



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

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

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Olbia, li 12.09.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna





PREMESSA	3
1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
2 SUDDIVISIONE IN LOTTI	7
3 QUESITI	9
4 RISPOSTE AI QUESITI	12
4.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	12
4.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	18
4.2.1 LOTTO 1 – SUBALTERNO 15	21
4.2.2 LOTTO 2 – SUBALTERNO 18	23
4.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	25
4.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	25
4.4.1 LOTTO 1 – SUBALTERNO 15	25
4.4.2 LOTTO 2 – SUBALTERNO 18	26
4.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	27
4.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	28
4.6.1 LOTTO 1 – SUBALTERNO 15	29
4.6.2 LOTTO 2 – SUBALTERNO 18	33
4.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	36
4.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	37
4.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	39
4.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA.....	40
4.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	40
4.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	41
4.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	41
4.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	43
4.14.1 SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 – SUBALTERNO 15	46
4.14.2 SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 – SUBALTERNO 18	46
4.14.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI SUBALTERNI	46
4.14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI LOTTI	47
CONCLUSIONI	48
ALLEGATI	48





ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo G.E. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED] C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in Olbia alla Via Vittorio Veneto n. 15/1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 10 marzo 2025 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. [REDACTED]**, iniziato ad istanza della società [REDACTED] e per essa la procuratrice speciale [REDACTED], rappresentata dalla [REDACTED] difesa dall'Avv. Domenico Massignani, contro [REDACTED]

Il giorno 01 aprile 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili 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. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
 2. SUDDIVISIONE IN LOTTI
 3. QUESITI
 4. RISPOSTA AI QUESITI
- VALORI LOTTI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

Si evidenzia che i beni immobiliari descritti nell'Atto di pignoramento, ubicati in via Petra Bianca a Trinità D'Agultu e Vignola, sono i seguenti:

- 1) *piena proprietà dell'immobile adibito ad appartamento, distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 14, Cat A/3, Pl, Cl 2, superficie catastale mq. 184, di proprietà di Carbini Giovanna Maria;*





- 2) *piena proprietà dell'immobile adibito ad appartamento, distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 15, Cat A/3, P1, Cl 2, superficie catastale mq. 63, di proprietà di Carbini Anna Maddalena;*
- 3) *piena proprietà dell'immobile adibito ad appartamento, distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 18, Cat A/3, P2, Cl 2, superficie catastale mq. 107, di proprietà di Carbini Anna Maddalena.*

Si fa tuttavia rilevare che in data 25.05.2023 il G.E. ha dichiarato "l'estinzione della procedura esecutiva n. R.G. 192/2021 limitatamente al bene sito in Trinità D'Agultu e Vignola, adibito ad appartamento, distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 14, Cat A/3, P1, Cl 2, superficie catastale mq. 184 di proprietà del sig. [REDACTED]"

Considerato quanto sopra rappresentato, il presente elaborato peritale viene redatto esclusivamente con riferimento ai seguenti n. 2 beni immobili:

- 1) immobile adibito ad appartamento, distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 15, Cat A/3, P1, Cl 2, superficie catastale mq. 63, di proprietà di [REDACTED]
- 2) immobile adibito ad appartamento, distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 18, Cat A/3, P2, Cl 2, superficie catastale mq. 107, di proprietà di [REDACTED]

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. 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.

DATA	ATTIVITÀ
01.04.2025	Accettazione incarico e giuramento di rito
01.04.2025	Estrazione copia fascicolo
19.05.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
20.05.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, approfondite in data 03.09.2025
21.05.2025	Accesso ai luoghi in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS)
06.06.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS) – Servizio accesso agli Atti e Ufficio Edilizia Privata – via PEC, ripetuta via e-mail in data 09.06.2025
27.07.2025	Accesso presso Servizio Accesso agli Atti – Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS)
03.09.2025	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami
03.09.2025	Richiesta atto di Compravendita

In data 01 aprile 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 192/2021 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 01 aprile 2025 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 19 maggio 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, elaborati planimetrici ed elenco subalterni, planimetrie catastali, estratti di mappa presso catasto terreni, relativi ai beni da staggire, ulteriormente approfondite in data 03 settembre 2025 (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 20 maggio 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 21 maggio 2025 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 06 giugno 2025 lo scrivente inviava richiesta via PEC al Servizio Accesso agli Atti e all'Ufficio Edilizia Privata 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 o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).





In data 27 giugno 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Servizio Accesso agli Atti e all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobiliari oggetto di procedura.

In data 03 settembre 2025 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 oggetto di esecuzione 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*).

In data 03 settembre 2025 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita ricevendo quanto richiesto in data 09 settembre 2025 (*Cfr. Allegato G – Copia atti compravendita*).





2. SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobili ubicati nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

1. Foglio 31, mappale 1669, subalterno 15, Categoria A/3, Piano primo
2. Foglio 31, mappale 1669, subalterno 18, Categoria A/3, Piano secondo

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.

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 secondo la tabella proposta a seguire, redatta anche sulla base dell'elaborato planimetrico riportato in figura 1 e sulla base dallo stato di fatto rilevato.

I lotti di vendita saranno oggetto ognuno di elaborato peritale specifico e saranno suddivisi così come indicato nella tabella a seguire:

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Piano
Lotto 1	31	1669	15	A/3	Primo
Lotto 2	31	1669	18	A/3	Secondo

Si sono definiti quindi un totale di 2 lotti.





