



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari



Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 46/2024



Promossa da:



Contro:



Il Giudice

Dott. _____



Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)



E.I. n° 46/2024
(creditore) contro (debitore)

Pagina 1



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024**RELAZIONE DI PERIZIA**

In data 27/07/2024, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia 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. 46/2024, promossa dalla _____ contro _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, mi accordavo con i Sig. _____, _____ e _____, rappresentanti dell'I.V.G, e nelle giornate del 15.04.2025, 06.05.2025 e 25.07.2025, unitamente al mio ausiliario Geom. _____, mi recavo in Comune di Calangianus in Via Aldo Moro n. 49-51, dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno dello stesso 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, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

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 al Sig. _____; 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:

Immobile 1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

1. **TRASCRIZIONE del 23/06/2010** - Registro Particolare 4058 Registro Generale 6689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 938 del 18/06/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI INTERVENUTO ACQUISTO PER USUCAPIONE;
2. **TRASCRIZIONE del 17/04/2024** - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4323 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 412/2024 del 22/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile è sito in Comune di Calangianus nella Via Aldo Moro n. 51.

In seguito alle ricerche catastali da me eseguite lo stesso risulta censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "1"** : Comune di Calangianus - Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

Immobile 2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

1. **TRASCRIZIONE del 23/06/2010** - Registro Particolare 4059 Registro Generale 6690 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 937/2010 del 18/06/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI INTERVENUTO ACQUISTO PER USUCAPIONE;

E.I. n° 46/2024
(creditore) contro (debitore)

2. **TRASCRIZIONE del 17/04/2024** - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4323
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio
412/2024 del 22/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile è sito in Comune di Calangianus nella Via Aldo Moro n. 49.

In seguito alle ricerche catastali da me eseguite lo stesso risulta censito al N.C.E.U.
dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobile "2"** : Comune di Calangianus - Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

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 l
- 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;

I cespiti oggetto di pignoramento risultano essere due unità immobiliari a destinazione residenziale, ubicati in Comune di Calangianus nella Via Aldo Moro n. 49-51.

L'intero compendio è stato edificato in forza ai seguenti titoli autorizzativi, e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 2 del 05.03.1987;
2. Concessione Edilizia n. 40 del 04.01.1993;

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. in Comune di Calangianus al Foglio 46 mappale 2454 Sub 1 e Sub 2, come meglio specificato nel quesito n. 1.

Calangianus è situato nella parte nord-orientale della Sardegna, all'interno della subregione storica della Gallura, in provincia di Sassari. Il paese è collocato sull'altopiano granitico gallurese, in una zona collinare ai piedi del Monte Limbara, in un contesto naturalistico e ambientale di rilevante pregio.

È noto a livello regionale e nazionale per la lavorazione del sughero, che costituisce da decenni il principale motore economico e industriale locale. Il comune è considerato uno dei centri più importanti d'Europa per l'industria sugheriera, con numerose imprese specializzate nella produzione di tappi, semilavorati e articoli in sughero.

Il centro urbano presenta una struttura compatta, con edifici in granito e numerose architetture religiose e civili di interesse storico.

Il territorio di Calangianus è in parte compreso all'interno delle aree tutelate del Monte Limbara, caratterizzato da una ricca biodiversità, sentieri escursionistici e panorami di grande valore paesaggistico. Il comune è soggetto a vincoli paesaggistici e ambientali, con la presenza di siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS).

La viabilità principale è garantita dalla Strada Statale 127, che collega Calangianus ai centri limitrofi come Tempio Pausania, Luras e Olbia (circa 35 km).

L'economia del territorio, oltre all'attività sugheriera, si basa anche sull'artigianato tradizionale, sull'agricoltura di piccola scala, e sul crescente sviluppo del turismo rurale e ambientale, grazie alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale locale.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

1. Immobile 1 – F. 46 Mappale 2454 Sub 1 – Appartamento

PIANO Seminterrato

- n. 3 Cantine
- Bagno



- Disimpegno
- Ripostiglio
- Centrale Termica
- Corte



PIANO Terra

- Salotto
- Pranzo
- Cucina



- n. 3 Camera
- n. 2 Bagni
- Ingresso
- Ripostiglio
- Disimpegno
- n. 3 Verande
- Portico
- Corte



2. Immobile 2 – F. 46 Mappale 2454 Sub 2 – Appartamento



PIANO Seminterrato

- Cantina
- Bagno
- Corte



PIANO Terra

- Corte

PIANO Primo

- Soggiorno
- Cucina
- n. 2 Camere
- Studio





- n. 2 Bagni
- n. 2 Disimpegni
- n. 5 Verande



Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in latero cemento;
- **Copertura:** Solaio a due falde con sovrastante manto di tegole tipo coppi;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura e Rivestimento in Pietra Naturale.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti misti in gres, marmo e legno mentre i rivestimenti sono in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia-
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico sottotraccia-
- **Impianto di condizionamento:** assente.
- **Impianto di riscaldamento:** presente (caldaia e radiatori in ghisa).

Gli immobili si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.



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 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;

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

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;

Immobile 1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

In seguito al sopralluogo effettuato in data 25.07.2025 presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale in atti depositata in data 29.12.2009, risulta leggermente difforme rispetto a quanto verificato in fase di accesso, e più precisamente non risulta riportata graficamente una finestra con affaccio sulla corte di pertinenza esclusiva all'interno della Cucina.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante Docfa, sono pari a € 800,00.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Calangianus così come di seguito riportato:

- **Immobile "1"**: Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 9,5, Superficie Catastale Mq 252, Rendita Catastale € 785,01 – Piano Seminterrato e Terra;

E.I. n° 46/2024
(creditore) contro (debitore)

Data: 11/09/2024 - n. T354149 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

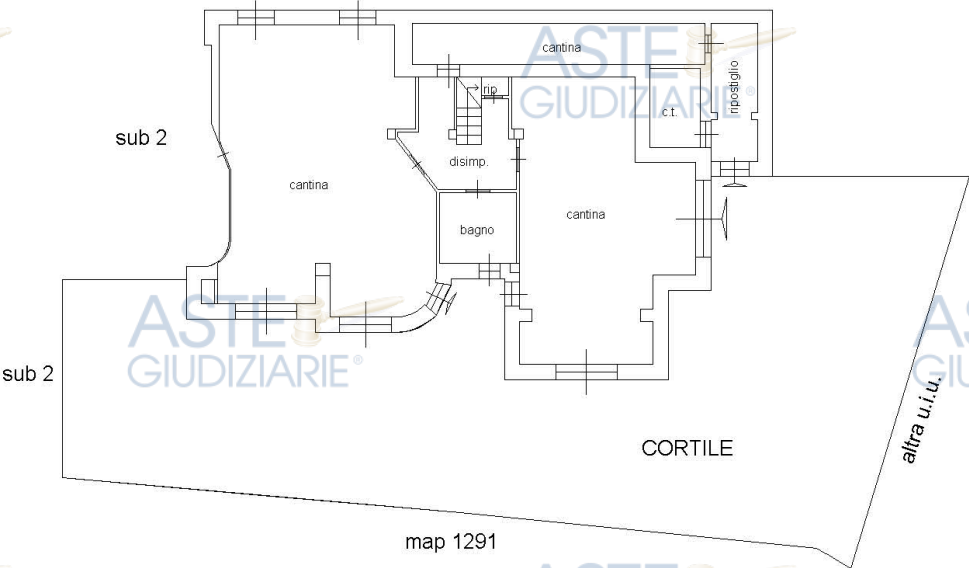
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0376210 del 29/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Calangianus	
Via Aldo Moro civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ricciu Salvatore
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 46	Prov. Sassari
Particella: 2454	N. 2718
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200

