



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 30/2022

Promossa da:

Contro:

Creditore Intervenuto:

Il Giudice

Dott. _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Arch. _____)

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro (debitore)

Pagina 1

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2022

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 04/03/2024, io sottoscritta Arch. _____, iscritta all'Ordine degli Architetti di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 30/2022, promossa dalla _____ contro la _____ congiuntamente all'intervento dell'_____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____ a, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 26.02.2025 e 03.04.2025 mi recavo in Comune di Loiri Porto San Paolo in Loc. Zappalli nella Via Pinturicchio 25 b, unitamente al mio ausiliario Geom. _____, dove identificavamo i cespiti caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro _____ (debitore)

QUESITO UNO

- 1) verifichi, prima di ogni altra 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 pignorante 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 che egli ritenga 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;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla _____ con sede in Loiri Porto San Paolo (SS) P.I. _____, la quale acquistò il terreno su cui insistono i cespiti mediante atto di compravendita Rep. 136205 del 04.07.2007 Rogante _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

1. **ANNOTAZIONE del 16/03/2011** - Registro Particolare 568 Registro Generale 2649 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 142802/38545 del 15/02/201 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
2. **ISCRIZIONE del 08/05/2018** - Registro Particolare 558 Registro Generale 3821 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2617/10218 del 07/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 21/03/2022** - Registro Particolare 2009 Registro Generale 2851 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TEMPIO PAUSANIA Repertorio 62/2022 del 29/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

I Cespiti risultano siti in Comune di Loiri Porto San Paolo in Loc. Zappalli nella Via Pinturicchio, e sono censiti al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "1"**: Comune di Loiri Porto San Paolo - Foglio 241 Mappale 182 Sub 1 (locale di sgombero);
- **Immobile "2"**: Comune di Loiri Porto San Paolo - Foglio 241 Mappale 182 Sub 10 (abitazione);

QUESITO DUE

- 2) 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, "rd 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;

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere un'abitazione indipendente edificata su due livelli (Piano Terra e Piano Interrato) e un locale di sgombero realizzato su un unico livello (Piano Interrato) facente parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione residenziale, entrambi ubicati in Comune di Loiri Porto San Paolo in Loc. Zappalli nella Via Pinturicchio.

L'intero compendio è stato edificato in forza alle seguenti autorizzazioni e edilizie, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 110/2006 del 11.12.2006;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 14/2008 del 26.02.2008;

Le unità immobiliari risultano censite al N.C.E.U. in Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 241 mappale 182 Sub 1 e 10 come meglio specificato nel quesito n. 1.

Nonostante si tratti di una zona rurale, la Loc. Zappalli è situata a breve distanza dal mare. Il Comune di Loiri Porto San Paolo, infatti, è una località balneare che offre acque limpide, spiagge tranquille e paesaggi da cartolina, ma senza la folla che si trova in altre località più famose della Sardegna.

La località è ben collegata a Olbia, che dista solo pochi chilometri, e all'aeroporto di Olbia Costa Smeralda, che rende la zona facilmente raggiungibile per i turisti. Loiri Porto San Paolo è anche il punto di partenza per l'isola di Tavolara, famosa per la sua riserva naturale, che è un'altra attrazione naturale importante nella zona.

In sintesi, la zona in cui insistono i cespiti, è un angolo di Sardegna che conserva un'atmosfera tranquilla, lontana dal turismo di massa, ma allo stesso tempo vicina alle bellezze naturali e culturali che rendono quest'isola unica. È un luogo perfetto per chi desidera esplorare la Sardegna più autentica, senza rinunciare alla vicinanza al mare cristallino e alle strutture turistiche di Porto San Paolo.

La stessa zona non risulta provvista dei principali servizi, raggiungibili in pochi minuti d'auto, ma risulta fornita delle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico.

Le unità immobiliari sono composte come di seguito riportato, e più precisamente:

1. **Immobile 1 – Sub 1 – Locale di Sgombero**

PIANO Interrato

- Locale di Sgombero
- Bagno
- Cortile

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante in C.A.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Solaio in C.A. con sovrastante fabbricato.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici non presenti.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico da riattare – non a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto da riattare – non a norma.
- **Impianto di condizionamento:** assente.
- **Impianto di riscaldamento:** assente.

L'immobile risulta di recente costruzione e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in mediocre stato di conservazione per via del suo mancato utilizzo.