Data: 22/09/2021 - n. T131997 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Adnis Aldo Mario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Sassari F. 1733

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Comune di Trinità D'Agultu E Vignola

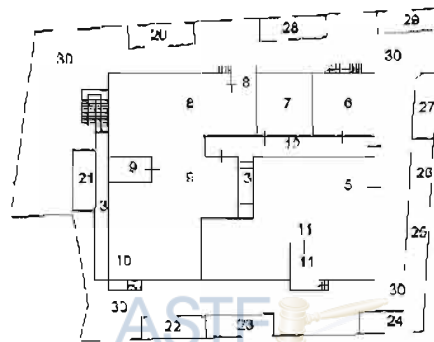
Protocollo n. SS0097892 del 21/04/2010

Sezione: Foglio: J1 Particella: 1669

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

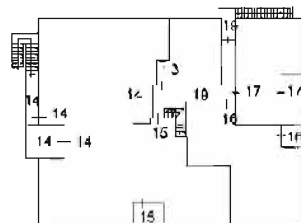
Scala 1 : 500



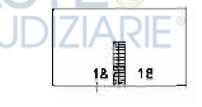
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2021 - n. T131997 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2021 - Comune di TRINITÀ D'AGULTU VIGNOLA (L-428) - < Foglio: J1 - Particella: 1669 - Elaborato planimetrico >

Figura 1 – Elaborato planimetrico afferente ai beni oggetto di procedura esecutiva



3. QUESITI

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 congruagli 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 restite 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.



4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 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 del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire aggiornate ispezioni ipotecarie e visure catastali e a seguire, facendo riferimento ai numeri progressivi identificativi dei singoli beni espressi in premessa e alla tabella proposta alla pagina seguente, verranno rappresentate le risultanze delle indagini ipo-catastali effettuate.

Si fa rilevare infatti che la Certificazione Notarile è stata redatta il 5 gennaio 2022 e lo scrivente ha rilevato l'esistenza di ulteriori formalità trascritte successivamente a tale data.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED].

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] (soggetto non esecutato)

Gravante sulla piena proprietà sulla zona di terreno distinta al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero gravante sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobili oggetto di procedura.

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Quietanza e conferma
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante anche i beni oggetto di perizia distinti al catasto al sub. 15 e al sub 18)

Formalità successiva:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato **contro** [REDACTED] per il diritto di proprietà sul subalterno 14 (subalterno per il quale il G.E. in data 25.05.2023 ha disposto l'estinzione della procedura) e **contro** [REDACTED], **soggetto non esecutato**, per il diritto di proprietà sul subalterno 14 e sul terreno distinto al tempo al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobili oggetto di procedura distinti con i subalterni 15 e 18





- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], Capitale [REDACTED], Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] (soggetto non eseguito)

Gravante sulla 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.

ovvero gravante sui beni immobili dai quali si sono poi originati i subalterni oggetto di procedura.

Documenti successivi correlati

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Erogazione a saldo
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** nascente da **Verbale di Pignoramento Immobili** UNEP di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] (soggetto non eseguito)

Gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura, oltre altro

Documenti successivi correlati

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)





- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]**
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED] (soggetto detentore del bene immobile distinto al subalterno 14 in relazione al quale il G.E. ha disposto l'estinzione della procedura)
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura,
ognuno per le relative quote (1/1 di proprietà del subalterno 14 in capo a [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 di proprietà del subalterno 15 e del subalterno 18 in capo a [REDACTED]).

Atti di provenienza:

- Con **atto di compravendita del [REDACTED]**, a rogito del [REDACTED] Coadiutore temporaneo del [REDACTED] Notaio in [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], debitamente registrato e trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] gen.le e al n. [REDACTED] part.le, il Sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] e da [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.
- Con **atto di donazione del [REDACTED]**, a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], debitamente registrato e trascritto il 2 [REDACTED] al n. [REDACTED] gen.le e al n. [REDACTED] part.le il Sig. [REDACTED], sopra generalizzato, donava a [REDACTED], nata a Aggius il [REDACTED] i beni immobili oggetto di procedura distinti con il subalterno 15 e con il subalterno 18.

A margine viene riportato quanto segue:

"Si precisa che a carico della signora [REDACTED] che ha dichiarato di accollarsi e fare proprio fino al complessivo importo di euro 115.000 (centoquindicimila) il mutuo originariamente di euro 550.000 (cinquecentocinquantamila) contratto con il [REDACTED] con contratto di mutuo a rogito del [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data [REDACTED] (rep.n. [REDACTED]) registrato a Sassari in data [REDACTED] al n. [REDACTED] garantito dall'ipoteca di euro [REDACTED] (unmilionecentomila) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED]"



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*):
 - a. Estratto di Mappa
 - b. Elaborati planimetrici
 - c. Elenco subalterni
 - d. Visure per immobile – catasto fabbricati
 - e. Visure per immobile – catasto terreni
 - f. Planimetrie Catastali
- 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. T199890 su foglio 31, particella 1669, subalterno 15 catasto fabbricati, ricerca con restrizioni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - d. **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Donazione accettata
 - f. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - i. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - ii. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - iii. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - iv. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - g. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 2. Ispezione Ipotecaria n. T211108 su foglio 31, particella 1669, subalterno 18 catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità (analoghe a quelle rilevate in relazione al subalterno 15)
 3. Ispezione Ipotecaria n. T214503 su foglio 31, particella 580 catasto terreni, ricerca con restrizioni, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Certificato di denunciata successione





- d. **Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Ipoteca volontaria
- i. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - ii. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - iii. **Iscrizione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione
- e. **Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione
- i. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
- f. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Atto di compravendita
4. Ispezione Ipotecaria n. T228620 su foglio 31, particella 1669 catasto terreni, comprensiva di:
- a. Stampa nulla
5. Ispezione Ipotecaria n. T71167 su foglio 31, particella 580 catasto terreni, ricerca senza restrizioni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità (Elenco risultato analogo a quello ottenuto dalla ricerca con restrizioni)
6. Ispezione Ipotecaria n. T71285 su foglio 31, particella 1669, subalterno 15 catasto fabbricati, ricerca senza restrizioni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità (Elenco risultato analogo a quello ottenuto dalla ricerca con restrizioni)
7. Ispezione Ipotecaria n. T71475, T72006 e T76636 su foglio 31, particella 1669, subalterno 1 catasto fabbricati, ricerca senza restrizioni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Ipoteca volontaria
 - i. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Erogazione a saldo
 - ii. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - iii. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - iv. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - v. **Annotazione del [REDACTED] n. [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Ipoteca volontaria





Conclusioni al quesito n.1:

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 degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che le esegutate detengono la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva così come identificate in premessa alla presente perizia.

A tal proposito si fa tuttavia rilevare che, come già anticipato, in data 25.05.2023 il G.E. ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva n. R.G. 192/2021 limitatamente al bene sito in Trinità D'Agultu e Vignola, adibito ad appartamento, distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 14 di proprietà di una delle due esegutate, ovvero di proprietà della signora [REDACTED] e, di conseguenza, il presente elaborato peritale tratterà esclusivamente i beni immobili identificati con il subalterno 15 e con il subalterno 18 di proprietà dell'altra esegutata, ovvero di proprietà della signora [REDACTED]

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 un fabbricato, 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.





4.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva: due singole unità immobiliari facenti ubicare in Trinità D'Agultu e Vignola in via Petra Bianca, così identificati al N.C.E.U (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*):

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Piano
Lotto 1	31	1669	15	A/3	Primo
Lotto 2	31	1669	18	A/3	Secondo

Ubicazione dell'immobile

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate alla periferia della delimitazione del centro urbano di Trinità D'Agultu e Vignola sul versante sud – ovest; il fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari 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 2 – 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

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 quadrilatera 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 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 Marinredda, di Li Férruli, di Li Junchi di Badesi così come altre spiagge a distanza maggiore ma comunque facilmente visitabili in giornata.



Figura 3 – Ubicazione – vista area del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale

Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 21 maggio 2025 in presenza del custode nominato dal G.E. e, previa comunicazione accordi occorsi telefonicamente con gli esecutati (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi*). Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è in generale buono e le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale necessitano solo di interventi di ordinaria manutenzione. Si evidenzia l'assenza di ascensore.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed 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:** dotato di wc, lavandino e piatto doccia con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- **Fognature:** collegate alla 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.

Ai fini della descrizione dei beni tramite l'ausilio di planimetrie, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figure 4 e 5 proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce dallo stato di fatto e non riporta puntualmente tutte le quote (Cfr. *Allegato I1 – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno singolarmente i beni così come risultanti dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che essi presentano difformità rispetto al progetto concessionato (Cfr. *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

Per tutto quanto qui di seguito riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento a:

Allegato B – Documentazione catastale

Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegato M – Documentazione fotografica

Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato





4.2.1 LOTTO 1 – Subalterno 15

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo, appare in buono stato di conservazione ed è accatasta come immobile residenziale di tipo economico.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 19 – Bene comune non censibile, a Est con il subalterno 16 – Altra Proprietà ed a Ovest con il subalterno 14 – Altra proprietà.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul lato Sud.

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Soggiorno	25,75 mq
Camera da letto	16,46 mq
Bagno	8,03 mq
Disimpegno	0,98 mq
Totale spazi interni	51,22 mq
Veranda	4,89 mq
Totale spazi esterni	4,89 mq
TOTALE	56,11 mq





ASTE
GIUDIZIARIE®

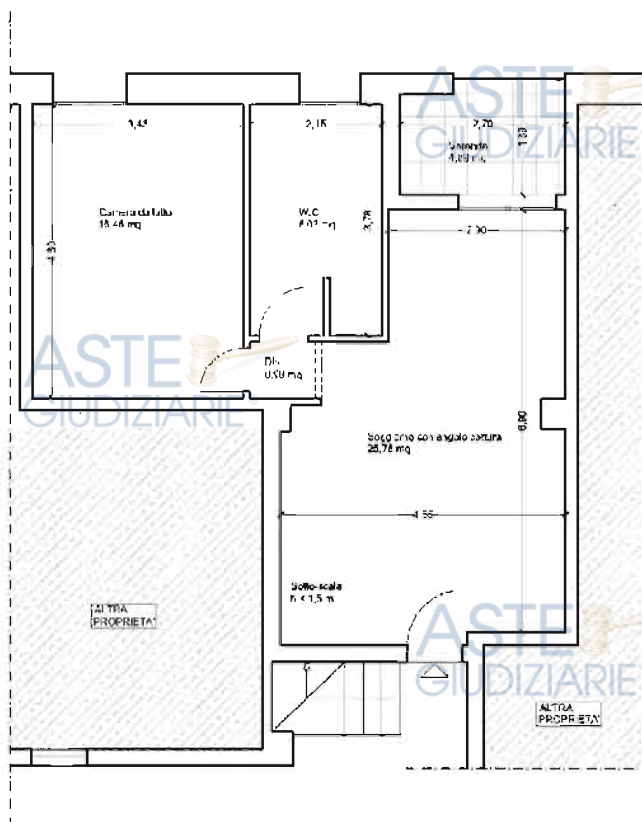
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria stato di fatto - Sub. 15

Scala 1:100 su formato A4



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4 - Subalterno 15 - Piano primo

Planimetria dello stato di fatto rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





4.2.2 LOTTO 2 – Subalterno 18

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed ultimo, appare in buono stato di conservazione ed è accatasta come immobile residenziale di tipo economico.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità risulta libera sui 4 lati, costituendo di fatto l'intero ultimo piano del fabbricato ed affacciando su tutti i lati sul cortile interno del fabbricato stesso identificato con il subalterno 30 – Bene comune non censibile.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni completi di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, un disimpegno ed un antibagno; fa parte della unità immobiliare anche un ampio terrazzo a livello a giro su tutti i lati dell'unità immobiliare.

Si evidenzia che le due camere da letto esistenti presentano entrambe una superficie interna superiore a 9,00 metri quadri ma inferiore a 14,00 metri quadri e devono pertanto intendersi come camere da letto utilizzabili da una sola persona.

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Soggiorno	32,71 mq
Camera 1	13,60 mq
Camera 2	9,74 mq
Bagno 1	4,13 mq
Bagno 2	3,74 mq
Disimpegno	4,51 mq
Antibagno	1,56 mq
Totale spazi interni	69,99 mq
Terrazzo	142,00 mq
Totale spazi esterni	142,00 mq
TOTALE	211,99 mq



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

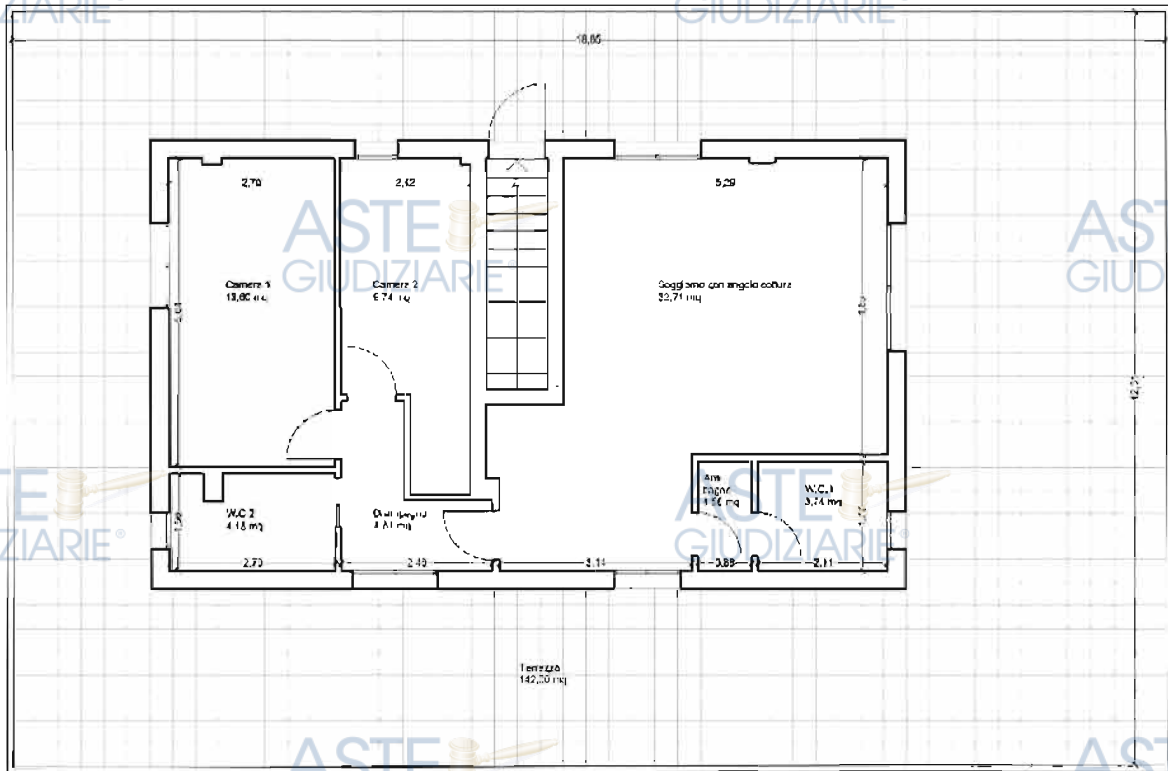


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria stato di fatto - Sub. 18

Scala 1:100 su formato A4



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 5 - Subalterno 15 - Piano secondo

Planimetria dello stato di fatto rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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

I dati relativi ai beni immobiliari in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono due beni immobiliari ubicati al piano primo e al piano secondo di un fabbricato in via Petra Bianca nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS).

Per ciò che concerne il numero di piano e i confini di ogni singolo subalterno si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo precedente relativo alla descrizione dei beni mentre per i dati catastali si faccia riferimento al paragrafo che segue relativo per l'appunto all'accatastamento.

4.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

I beni immobiliari oggetto di pignoramento sono i seguenti:

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Piano	Descrizione
Lotto 1	31	1669	15	A/3	Primo	Abitazione
Lotto 2	31	1669	18	A/3	Secondo	Abitazione

I due beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un fabbricato sito nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS) in via Petra Bianca ed i singoli subalterni insistono tutti sul foglio 31 e mappale 1669.

Entrambi i beni immobiliari oggetto della presente perizia risultano di proprietà di una delle due figure esegutate.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Si procederà ora ad analizzare i due subalterni iniziando dal piano primo.

4.4.1 LOTTO 1 – Subalterno 15

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono **completi ma non integralmente corretti** a causa di lievi discrepanze riscontrate nella dichiarazione della superficie catastale rispetto allo stato di fatto rilevato.

Inoltre **l'immobile è stato rappresentato nella planimetria catastale** coerentemente al progetto approvato ma **in lieve difformità a quanto effettivamente realizzato** (vedasi a tal proposito il paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità").

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, considerata l'estensione significativa del bene, si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.



4.4.2 LOTTO 2 – Subalterno 18

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono **completi ma non integralmente corretti** a causa di lievi discrepanze riscontrate nella dichiarazione della superficie catastale rispetto allo stato di fatto rilevato.

Inoltre **l'immobile è stato rappresentato nella planimetria catastale** coerentemente al progetto approvato ma **in lieve difformità a quanto effettivamente realizzato** (vedasi a tal proposito il paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*).

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, considerata l'estensione significativa del bene, si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.





4.5 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.



4.6 **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 Addis Alfonso Giuliano, nato a Sassari (SS) il 11/07/1965

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*).

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

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **gli immobili pignorati mostrano difformità rispetto al progetto approvato**. (Cfr. *Allegato I1 - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente 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. Ad ogni modo è necessario porsi nella condizione peggiore e valutare quindi come effettivamente difforme lo stato rilevato rispetto alle planimetrie approvate.

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 nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi delle unità immobiliari realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale visionabile nell'*Allegato I1 – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Ciò posto si procederà adesso analizzando singolarmente ogni subalterno procedendo piano per piano ed evidenziando, tra le svariate difformità rilevate, quelle che superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (così come modificato ed integrato dal d.l. 69/2024 – Decreto Salva Casa e dalla conseguente L. 105/2024) rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.



4.6.1 LOTTO 1 – Subalterno 15

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenzia quanto segue.

Difformità

Opere interne:

- Alcuni tramezzi interni risultano allo stato di fatto traslati rispetto a quanto dichiarato nel progetto approvato;
- I muri perimetrali esterni sul lato Sud presentano uno spessore di circa 50 cm contro i 30 cm autorizzati e ciò ha comportato conseguentemente una minore dimensione interna dei vani insistenti su tale lato rispetto a quanto previsto nel progetto concessionato;
- Sulla veranda collocata sul lato Sud è presente una porzione di paramento murario non prevista nel progetto approvato;
- Il muro perimetrale esterno collocato a Nord verso gli ambienti comuni (corridoio e scala interna) presenta una traslazione verso gli ambienti interni dell'unità immobiliare che lo colloca in una posizione difforme rispetto al progetto approvato;

Opere esterne:

- Le aperture finestrate collocate sul fronte Sud in corrispondenza di camera da letto e servizio igienico allo stato di fatto sono collocate in una posizione difforme rispetto a quanto dichiarato nel progetto approvato;
- L'apertura finestrata collocata nella camera da letto non possiede le dimensioni tali da garantire i corretti rapporti aeroilluminanti ai sensi di legge.

Sanabilità

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001. A tal riguardo si osserva infatti che oltre ad aver realizzato le aperture finestrate in posizione difforme da quanto effettivamente approvato, la dimensione della finestra collocata nella camera da letto non è tale da garantire i corretti rapporti areo illuminanti così come previsto ai sensi dell'Art. 5 D.M. 75. Sarà pertanto necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001 per adeguare l'apertura finestrata in argomento a quanto richiesto per norma.

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.



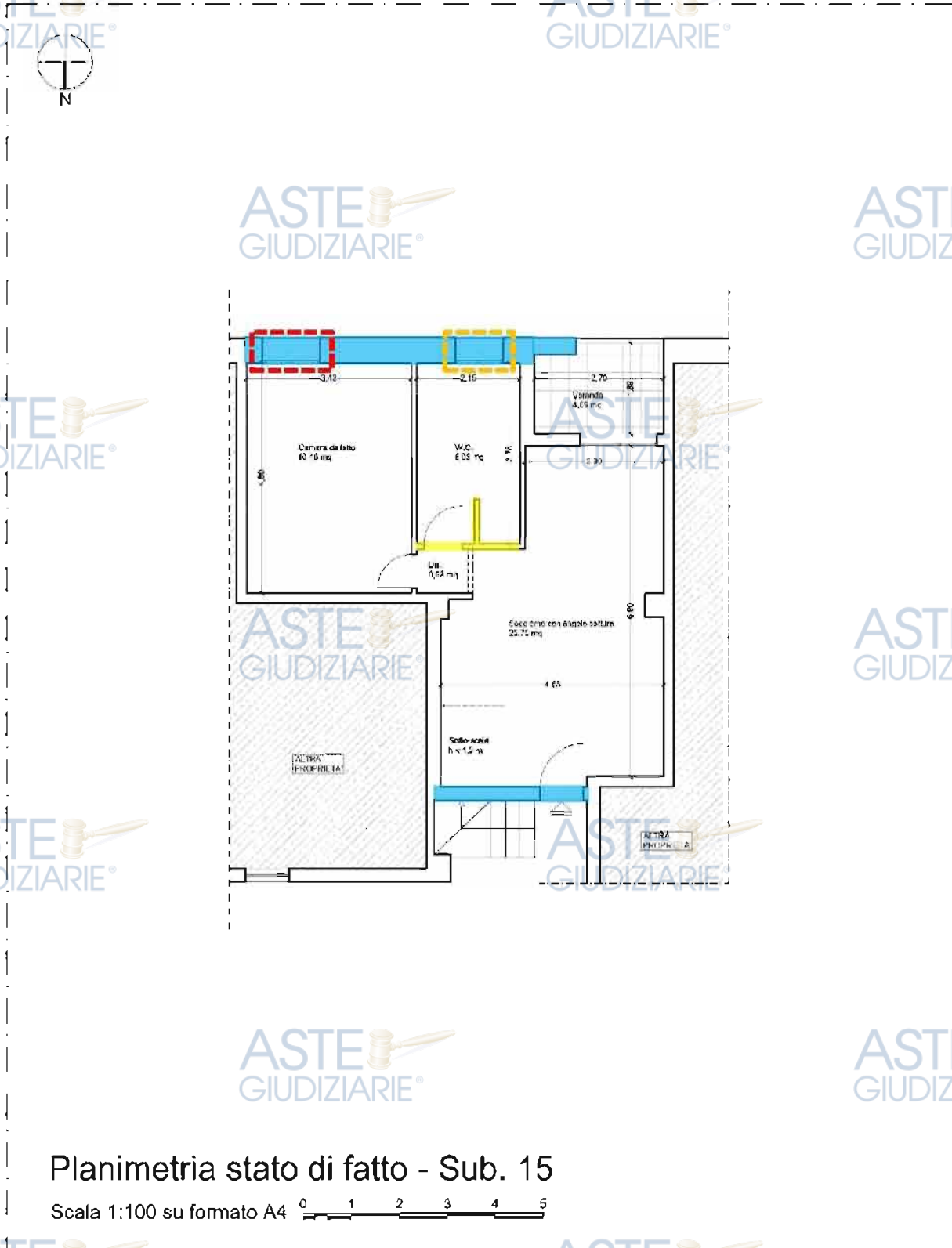
Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, e per la realizzazione dei lavori necessari in relazione a quanto sopra esposto si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **8.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.





Planimetria stato di fatto - Sub. 15

Scala 1:100 su formato A4

Figura 6 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Muri interni traslati rispetto al progetto approvato
- Muri perimetrali esterni realizzati in difformità rispetto al progetto approvato
- Finestra collocata in posizione difforme dal progetto approvato
- Finestra collocata in posizione difforme e con dimensioni inadeguate



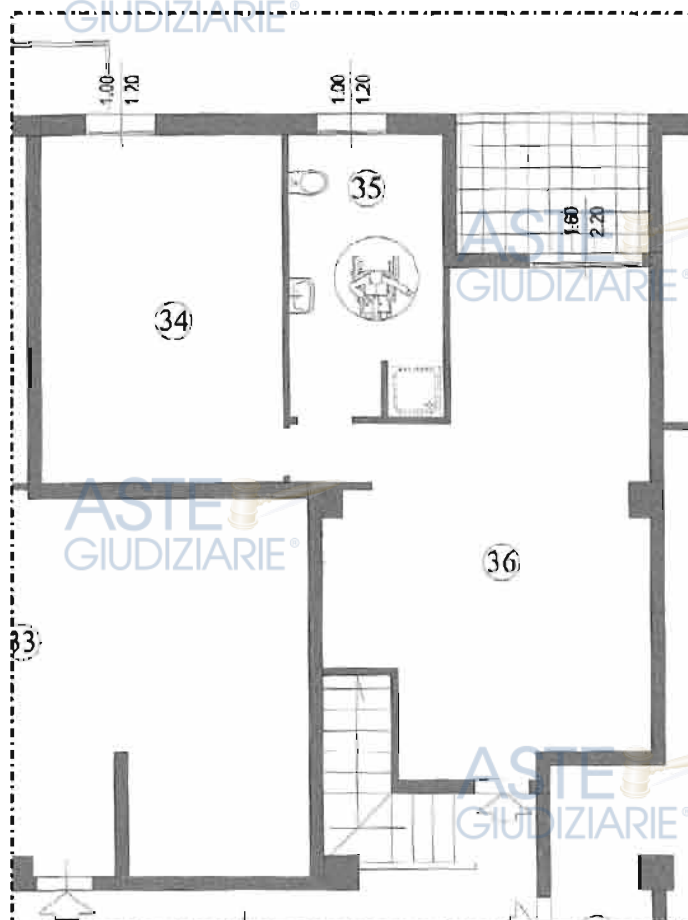


Figura 7 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti



4.6.2 LOTTO 2 – Subalterno 18

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenzia quanto segue.

Difformità

Opere interne:

- Alcuni tramezzi interni risultano allo stato di fatto traslati rispetto a quanto dichiarato nel progetto approvato;
- I muri perimetrali esterni su tutti i lati presentano uno spessore di circa 30 cm contro i 20 cm autorizzati e ciò ha comportato conseguentemente una occasionale minore dimensione interna dei vani rispetto a quanto previsto nel progetto concessionato;
- Il muro perimetrale esterno collocato a Ovest verso gli ambienti comuni (scala interna) presenta una traslazione verso gli ambienti interni dell'unità immobiliare che lo colloca in una posizione difforme rispetto al progetto approvato;

Opere esterne:

- Svariate aperture finestrate allo stato di fatto presentano dimensioni e/o posizionamento difformi rispetto a quanto dichiarato nel progetto approvato;
- Nel disimpegno è presente un paramento murario dotato di porta non previsto nel progetto approvato.

Sanabilità

In considerazione delle difformità rilevate le **opere realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, possono essere **sanabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

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.

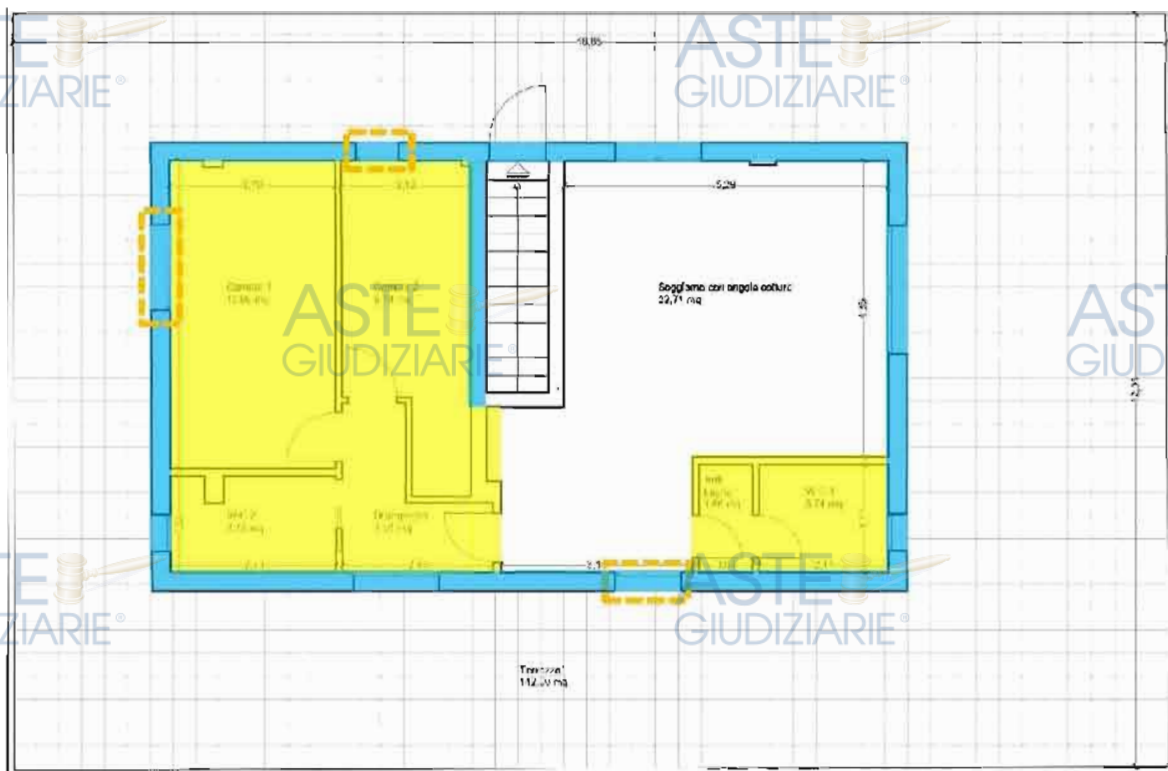
Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.