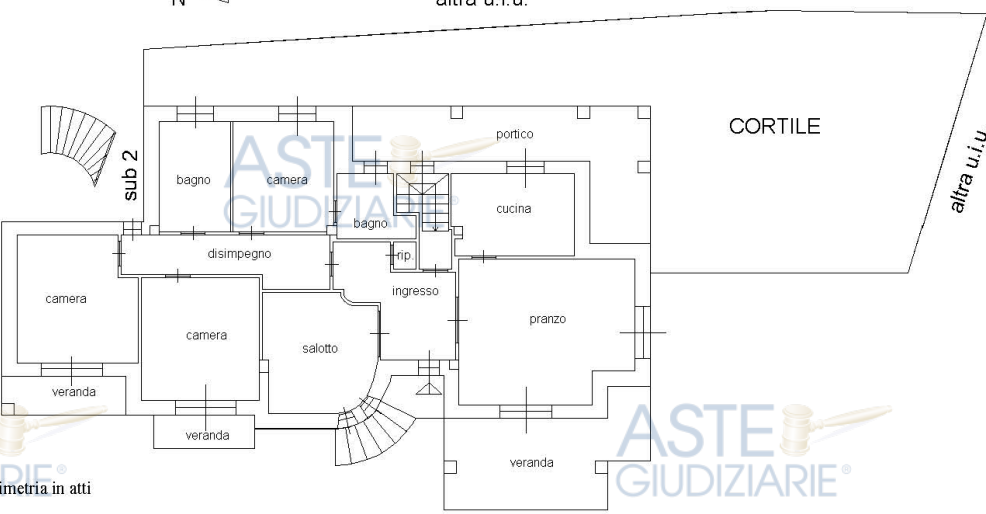
N

PIANO SEMINTERRATO
h. mt 2,50



N

PIANO TERRA
h. mt 2,80



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2024 - n. T354149 - 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 CALANGIANUS(B378) - < Foglio 46 - Particella 2454 - Subalterno 1 >
VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1-T

E.I. n° 46/2024
(creditore) contro (debitore)

Immobile 2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

In seguito al sopralluogo effettuato in data 25.07.2025 presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale in atti depositata in data 29.12.2009, risulta conforme rispetto allo stato di fatto verificato.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Calangianus così come di seguito riportato:

- **Immobile “2”**: Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie Catastale Mq 159, Rendita Catastale € 578,43 – Piano Seminterrato, Terra e Primo;

Data: 11/09/2024 - n. T354150 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

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

Dichiarazione protocollo n. SS0376210 del 29/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calangianus

Via Aldo Moro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

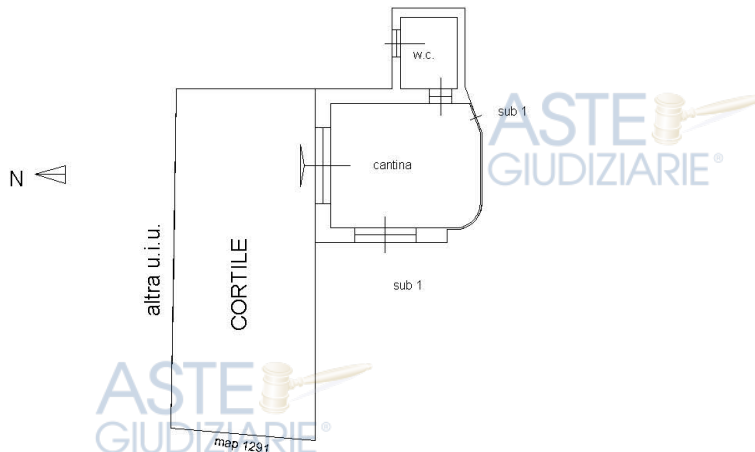
Sezione:
Foglio: 46
Particella: 2454
Subalterno: 2

Compilata da:
Ricciu Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Sassari

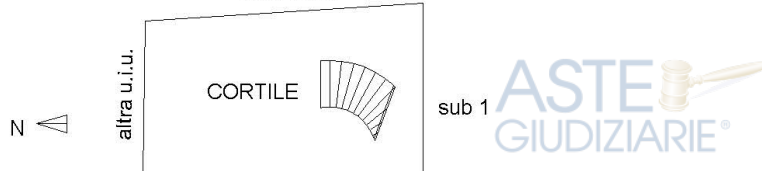
N. 2718

Scheda n. 1 Scala 1:200

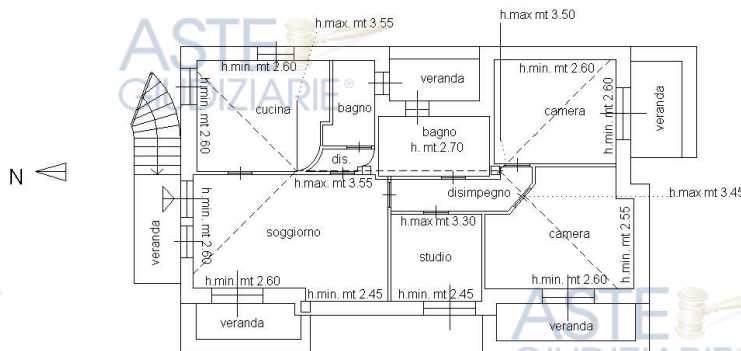
PIANO SEMINTERRATO
h. mt 2,50



PIANO TERRA
altra u.i.u.