2. Immobile 2 – Sub 10 – Abitazione**PIANO Interrato**

- n. 3 Locali di Sgombero
- Bagno
- Ripostiglio
- n. 2 Disimpegni

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro

(debitore)

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo con angolo cottura
- Ripostiglio
- n. 2 Camere da Letto
- Studio
- n. 2 Bagni
- Disimpegno
- Locale Tecnico
- Veranda coperta
- Cortile

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi in Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Tetto in legno con sovrastanti tegole tipo coppi.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in Gres.
- **Servizi Igienici:** servizi igienici in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** si presume a norma, Acqua Calda Sanitaria mediante Caldaia a Condensazione.
- **Impianto di condizionamento:** installazione di fancoil caldo freddo.
- **Impianto di riscaldamento:** installazione di fancoil caldo freddo, riscaldamento a pavimento radiante.

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro (debitore)

L'immobile risulta di recente costruzione e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

QUESITO TRE

- 3) 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 erranei 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

- 4) 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;

In seguito al sopralluogo effettuato in data 03.04.2025, presso i fabbricati oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale in atti relativa al Sub 1 (locale di sgombero) risulta conforme allo stato di fatto.

Mentre per quanto concerne il Sub 10 (abitazione) si sono rilevate diverse difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, e più precisamente:

1. Non risulta presente la scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano interrato;
2. Modifiche ad alcuni infissi esterni;

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro _____ (debitore)



3. Ampliamento del piano interrato;



Per quanto concerne le difformità riportate nei punti 1 e 2 posso dichiarare che le stesse sono sanabili e i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante Docfa, sono pari a **€ 800,00.**

Per quanto concerne le difformità al punto n. 3, visto che l'ampliamento del piano interrato va in contrasto con le normative urbanistiche del Comune di Loiri Porto San Paolo, posso dichiarare che le stesse non possono essere regolarizzate.



I beni all'attualità risultano essere censiti al N.C.E.U. nel Comune di Loiri Porto San Paolo così come di seguito riportato:

- **Immobile "1":** Foglio 241 Mappale 182 Sub 1, cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq. 37, Sup. Catastale Mq 45, rendita catastale € 99,37 – Piano Interrato;
- **Immobile "2":** Foglio 241 Mappale 182 Sub 10, cat. A/2, classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale Mq 198, rendita catastale € 1.198,18 – Piano Terra e Interrato.



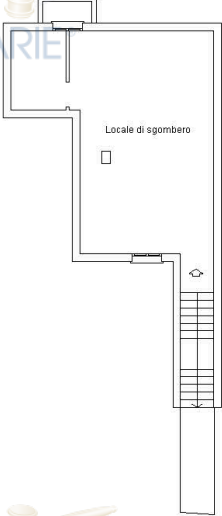
Data: 11/09/2024 - n. T382115 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0091570 del 27/03/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo	
Localita' Zappali' civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Latu Pier Paolo
Foglio: 241	Iscritto all'albo:
Particella: 182	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Sassari N. 2873

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO 1S
Hm=mt2.40



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2024 - n. T382115 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2024 - Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO(M275) - < Foglio 241 - Particella 182 - Subalterno 1 >
LOCALITA' ZAPPALI' n. SNC Piano S1

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro (debitore)

Data: 11/09/2024 - n. T382116 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0298063 del 22/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loiri Porto San Paolo

Localita' Zappali'

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 241
Particella: 182
Subalterno: 10

Compilata da:
Latu Pier PaoloIscritto all'albo:
Geometri

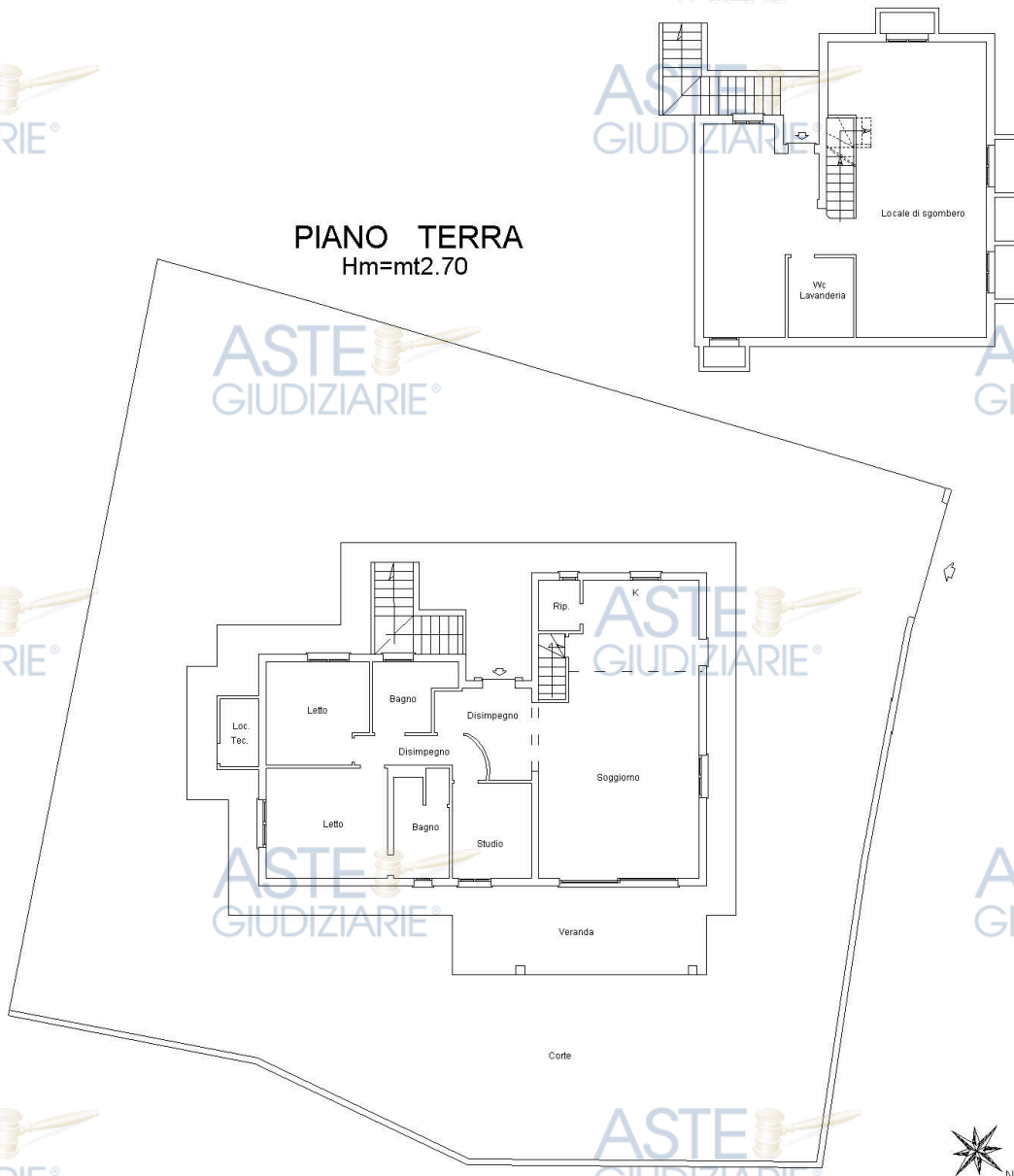
Prov. Sassari

N. 2873

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO S1
H=mt2.40**

**PIANO TERRA
Hm=mt2.70**



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2024 - n. T382116 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2024 - Comune di LOIRI PORTO SAN PAOLO (M275) - < Foglio 241 - Particella 182 - Subalterno 10 >
LOCALITA' ZAPPALLI' n. SNC Piano S1-T

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro

(debitore)

QUESITO CINQUE

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Loiri Porto San Paolo in Loc. Zappalà nella Via Pinturicchio.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Loiri Porto San Paolo si evince che l'area in cui sono stati edificati i cespiti, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente dello stesso Comune, nella Zona Cb (Completamento Residenziale).

QUESITO SEI

- 6) 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 risultino pendenti istanze 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 dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Loiri Porto San Paolo mediante comunicazione via pec Prot. n. 14871 del 12.09.2024 (Suape), il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 110/2006 del 11.12.2006;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 14/2008 del 26.02.2008;

Dal sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato di fatto rilevato e l'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo.

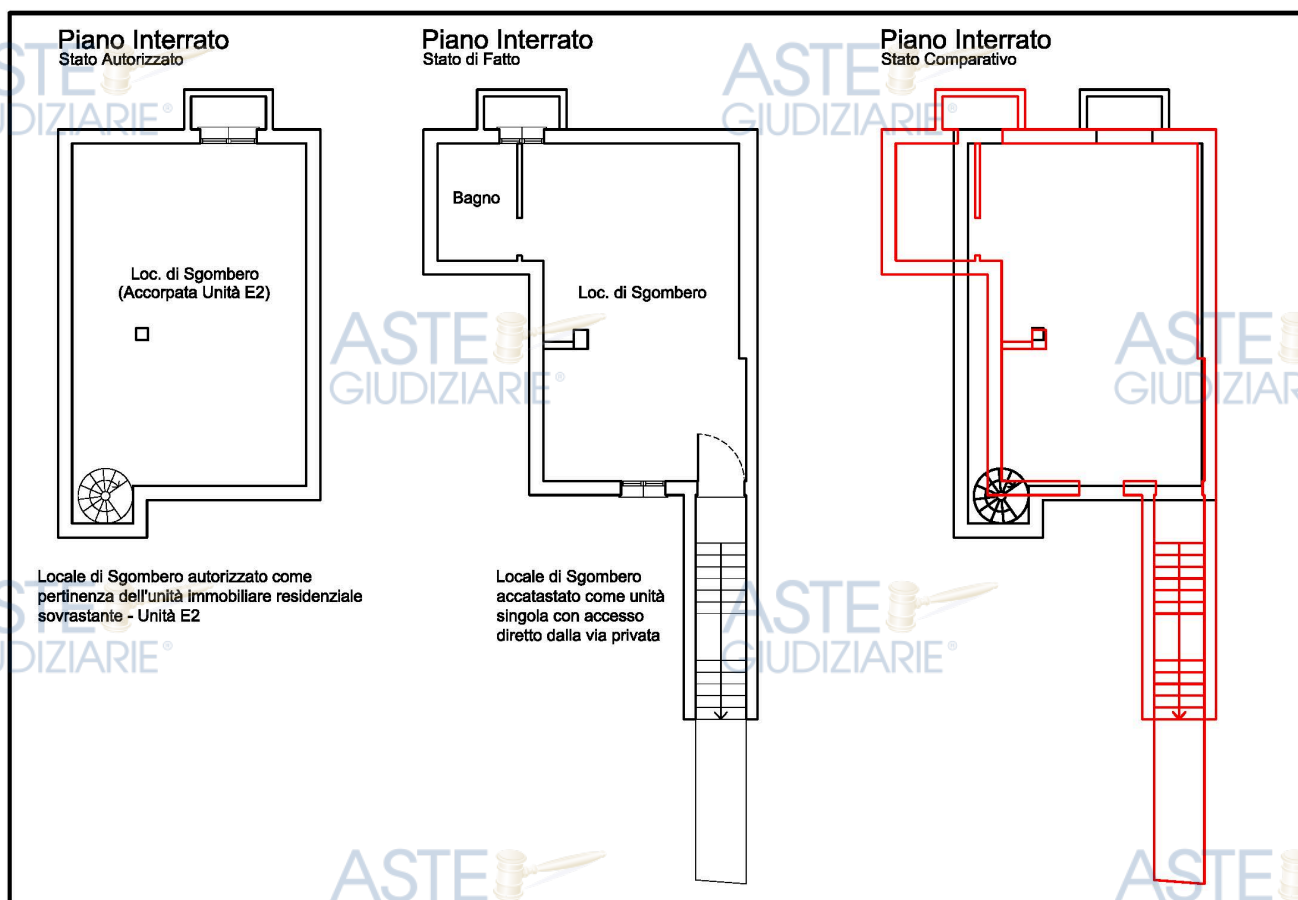
In merito all'immobile non residenziale posto al piano interrato e distinto al N.C.E.U. al Foglio 241 Mappale 182 Sub 1, si precisa che lo stesso in origine doveva essere

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro (debitore)

pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sovrastante a destinazione residenziale, i quali dovevano essere collegati tra di loro mediante una scala a chiocciola interna.

Dal sopralluogo invece emerge che il locale di sgombero risulta un immobile a se stante con ingresso proprio dalla Via privata che si affaccia sulla Via Pinturicchio.

Inoltre si evince anche una diversa distribuzione degli ambienti interni nonché un perimetro diverso rispetto a quanto autorizzato.



I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile al Sub 1, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

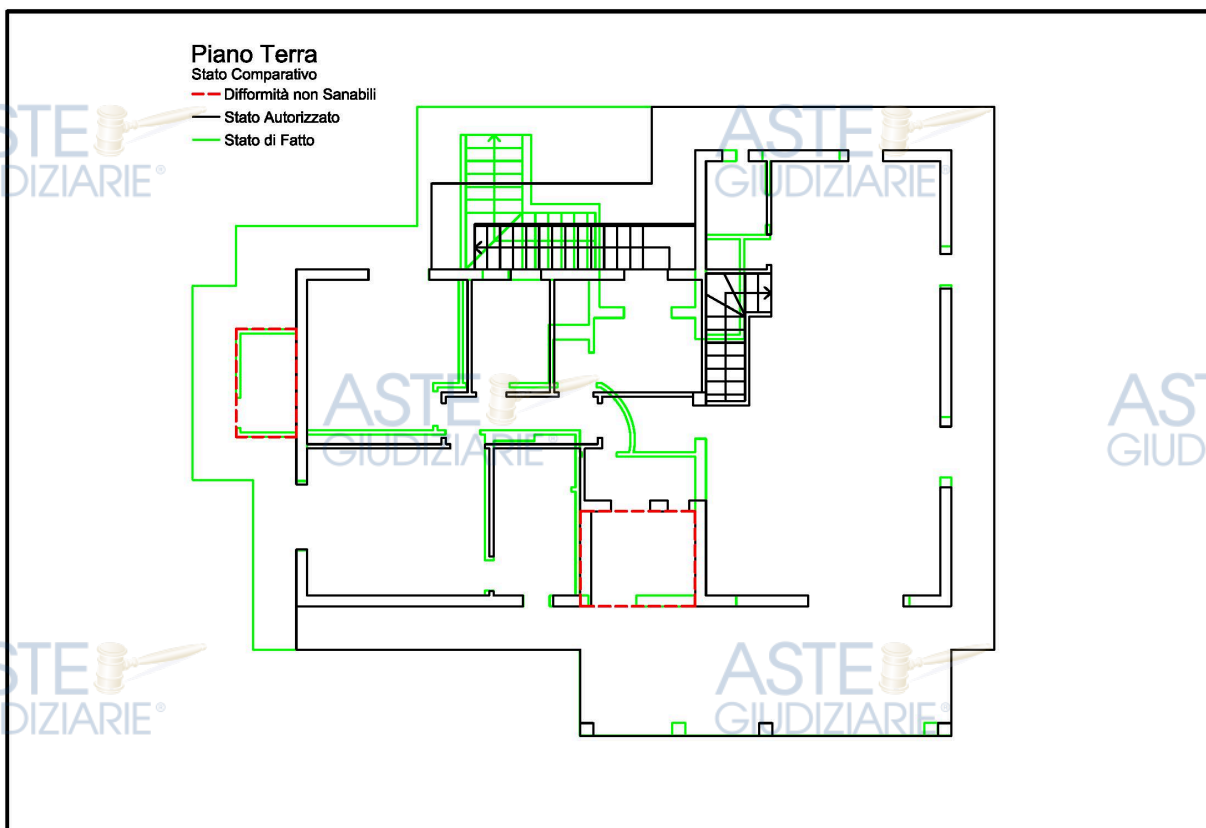
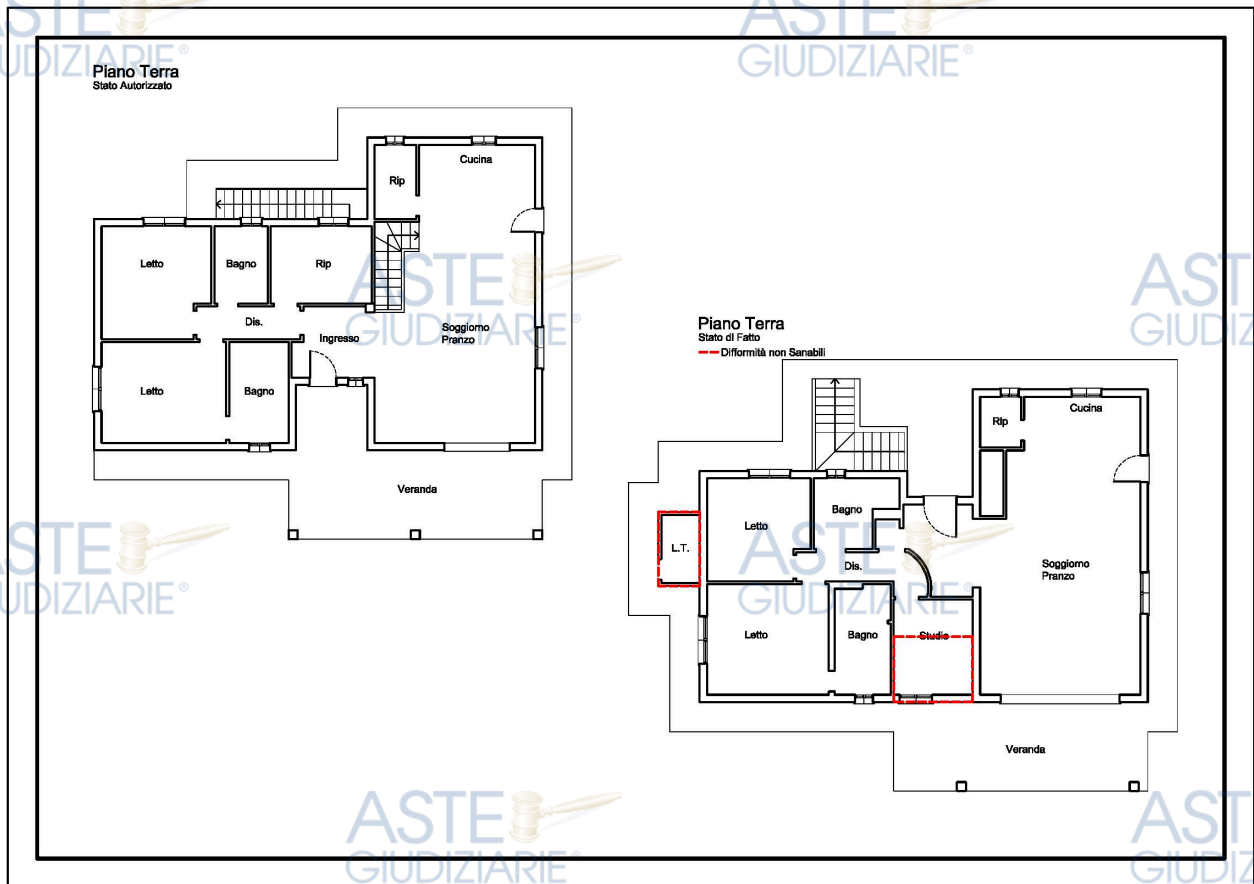
- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 3.150,00</u>

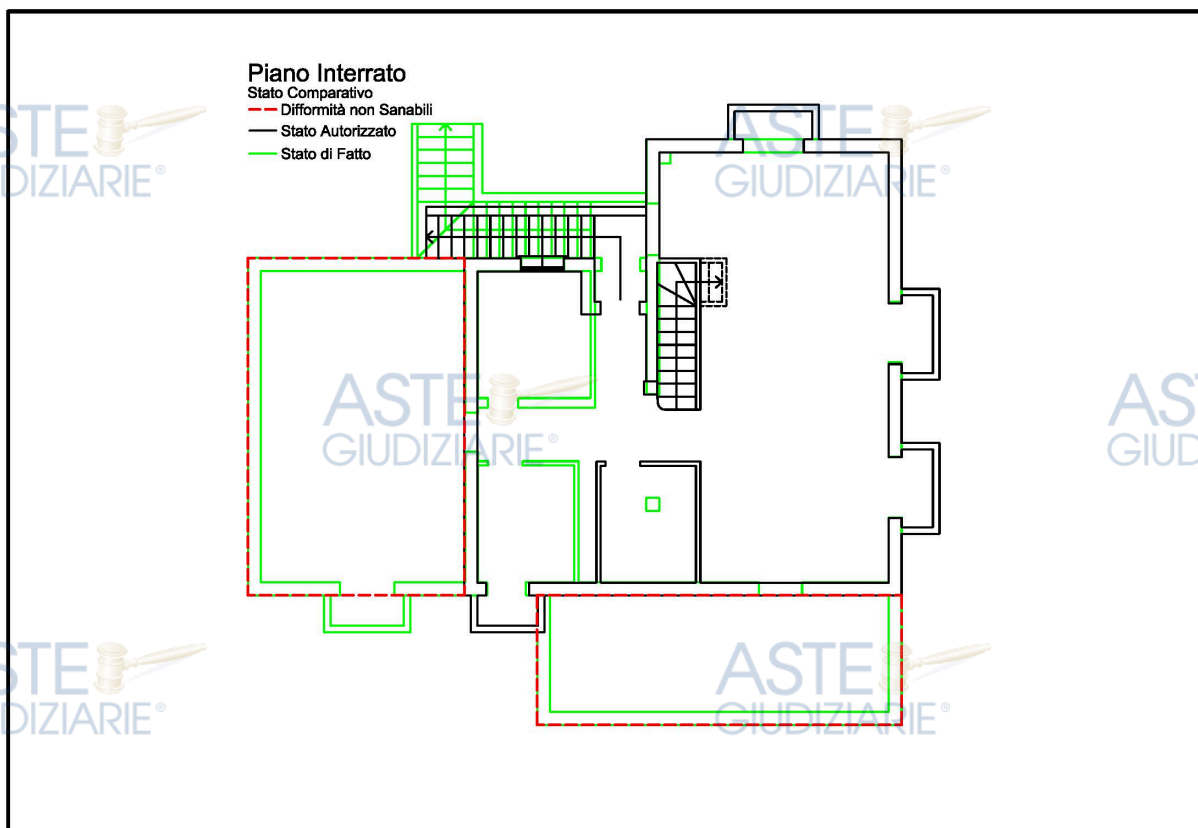
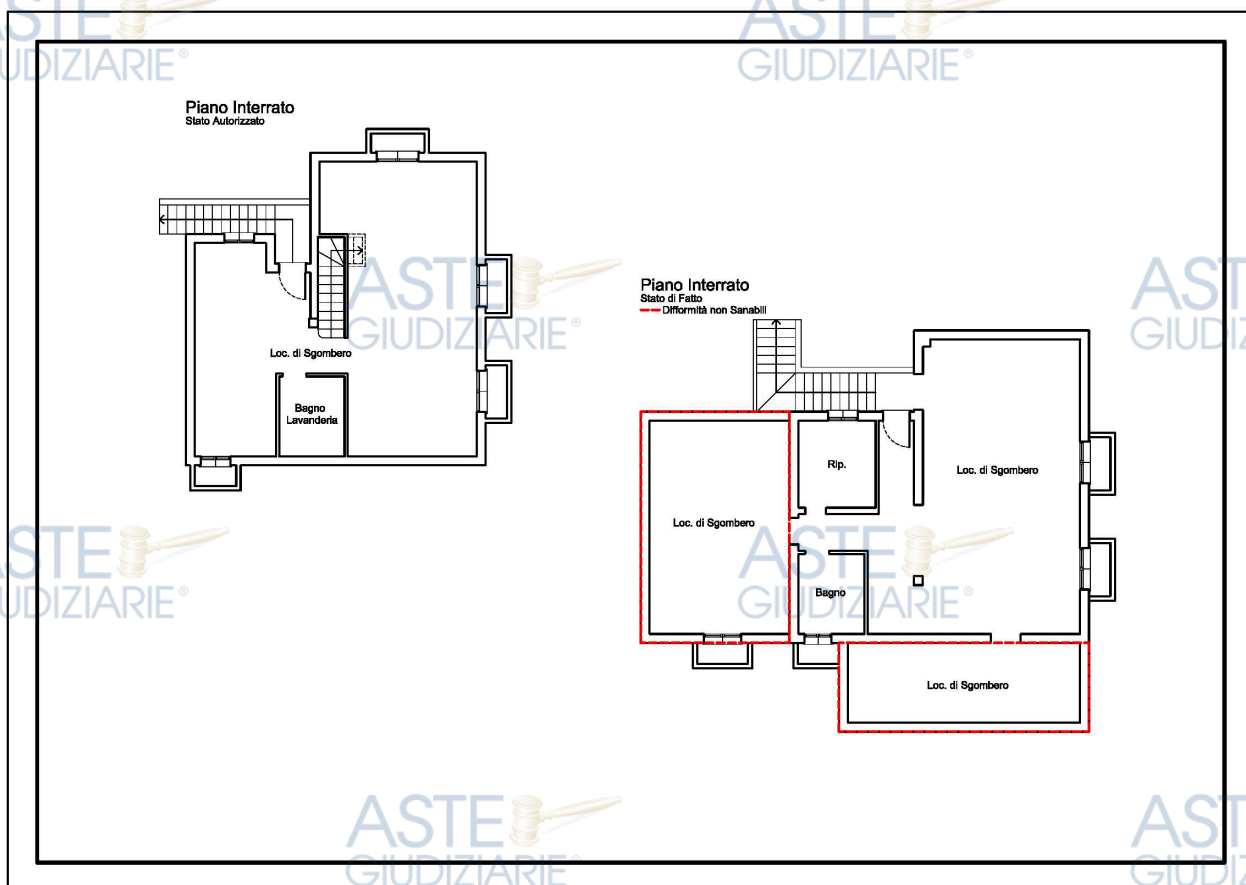
Per quanto concerne l'immobile residenziale edificato su distinti livelli (Piano Terra e Piano Primo) e distinto al N.C.E.U. al Foglio 241 Mappale 182 Sub 10, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1 – Ampliamento di superfici e volumi al piano terra e piano interrato;
- 2 – Realizzazione di un Locale Tecnico;
- 3 – Diversa distribuzione degli ambienti interni sia al piano terra che al piano interrato;
- 4 – Modifica ad alcuni infissi interni ed esterni;
- 5 – Modifiche alla sistemazione esterna e alla scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo.

Dopo un attento esame con il tecnico comunale posso dichiarare che le difformità riportate nei punti 1 e 2 non risultano sanabili perché in contrasto con le norme urbanistiche del Comune di Loiri Porto San Paolo, e dunque per rendere l'immobile conforme si deve riportare la situazione autorizzata.

Per quanto consta le difformità ai punti 3,4 e 5, le stesse possono essere sanate mediante presentazione di idonea pratica di accertamento di conformità.





I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, inerenti le difformità ai punti 3,4 e 5, dell'immobile al Sub 10, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 3.500,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 4.150,00</u>

Per quanto concerne le difformità non sanabili ai punti 1 e 2, i costi per il ripristino della situazione autorizzata saranno pari a **€ 7.500,00**.

Infine è stata presentata domanda di Abitabilità, prot. 13570 del 23.10.2008, la quale non è andata a buon fine per mancanza di documentazione tecnica indispensabile al fine del rilascio del certificato.

QUESITO SETTE

- 7) 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

QUESITO OTTO

- 8) 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;

I cespiti non fanno parte di nessun condominio, consorzio o similari.

QUESITO NOVE

- 9) 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;

Gli immobili oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile "1" : Comune di Loiri Porto San Paolo - Foglio 241 Mappale 182 Sub 1 (Locale di Sgombero);

Lotto n. 2

Immobile "2" : Comune di Loiri Porto San Paolo - Foglio 241 Mappale 182 Sub 10 (Abitazione);

QUESITO DIECI

- 10) 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 alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

_____, è proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;

Gli immobili oggetto di stima risulta di proprietà della _____, in piena proprietà (1/1).

Il cespite a destinazione non residenziale ubicato al piano interrato e distinto al N.C.E.U. al Foglio 241 Mappale 182 Sub 1, risulta in mediocre stato conservativo e al momento del sopralluogo non era occupato.

Per quando concerne il cespite dislocato su due livelli (piano terra e piano interrato), distinto al N.C.E.U. al Foglio 241 Mappale 182 Sub 10, si presenta in discreto stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra _____, vedova del Sig. _____ amministratore della _____, unitamente alla figlia maggiorenne.

La stessa ha prodotto in fase di sopralluogo un contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21.12.2018 n. 1064 tra la _____ e il suo amministratore unico.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche 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;

Gli immobili risultano posti all'interno del Comune di Loiri Porto San Paolo in Loc. Zappallì nella Via Pinturicchio. L'area in cui sono stati edificati i cespiti non è soggetta ad alcun vincolo.

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

1. **ANNOTAZIONE del 16/03/2011** - Registro Particolare 568 Registro Generale 2649
Pubblico ufficiale Repertorio 142802/38545 del 15/02/201 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
2. **ISCRIZIONE del 08/05/2018** - Registro Particolare 558 Registro Generale 3821 Pubblico
ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2617/10218 del 07/05/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 21/03/2022** - Registro Particolare 2009 Registro Generale 2851
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TEMPIO PAUSANIA Repertorio 62/2022 del 29/01/2022 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUESITO QUATTORDICI

14) 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 valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della Loc. Zappallì del Comune di Loiri Porto San Paolo, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'unità immobiliare residenziale sita in Loiri Porto San Paolo in Loc. Zappallì nella Via Pinturicchio una valutazione unitaria pari a 1.350,00 €/Mq, mentre per quanto concerne l'unità immobiliare non residenziale (Loc. di Sgombero) una valutazione

unitaria pari a 600 €/Mq a cui andranno decurtati 150,00 €/Mq per la necessaria ristrutturazione.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Loiri Porto San Paolo – Loc. Zappallì Via Pinturicchio – F. 241 Mappale 182 Sub 1

Locale di Sgombero – Piano Interrato

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Loc. di Sgombero	45,03	1,00	45,03	€ 450,00	€ 20.263,50
Cortile	11,27	0,15	1,69	€ 450,00	€ 760,73
TOTALE					€ 21.024,23
A detrarre Costi Accertamento di Conformità					€ 3.150,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 17.874,23

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 18.000,00 (diconsi Euro diciottomila/00)

IMMOBILE 2**Loiri Porto San Paolo – Loc. Zappalli Via Pinturicchio – F. 241 Mappale 182 Sub 10****Abitazione – Piano Terra e Interrato**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	126,21	1,00	126,21	€ 1.350,00	€ 170.383,50
Veranda	31,45	0,50	15,73	€ 1.350,00	€ 21.228,75
Cortile	471,32	0,15	70,70	€ 1.350,00	€ 95.442,30
Loc. Sgombero	94,94	0,60	56,96	€ 1.350,00	€ 76.901,40
TOTALE					€ 363.955,95
A detrarre Costi Accertamento di Conformità					€ 4.150,00
A detrarre Costi Variazione Catastale					€ 800,00
A detrarre Costi di Ripristino Difformità non Sanabili					€ 7.500,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 351.505,95

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 350.000,00 (diconsi Euro trecentocinquanta/00)

RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dalla _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (_____), rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 25 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 16/06/2025

Il Tecnico

Arch. _____

E.I. n° 30/2022
(creditore) contro

(debitore)

Pagina 25

ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**

- Ispezioni ipotecarie
- Contratto di Comodato d'Uso Gratuito di Immobile n. 1064 del 21.12.2018

2) **ALLEGATO B:**

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Elaborato Planimetrico
- Mappa catastale

3) **ALLEGATO C:**

- C.E. n. 110/2006 del 12.12.2006
- C.E. n. 14/2008 del 26.02.2008
- Richiesta Pratica di Abitabilità Prot. 13570 del 23.10.2008

4) **ALLEGATO D:**

- Documentazione Fotografica