Planimetria stato di fatto - Sub. 18

Scala 1:100 su formato A4

Figura 8 - Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Muri interni traslati rispetto al progetto approvato
- Muri perimetrali esterni realizzati in difformità rispetto al progetto approvato
- Finestra collocata in posizione difforme dal progetto approvato



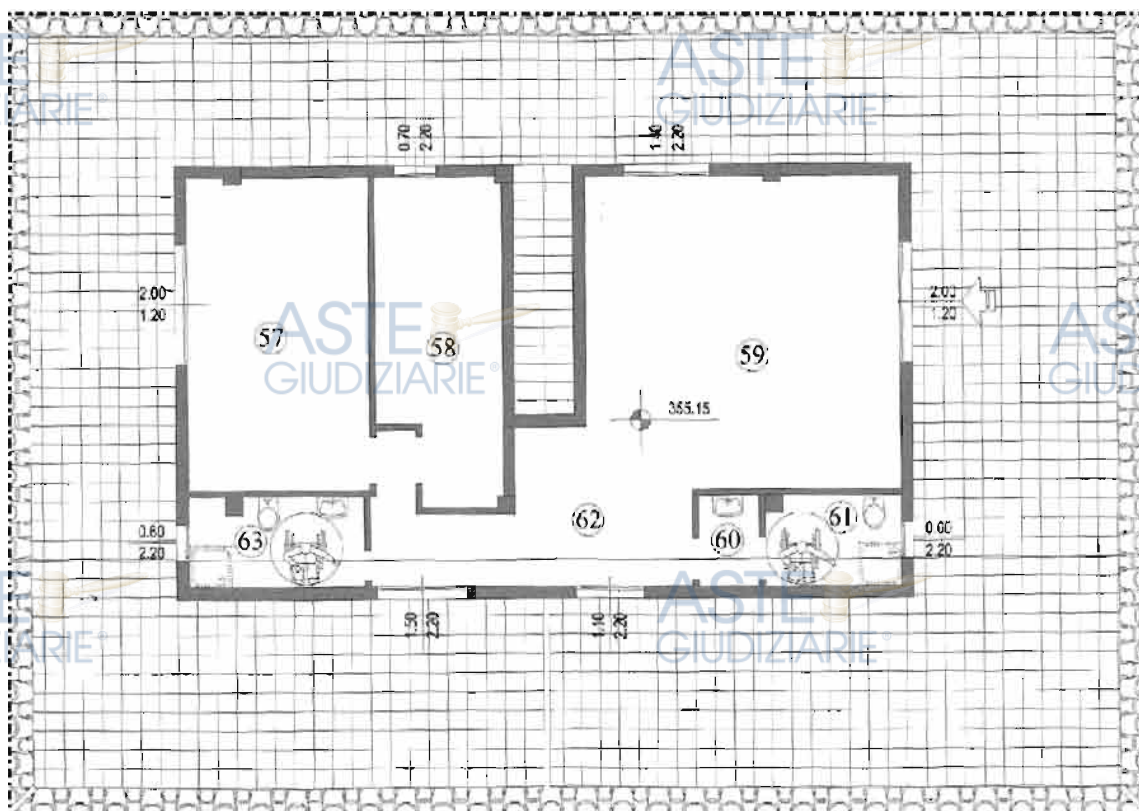


Figura 9 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti





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

Nelle visure ipo-catastali 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 3 settembre 2025 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.





4.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato al quale afferiscono i beni immobili oggetto di elaborato peritale era di proprietà di un'unica persona fino a pochi anni fa ed attualmente risultano presenti solo pochi proprietari in tutto il fabbricato in quanto buona parte delle unità immobiliari che lo costituiscono sono attualmente oggetto di altra procedura di esecuzione immobiliare.

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.

Ulteriori formalità

Con riferimento ai soli beni oggetto di procedura dichiarati vendibili, a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 192/2021:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

[REDACTED] (soggetto non executato)

Gravante sulla piena proprietà sulla zona di terreno distinta al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero gravante sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobili oggetto di procedura.

Documenti successivi correlati

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Quietanza e conferma
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Restrizione di Beni (riguardante anche i beni oggetto di perizia distinti al catasto al sub. 15 e al sub 18)

Formalità successiva:

- **Iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato **contro e [REDACTED]** per il diritto di proprietà sul subalterno 14 (subalterno per il quale il G.E. in data 25.05.2023 ha disposto l'estinzione della procedura) e **contro [REDACTED]** **soggetto non executato**, per il diritto di proprietà sul subalterno 14 e sul terreno distinto al tempo al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobili oggetto di procedura distinti con i subalterni 15 e 18



Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobili UNEP di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

(soggetto non eseguito)

Gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura, oltre altro

Documenti successivi correlati

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**





4.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobili ubicati nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

3. Foglio 31, mappale 1669, subalterno 15, Categoria A/3, Piano primo
4. Foglio 31, mappale 1669, subalterno 18, Categoria A/3, Piano secondo

Come già osservato al capitolo “” *Suddivisione in lotti*”, 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.

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 secondo la tabella proposta a seguire, redatta anche sulla base dell'elaborato planimetrico riportato in figura 1 e sulla base dallo stato di fatto rilevato.

I lotti di vendita saranno oggetto ognuno di elaborato peritale specifico e saranno suddivisi così come indicato nella tabella a seguire:

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Piano
Lotto 1	31	1669	15	A/3	Primo
Lotto 2	31	1669	18	A/3	Secondo

Si sono definiti quindi un totale di 2 lotti.



4.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

I singoli beni immobiliari sono pignorati per intero.

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi il subalterno 15 risultava essere in uso al Signor [REDACTED] (nipote dell'esecutata) ed il subalterno 18 risultava essere nella disponibilità della famiglia [REDACTED] non costituendo comunque dimora dell'esecutata ma rimanendo nella piena disponibilità della stessa (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene) (Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi).

Titoli di proprietà

- Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del [REDACTED] Coadiutore temporaneo del [REDACTED] Notaio in [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], debitamente registrato e trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] gen.le e al n. [REDACTED] part.le, il Sig. A [REDACTED] acquistava da [REDACTED] e da [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. (Cfr. Allegato G – Copia atti compravendita);
- Con atto di donazione del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], debitamente registrato e trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] gen.le e al n. [REDACTED] part.le il Sig. [REDACTED], sopra generalizzato, donava a [REDACTED], i beni immobili oggetto di procedura distinti con il subalterno 15 e con il subalterno 18. (Cfr. Allegato G – Copia atti compravendita);

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** degli immobili oggetto di elaborato peritale è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella signora [REDACTED]

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi), il signor Alfonso Giuliano Addis ha riferito che l'esecutata non ha sottoscritto contratti o scritture private di alcun genere con terzi relativi ai beni immobiliari oggetto di procedura



4.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Gli immobili il giorno dell'accesso ai luoghi risultavano essere in uso alle figure indicate al paragrafo precedente "*Quesito n.11 – Stato del bene*", rimanendo nella piena disponibilità dell'esecutato, la sig.ra [REDACTED] che ne detiene la piena proprietà.

4.13 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 afferiscono i beni immobili oggetto di elaborato peritale era di proprietà di un'unica persona fino a pochi anni fa ed attualmente risultano presenti solo pochi proprietari in tutto il fabbricato in quanto buona parte delle unità immobiliari che lo costituiscono sono attualmente oggetto di altra procedura di esecuzione immobiliare. **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.

In merito alle ulteriori formalità gravanti sui beni suscettibili di vendita e rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 4.8, si riportano le seguenti:

- **Iscrizione del** [REDACTED] **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** a rogito del Notaio V [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED].
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

[REDACTED] (soggetto non esecutato)

Gravante sulla piena proprietà sulla zona di terreno distinta al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero gravante sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobili oggetto di procedura.

Documenti successivi correlati

- **Annotazione del** [REDACTED] **nn.** [REDACTED] – Quietanza e conferma
- **Annotazione del** [REDACTED] **nn.** [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante anche i beni oggetto di perizia distinti al catasto al sub. 15 e al sub 18)

Formalità successiva:

- **Iscrizione del** [REDACTED] **nn.** [REDACTED] – **Ipoteca in rinnovazione** – **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato contro e** [REDACTED] per il diritto di proprietà sul subalterno 14 (subalterno per il quale il G.E. in data 25.05.2023 ha disposto l'estinzione della procedura) e **contro** [REDACTED], **soggetto non esecutato**, per il diritto di proprietà sul subalterno 14 e sul terreno distinto al tempo al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobili oggetto di procedura distinti con i subalterni 15 e 18



Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobili UNEP di Tempio Pausania (SS) rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro A [REDACTED]

(soggetto non eseguito)

Gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura, oltre altro

Documenti successivi correlati

- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**
- **Annotazione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale)**





4.14 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 (Centro Urbano) - riferite al 2° semestre del 2024.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni di tipo economico** con stato di conservazione normale 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:

$$V_m = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà 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...) tale valore sarà differente a seconda del piano sul quale insiste il singolo subalterno e sarà maggiorato al fine di tenere conto della presenza di una piscina ad uso condominiale:

- Sub 15 - Piano primo: $K_p = 1,10$
- Sub 18 - Piano secondo: $K_p = 1,15$

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...) i materiali di finitura ed ornamentali sono di buona qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato; non si ravvisano significativi segni di degrado.

$$K_t = 1,00$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 4.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente verrà posto pari a 0,95 in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque ulteriormente compensata sottraendo i costi delle operazioni necessarie all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 0,95$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Suddetti coefficienti verranno indicati subalterno per subalterno in specifica tabella riportata al paragrafo "3.14.5 Determinazione del valore venale dei beni immobiliari" nella quale sarà indicato:

- il più probabile Valore di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

$$V_r = V_m \times K$$

- il Valore Venale dei singoli beni immobiliari moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$





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 dei 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 dalle tabelle riportate ai seguenti sottoparagrafi.



4.14.1 Superficie commerciale LOTTO 1 – Subalterno 15

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	62,24 mq	1,00	62,24 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	5,58 mq	0,30	1,67 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			63,91 mq

N.B.: si osservi che in relazione al subalterno 15 (costituente il Lotto n.1), per il calcolo della superficie commerciale non sono state prese in considerazione le superfici corrispondenti al sottoscala per la quota parte di superficie avente una altezza inferiore a 1,50 metri.

4.14.2 Superficie commerciale LOTTO 2 – Subalterno 18

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	85,14 mq	1,00	85,14 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	117,00 mq	0,10	11,70 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			104,34 mq

4.14.5 Determinazione del Valore Venale dei singoli subalterni

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori venali dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente $K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Mercato del Parametro di Riferimento $V_r = V_m \times K$
- Valore Venale dei singoli beni immobiliari $V = V_r \times S$

Piano	Sub	Cat.	Valutazione media €/mq	K _l	K _p	K _t	K _{pr}	K	Valore di mercato €	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
1	15	A/3	1.000,00	1,00	1,10	1,00	0,95	1,0450	1.045,00	63,91	66.785,95
2	18	A/3	1.000,00	1,00	1,15	1,00	0,95	1,0925	1.092,50	104,34	113.991,45



4.14.6 Determinazione del Valore Venale dei singoli lotti

In questo sottoparagrafo verranno calcolati i valori dei singoli lotti di vendita formati in accordo con quanto espresso al capitolo "2 – *Suddivisione in lotti*"

LOTTO 1

Il lotto 1 sarà formato dal solo **subalterno 15** del valore di € 66.785,95.

A suddetta 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 ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 500,00 + € 8.000,00 + = € 8.500,00$$

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

$$V = € 66.785,95 - € 8.500,00 = € 58.285,95$$

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

LOTTO 1: € 58.000,00

(diconsi euro cinquantottomila/00)

LOTTO 2

Il lotto 2 sarà formato dal solo **subalterno 18** del valore di € 113.991,45.

A suddetta 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 ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 500,00 + € 2.500,00 + = € 3.000,00$$

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

$$V = € 113.991,45 - € 3.000,00 = € 110.991,45$$

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

LOTTO 1: € 110.500,00

(diconsi euro centodiecimilacinquecento/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 48 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ASTE GIUDIZIARIE® ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato G	Copia atti compravendita
Allegato H	Argea
Allegato I1	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I2	Agibilità
Allegato I3	Attestati di Certificazione Energetica
Allegato L	Verbale Accesso ai Luoghi
Allegato M – Esterni	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 1	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato N – Lotto 1	Planimetria stato di fatto rilevato
Allegato N – Lotto 2	Planimetria stato di fatto rilevato
Allegato S	Spese sostenute

ASTE GIUDIZIARIE®

Olbia, li 12.09.2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna

