,00 mq	1,00	58,31 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			58,31 mq



Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 58,31 \text{ mq}$$

Applicando il valore V precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V \times S = € 1.020,00/\text{mq} \times 58,31 \text{ mq} = € 59.476,20$$

A tale cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate al paragrafo dedicato nella somma di:

$$€ 5.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 59.476,20 - € 5.000,00 = € 54.476,20$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 54.000,00

(diconsi euro cinquantaquattromila/00)



ASTE GIUDIZIARIE® CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 36 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato B - Lotto 2	Visura catastale e visura planimetrica
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato E	Contratti di locazione
Allegato F	Convocazioni accesso ai luoghi
Allegato G	Copia atto compravendita Archivio Notarile Sassari
Allegato H	Argea
Allegato I1	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I2	Agibilità unità abitative ed uffici
Allegato I3 - Lotto 2	Attestato di Certificazione Energetica
Allegato L	Verbale Accesso ai Luoghi
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato N – Lotto 2	Planimetria stato di fatto rilevato
Allegato O	Certificato di residenza
Allegato S	Spese sostenute

Tempio Pausania, lì 11.04.2022

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna