

BOZZA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Creditore procedente Procedura n. 3/2025	[REDACTED]
Creditore intervenuto per mutuo fondiario Procedura n. 3/2025	[REDACTED]
Procuratrice/Sostituta Procedura n. 3/2025	[REDACTED]
Debitore pignorato 1 Procedura n. 3/2025	[REDACTED]
Debitore pignorato 2 Procedura n. 3/2025	[REDACTED]
Terza datrice ipotecaria e garante 1	[REDACTED]
Quarta datrice ipotecaria e garante 2	[REDACTED]

Ing. Laus Salvatore - V [REDACTED]

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Nell'ambito della procedura in epigrafe, con atto di precetto notificato in data 26/11/2024 e iscrizione a ruolo in data 12/12/2024 al Sig. [REDACTED] con atto di precetto notificato in data 26/11/2024 e iscrizione a ruolo in data 19/12/2024 al Sig. [REDACTED] con atto di precetto notificato in data 20/09/2024 alla Sig.ra [REDACTED] con atto di precetto notificato in data 30/09/2024 alla Sig.ra [REDACTED] il Giudice Dott.ssa [REDACTED] ha conferito l'incarico di C.T.U. (nomina del 30/07/2025) per la stima degli immobili sottoposti alla procedura suddetta al sottoscritto esperto [REDACTED] iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Sassari al n. [REDACTED] e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania dal 19/09/2009, con studio tecnico in Santa Teresa Gallura (SS) [REDACTED] ALLEGATO 1) fissando al 07/04/2026 ore 9,30 la data dell'udienza per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 c.p.c.. Ho prestato giuramento in via telematica, secondo la formula di rito, il 04/08/25 con firma digitale e successivo inoltro al Tribunale di Tempio Pausania (ALLEGATO 2).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo il conferimento dell'incarico ho provveduto a verificare la documentazione (resa ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.), di cui si è riscontrata la idoneità e sostanziale completezza, e ad esaminare gli atti depositati e allegati al fascicolo della procedura tramite Punto Telematico Toscana estraendo i files ivi contenuti. Ho avviato, pertanto, le operazioni peritali recandomi presso l'Agenzia del Territorio di Sassari (Ufficio Catasto) e gli uffici del Settore Urbanistica, nonché l'Ufficio Servizio di Pubblicità dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, al fine di reperire idonea documentazione tecnica. Ho inoltre provveduto a comunicare tramite Pec (ALLEGATO 3) la data del sopralluogo al rappresentante legale del creditore procedente Avv. [REDACTED] mentre tramite raccomandata A/R (ALLEGATO 4) al debitore esecutato [REDACTED] proprietà 1/2) in Via [REDACTED] come luogo di residenza, contenente la lettera con la richiesta di accesso agli immobili in data 07/10/2025 alle 16,30 al fine di espletare i rilievi e le misure degli stessi (ALLEGATO 5). La seconda raccomandata A/R (ALLEGATO 6), con le stesse modalità, è stata inviata al debitore esecutato 2 [REDACTED] (ALLEGATO 7) (proprietà 1/2) in [REDACTED] come luogo di residenza. Il sopralluogo in data 07/10/2025 e le relative operazioni peritali alle ore 16,30 si sono svolti regolarmente grazie alla collaborazione del Sig. [REDACTED] autorizzando gli ausiliari del Giudice a periziare gli immobili pignorati, come da verbale redatto dall'IVG in persona del Sig. [REDACTED] (ALLEGATO 8). Il Sig. [REDACTED] risulta trasferito dal Comune di [REDACTED] a tutt'oggi non si riesce a contattarlo. Nel corso di queste operazioni ho effettuato rilievi metrici, fotografie, ed eseguito le opportune osservazioni tecniche. Il garage è risultato inaccessibile per il blocco della saracinesca e un secondo sopralluogo è rimandato in data da destinarsi. La richiesta di accesso agli atti nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), relativamente al Sig. [REDACTED] e al Sig. [REDACTED] avvenuta in data 25/08/2025 (ALLEGATO 9) richiedendo tutto il materiale ritenuto opportuno dal sottoscritto al Settore Edilizia Privata. Il pagamento di € 25,50 è stato fatto on line con PAGO PA (ALLEGATO 10) in data 26/08/2025 e l'accesso alla documentazione presso il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS) è

Ing. Laus Salvatore - [REDACTED]

2

stato possibile in data 21/09/2025. Per acquisire informazioni aggiornate sul mercato immobiliare della zona e altri elementi utili ai fini della stima, mi sono recato presso alcune Agenzie immobiliari del circondario di Trinità d'Agultu e Vignola [REDACTED] [REDACTED] effettuato ricerche di inserzioni di vendita sul web nonché la consultazione del mercato immobiliare OMI. Il secondo sopralluogo per periziare il garage è avvenuto in data 04/11/2025, come da verbale redatto dall'IVG in persona del Sig. [REDACTED] grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] come nel primo sopralluogo (ALLEGATO 11).

3. ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.

La procedura esecutiva n. 3/2025 promossa da [REDACTED]

C [REDACTED]

([REDACTED]

ri [REDACTED]

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Abitazione di tipo economico	31	415	7	Corso Vittorio Emanuele 18, Trinità d'Agultu e Vignola 07038 (SS)	A/3	PT, P1	3 vani	2

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Magazzino e locale di deposito	31	415	6	Via Manzoni 9, Trinità d'Agultu e Vignola 07038 (SS)	C/2	S1	42 m ²	1

come da visure rispettive storiche (ALLEGATO 12), (ALLEGATO 13), nonché la planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile a Piano Terra e al Piano Primo (ALLEGATO 14). Non risulta alcuna planimetria catastale del Magazzino e locale di deposito al Piano Seminterrato. Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono collocati nella via principale del paese. La licenza di costruzione è stata ottenuta in data 13/08/1960 mentre l'ultima concessione edilizia n° 05/04 è datata 17/08/2005, in cui si evince la nuiva distribuzione degli spazi interni (ALLEGATO 15). La dichiarazione asseverativa della conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento, datata 22/04/2004, è a firma del

Ing. Laus Salvatore [REDACTED]

3

Tecnico abilitato [REDACTED]

3.2. VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E PERSONA FISICA

Sono state acquisite recenti ispezioni ipotecarie nella Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania per persona fisica, il cui costo complessivo è di € 16,00 (ALLEGATO 16), comprensivo dell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli con ispezione dal 18/12/1990 al 28/08/2025 del Sig. [REDACTED] (ALLEGATO 17) e dell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli con ispezione dal 18/12/1990 al 28/08/2025 [REDACTED] (ALLEGATO 18).

3.3. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

FORMALITÀ

L'analisi della certificazione (resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567) allegata al fascicolo della procedura, integrata dalla disamina delle recenti ispezioni e visure rilasciate dagli uffici del Servizio Pubblicità immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania, non ha evidenziato, oltre alle già citate trascrizioni dei pignoramenti, la presenza di ulteriori formalità gravanti sugli stessi immobili oggetto di procedura esecutiva.

ONERI – COSTI - VINCOLI

ONERI TECNICO - AMMINISTRATIVI

All'atto del rogito, il nuovo acquirente dell'immobile pignorato non dovrà sostenere spese ulteriori perché non risultano abusi di grave entità.

VINCOLI NORMATIVI - EDIFICATORI - STORICI - ARTISTICI - PAESAGGISTICI

Non sono stati riscontrati vincoli relativi all'attitudine edificatoria e/o storico-artistici, paesaggistici.

RIEPILOGO DEI COSTI RELATIVI AGLI ONERI

Di seguito si elencano i costi relativi agli oneri, precedentemente elencati, che graveranno a carico dell'aggiudicatario dell'immobile destinato a vendita giudiziaria. Per quanto attiene ai costi per la cancellazione delle formalità (ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali ecc) precedentemente indicate, si provvede a stimarne i costi, evidenziando che questi dovrebbero, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita, essere posti a carico del ricavato dell'asta.

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] E DI PROPRIETÀ 1/2 [REDACTED]

Le fondazioni del seguente immobile sono costituite da plinti in c.a.; la struttura verticale è costituita da blocchi in calcestruzzo; la struttura orizzontale, invece, è costituita da solai in latero - cemento; i muri perimetrali sono costruiti in blocchi di calcestruzzo da 40 cm, strato di isolamento pari a 5 cm e i tamponamenti in forati da 8(cm)·15(cm)·30(cm); i tramezzi sono costituiti da mattoni in laterizio forato dello spessore di 8 cm; gli intonaci interni sono di tipologia civile; gli intonaci esterni sono di tipologia civile. i pavimenti al piano terra sono di ceramica gres di colore avorio nel

Ing. Laus Salvatore [REDACTED]

4

Soggiorno e nella camera da letto; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica; l'impianto elettrico è sottotraccia a regola d'arte e secondo le norme vigenti; l'impianto idrico e fognario è sottotraccia con allaccio alle reti urbane.

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Abitazione di tipo economico	31	415	7	Corso Vittorio Emanuele 18, Trinità d'Agultu e Vignola 07038 (SS)	A/3	PT, P1	3 vani	2

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Magazzino e locale di deposito	31	415	6	Via Manzoni 9, Trinità d'Agultu e Vignola 07038 (SS)	C/2	S1	42 m ²	1

Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 40,84 m² con altezza di 3,25 m mentre il Piano Primo, costituito da un sottotetto, ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 36,36 m² con altezze relative h₁ = 1,25 m, h₂ = 2,55 m, h₃ = 1,25 m. Il Piano Seminterrato 1 ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 44,00 m² con altezza di 3,75 m all'interno del quale c'è un piccolo bagno. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno e all'interno in sufficienti condizioni, con piccoli interventi di manutenzione ordinaria. Gli Infissi sono in legno e risultano in condizioni sufficienti.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA		Superficie netta
Cucina		16,48 m ²
Bagno		5,28 m ²
Camera		15,88 m ²
Disimpegno		3,20 m ²
Totale		40,84 m ²

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO PRIMO		Superficie netta
Sottotetto		32,31 m ²
Bagno		4,05 m ²
Totale		36,36 m ²

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

Ing. Laus Salvatore [REDACTED]

VANI PIANO SEMINTERRATO 1	Superficie netta
Cantina	43,20 m ²
Bagno	0,80 m ²
Totale	44,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione Degli immobili.

4.2 IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] E DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 7 CATEGORIA A/3 PIANO TERRA E PIANO PRIMO CLASSE 2, CONSISTENZA 3 VANI

Il locale sopra identificato ha un portoncino d'ingresso in comune con l'appartamento adiacente e un ingresso esclusivo all'abitazione. La finestra del soggiorno – cucina si affaccia lato nord dell'abitazione. L'immobile confina a nord con Corso Vittorio Emanuele, a est con proprietà [REDACTED], a sud con Via Manzoni e a ovest con proprietà [REDACTED]

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] DI PROPRIETÀ 1/2 I [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 6 CATEGORIA C/2 PIANO SEMINTERRATO 1 CLASSE 1, CONSISTENZA 42,00 m²

Il locale sopra identificato ha una saracinesca per accedere alla cantina porta d'ingresso e due finestrelle che si affacciano sulla parte anteriore lato nord dell'abitazione. La pavimentazione è in cemento e l'altezza dell'ambiente è pari a 3,75 m. L'immobile confina a nord con Corso Vittorio Emanuele, a est con proprietà [REDACTED] a sud con Via Manzoni e a ovest con proprietà [REDACTED]

5. Pianta quotata in formato DWG realizzata mediante software autocad e relativa conversione in PDF dell'immobile di proprietà 1/2 del sig. [REDACTED] e di proprietà 1/2 del sig. [REDACTED] identificato al foglio 31 particella 415 subalterno 7 categoria A/3 piano terra e piano primo classe 2, consistenza 3 vani

Ing. Laus Salvatore - [REDACTED]

6

- 5.1 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 7 CORSO VITTORIO EMANUELE 18, TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA CAP 07038 (SS) DI SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA 77,20 m².

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg (ALLEGATO 19); planimetria convertita in formato pdf (ALLEGATO 20).

6. Pianta quotata in formato DWG realizzata mediante software autocad e relativa conversione in pdf dell'immobile di proprietà 1/2 del sig. [REDACTED] e di proprietà 1/2 del sig. [REDACTED] identificato al foglio 31 particella 415 subalterno 6 categoria C/2 piano seminterrato 1 classe 1, consistenza 42,00 m²

- 6.1 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 6 VIA ALESSANDRO MANZONI 9, TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA CAP 07038 (SS) DI SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA 40,84 m².

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg (ALLEGATO 21); planimetria convertita in formato pdf (ALLEGATO 22).

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] E DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 7 CATEGORIA A/3 PIANO TERRA E PIANO PRIMO CLASSE 2, CONSISTENZA 3 VANI

- 7.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile censito al Foglio 31 Particella 415 Subalterno 7 situato a Piano Terra e a Piano Primo in Corso Vittorio Emanuele 18, Trinità d'Agultu e Vignola (SS), ha una superficie netta dei vani a Piano Terra pari a 40,84 m² ed una superficie netta dei vani al Piano Primo pari a 36,36 m², per complessivi 77,20 m².

L'immobile suddetto va stimato secondo l'attuale valore di mercato. La disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quello oggetto di stima (sintetica monoparametro), ovvero al valore €/m² di superficie interna netta (o di

Ing. Laus Salvatore - Via [REDACTED]

calpestio) dei fabbricati e dei cortili annessi. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo all'immobile preso in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/m²) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità abitativa ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinario (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

7.2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutta il circondario di Golfo Aranci, negli ultimi 24 mesi, le compravendite di immobili a destinazione residenziale sono stazionari. La costanza della domanda ha coinvolto anche persone di nazionalità straniera, che conseguentemente hanno comportato un livello costante dei valori (riferiti al parametro €/m²) degli appartamenti, delle ville e dei locali commerciali offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB [REDACTED]
- Agenzie immobiliari attive nel circondario di Trinità d'Agultu e Vignola [REDACTED]
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

7.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, uffici, esercizi commerciali) è la superficie interna netta (o superficie calpestabile) dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/m².

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determineranno quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico prescelto per la stima. Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche degli immobili destinati alla vendita giudiziaria, si osserva che non è possibile individuare elementi di raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima dei beni pignorati rispetto alle caratteristiche intrinseche

Ing. Laus Salvatore [REDACTED]

8

di altri immobili presi a confronto, in quanto per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione - analisi e perché inoltre i valori del parametro (€/m² di superficie netta) rilevati dalle inserzioni di vendita sono risultati abbastanza disomogenei. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci dei beni che si discostano dalle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili prese a confronto e che avrebbero potuto influenzare, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili:

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- ✓ Qualità del fabbricato del condominio: civile, in sufficiente stato di manutenzione e con alcune apprezzabili finiture interne;
- ✓ Altezza del piano;
- ✓ Impianto di climatizzazione
- ✓ Dimensione media dell'immobile (superficie interna utile di 60 m² + veranda) con quotazione unitaria più elevata rispetto a quella di appartamenti di grandi dimensioni (maggiori di 90 m²);
- ✓ Vista mare

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- ✓ Mancanza di doppi servizi, cucina e bagno di esigua superficie;
- ✓ Stato d'uso dell'appartamento;
- ✓ Mancanza di impianto di riscaldamento autonomo funzionante;
- ✓ Vendita forzata dell'immobile, con condizioni di mercato alterate (numero limitato di offerte, tempi brevi e rigide modalità per l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene ecc.);
- ✓ Incertezza rispetto ai tempi di rilascio dell'immobile;
- ✓ Certificazione energetica non presente.

Questi ultimi tre fattori intrinseci non influenzeranno in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo sarà detratto dal Valore stimato dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, prendendo maggiormente in considerazione quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati (ai quali è stato fatto visionare il report fotografico dell'immobile), si ritiene ponderatamente, di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima degli immobili i valori seguenti:

- 1.300,00 €/m² per i vani a Piano Terra;
- 700,00 €/m² per i vani a Piano primo.

7.4 STIMA DELL'IMMOBILE

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 31 Particella 415 Subalterno 7 situato a Piano Terra e a Piano Primo in Corso Vittorio Emanuele 18, Trinità d'Agultu e Vignola (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Terra di complessivi 40,84 m² e la superficie calpestabile del sottotetto e del bagno al Piano Primo di 36,36 m². Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano terra e a piano primo, è di:

Ing. Laus Salvatore - [REDACTED]

$$1.300,00 \text{ €/m}^2 \cdot 40,84 \text{ m}^2 + 700,00 \text{ €/m}^2 \cdot 36,36 \text{ m}^2 = 53.092,00 \text{ €} + 25.452,00 \text{ €} = \\ = 78.544,00 \text{ €}.$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

VALORE DELL'IMMOBILE = 78.544,00 €.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2025, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 78.600/00 (SETTANTOTTOMILASEICENTO/00 euro).

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] E DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 6 CATEGORIA C/2 PIANO SEMINTERRATO 1 CLASSE 1, CONSISTENZA 42,00 m²

8.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il locale identificato come deposito e magazzini, è censito al Foglio 31 Particella 415 Subalterno 6 ed è situato nelle adiacenze dell'abitazione. La consistenza ha una superficie netta pari a 42,00 m². L'immobile suddetto va stimato secondo l'attuale valore di mercato. La disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quello oggetto di stima (sintetica monoparametro), ovvero al valore €/m² di superficie interna netta (o di calpestio) dei fabbricati e dei cortili annessi. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo all'immobile preso in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/m²) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità abitativa ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinario (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi

Ing. Laus Salvatore [REDACTED]

10

correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

8.2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutta il circondario di Golfo Aranci, negli ultimi 24 mesi, le compravendite di immobili a destinazione residenziale sono stazionari. La costanza della domanda ha coinvolto anche persone di nazionalità straniera, che conseguentemente hanno comportato un livello costante dei valori (riferiti al parametro €/m²) degli appartamenti, delle ville e dei locali commerciali offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB ([REDACTED])
- [REDACTED]
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia del Territorio.

8.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, uffici, esercizi commerciali) è la superficie interna netta (o superficie calpestabile) dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/m².

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determineranno quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico prescelto per la stima. Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche degli immobili destinati alla vendita giudiziaria, si osserva che non è possibile individuare elementi di raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima dei beni pignorati rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, in quanto per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione - analisi e perché inoltre i valori del parametro (€/m² di superficie netta) rilevati dalle inserzioni di vendita sono risultati abbastanza disomogenei. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci dei beni che si discostano dalle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili prese a confronto e che avrebbero potuto influenzare, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili:

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- ✓ Qualità del fabbricato del condominio: civile, in sufficiente stato di manutenzione e con alcune apprezzabili finiture interne;
- ✓ Altezza del piano;
- ✓ Dimensione media dell'immobile (superficie interna utile di 60 m² + veranda) con quotazione unitaria più elevata rispetto a quella di appartamenti di grandi dimensioni

Ing. Laus Salvatore - [REDACTED]

- (maggiori di 90 m²);
- ✓ Vista mare

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- ✓ Mancanza di doppi servizi, cucina e bagno di esigua superficie;
- ✓ Stato d'uso dell'appartamento;
- ✓ Mancanza di impianto di riscaldamento autonomo funzionante;
- ✓ Vendita forzata dell'immobile, con condizioni di mercato alterate (numero limitato di offerte, tempi brevi e rigide modalità per l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene ecc.);
- ✓ Incertezza rispetto ai tempi di rilascio dell'immobile;
- ✓ Certificazione energetica non presente.

Questi ultimi tre fattori intrinseci non influenzeranno in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo sarà detratto dal Valore stimato dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, prendendo maggiormente in considerazione quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati (ai quali è stato fatto visionare il report fotografico dell'immobile), si ritiene ponderatamente, di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima dell'immobile il valore seguente:

2.000,00 €/m² per il vano a Piano Terra.

8.4 STIMA DELL'IMMOBILE

La stima del più probabile valore di mercato del deposito è pari a:

450,00 €/m² · 42,00 m² = 18.900,00 €. In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

VALORE DELL'IMMOBILE = 18.900,00 €.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2025, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 18.900/00 (DICHIOTMILANOVECENTO/00 euro).

i piccoli abusi commessi, rispetto al progetto concessionato, non comportano costi da detrarre al valore del bene senza abusi.

9 ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE PERITALE

Si comunica e si attesta che in data 16/11/2025, come da incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa [REDACTED] si è provveduto ad inviare alle parti (tramite PEC) una copia del testo relativo alla presente Bozza della Relazione di stima.

Le parti avranno a disposizione 15 gg. per far pervenire al sottoscritto le relative osservazioni. Il sottoscritto avrà ulteriori 10 giorni per il deposito in cancelleria delle osservazioni tempestivamente trasmesse dalle parti e delle proprie risposte alle osservazioni stesse.

Ing. Laus Salvatore [REDACTED]

12

10 RISPOSTE ALLE EVENTUALI OSSERVAZIONI TRASMESSE DALLE PARTI E RELAZIONE FINALE

In assenza di osservazioni si comunica la stesura della Relazione finale da inviare al Tribunale di Tempio Pausania e l'intera documentazione annessa.

INDICE

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
3. ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI
- 3.1. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.....
- 3.2. VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E PERSONA FISICA.....
- 3.3. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....
- 4.1. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/2 DEL [REDACTED].....
- 4.2. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 7 CATEGORIA A/3 PIANO TERRA E PIANO PRIMO CLASSE 2, CONSISTENZA 3 VANI.....
- 4.3. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 6 CATEGORIA C/2 PIANO SEMINTERRATO 1 CLASSE 1, CONSISTENZA 42,00 m².....
5. PIANTA QUOTATA IN FORMATO DWG REALIZZATA MEDIANTE SOFTWARE AUTOCAD E RELATIVA CONVERSIONE IN PDF DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 7 CATEGORIA A/3 PIANO TERRA E PIANO PRIMO CLASSE 2, CONSISTENZA 3 VANI.....
- 5.1. RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 7 CORSO VITTORIO EMANUELE 18, TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA CAP 07038 (SS) DI SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA 77,20 m².....
6. PIANTA QUOTATA IN FORMATO DWG REALIZZATA MEDIANTE SOFTWARE AUTOCAD E RELATIVA CONVERSIONE IN PDF DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 6 CATEGORIA C/2 PIANO SEMINTERRATO 1 CLASSE 1, CONSISTENZA 42,00 m².....
- 6.1. RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 6 VIA [REDACTED]

Ing. Laus Salvatore - [REDACTED]

- ALESSANDRO MANZONI 9, TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA CAP 07038 (SS) DI SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA 40,84 m².....
- 6.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....
- 6.2 FONTI ED INDICAZIONI DEI DATI DI MERCATO RILEVATI.....
- 6.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO
- 6.4 STIMA DELL'IMMOBILE
- 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] PROPRIETÀ 1/2 DEL [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 7 CATEGORIA A/3 PIANO TERRA E PIANO PRIMO CLASSE 2, CONSISTENZA 3 VANI.....
- 7.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....
- 7.2 FONTI ED INDICAZIONI DEI DATI DI MERCATO RILEVATI.....
- 7.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO
- 7.4 STIMA DELL'IMMOBILE
- 8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] DI PROPRIETÀ 1/2 DEL SIG. [REDACTED] IDENTIFICATO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 415 SUBALTERNO 6 CATEGORIA C/2 PIANO SEMINTERRATO 1 CLASSE 1, CONSISTENZA 42,00 m² 8.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....
- 8.2 FONTI ED INDICAZIONI DEI DATI DI MERCATO RILEVATI.....
- 8.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO
- 8.4 STIMA DELL'IMMOBILE
- 9. ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE PERITALE.....
- 10. RISPOSTE ALLE EVENTUALI OSSERVAZIONI TRASMESSE DALLE PARTI E RELAZIONE FINALE