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2024 - n. T354150 - 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 CALANGIANUS(B378) - < Foglio 46 - Particella 2454 - Subalterno 2 - VIA ALDO MORO n. SNC Piano S1-T - 1

E.I. n° 46/2024
(creditore) contro (debitore)



QUESITO CINQUE

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

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Calangianus nella Via Aldo Moro n. 49-51.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Calangianus si evince che l'area in cui insiste l'immobile, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente nella Zona C1 – Comparti Residenziali con P.d.L. Approvati.



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 Calangianus inoltrato in data 12.09.2024 con Prot. n. 8765 il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 2 del 05.03.1987;
2. Concessione Edilizia n. 40 del 04.01.1993;

Immobile 1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme alle autorizzazioni edilizie sopra citate, infatti da un attento esame degli



elaborati grafici approvati con lo stato di fatto verificato, si evincono le seguenti difformità:

1. Realizzazione di un ripostiglio adiacente alla centrale termica (piano S1);
2. Alcune modifiche ai muri divisorii interni (tutti i piani);
3. Alcune modifiche agli infissi interni ed esterni (tutti i piani);

Le stesse difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità o Scia in sanatoria e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.000,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 2.650,00</u>

Immobile 2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico il cespite non risulta conforme alle autorizzazioni edilizie sopra citate, infatti da un attento esame degli elaborati grafici approvati con lo stato di fatto verificato, si evincono le seguenti difformità:

1. Realizzazione di bagno a servizio della cantina (piano S1);
2. Alcune modifiche ai muri divisorii interni (piano S1 e 1);
3. Alcune modifiche agli infissi interni ed esterni (piano S1 e 1);

Le stesse difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di accertamento di conformità o Scia in sanatoria e costi sono i seguenti, i quali andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, e più precisamente:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.000,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 2.650,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso altresì che il compendio immobiliare non risulta in possesso dell'Agibilità.

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 cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facente 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 fabbricati caduti all'interno della procedura esecutiva non fanno parte di nessun Condominio, Consorzio o similare.

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 permettono la formazione di più lotti; si consiglia la vendita dello stesso come di seguito esposto:

Lotto n. 1

- **Immobile "1"** : Comune di Calangianus - Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

E.I. n° 46/2024

(creditore) contro

(debitore)

Lotto n. 2

- **Immobile "1"** : Comune di Calangianus - Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

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 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il Sig. _____ risulta proprietario degli immobili oggetto di pignoramento nella quota pari a 1/1, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore dei cespiti 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;

Immobile 1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in buono stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla proprietà unitamente alla sua Famiglia.

Immobile 2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del Sig. _____ per la quota pari a 1/1.

Il cespite si presenta in buono stato di conservazione e al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig. _____.

La stessa abitazione dovrebbe risultare occupata dalla stessa in forza alla sentenza di separazione consensuale con _____ n. 649/2010 del 04.11.2010, nella quale le viene assegnato un immobile, e più precisamente nel punto E sottopunto 5, senza che vi siano riportati i dati catastali dello stesso, fattore che ne pregiudica l'esatta identificazione.

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;

Immobile 1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo, per l'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1.

Immobile 2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

Il cespite risulta occupato dalla Sig. _____, presumibilmente in forza alla sentenza di separazione consensuale con _____ n. 649/2010 del 04.11.2010, nella quale le viene assegnato un immobile, e più precisamente nel punto E sottopunto 5, senza che vi siano riportati i dati catastali dello stesso, fattore che ne pregiudica l'esatta identificazione.

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;

Il compendio caduto all'interno della procedura esecutiva oggetto di perizia, edificato in Comune di Calangianus nella Via Aldo Moro n. 49-51, insiste su un'area non soggetta a nessun vincolo.

Immobile 1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 1

1. **TRASCRIZIONE del 23/06/2010** - Registro Particolare 4058 Registro Generale 6689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 938 del 18/06/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI INTERVENUTO ACQUISTO PER USUCAPIONE;
2. **TRASCRIZIONE del 17/04/2024** - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4323 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 412/2024 del 22/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile 2 distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 2454 Sub 2

3. **TRASCRIZIONE del 23/06/2010** - Registro Particolare 4059 Registro Generale 6690 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 937/2010 del 18/06/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI INTERVENUTO ACQUISTO PER USUCAPIONE;
4. **TRASCRIZIONE del 17/04/2024** - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4323 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 412/2024 del 22/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

E.I. n° 46/2024

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 17

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 Città di Calangianus, 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 similari 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 ai beni a destinazione residenziale siti in Comune di Calangianus nella Via Aldo Moro n. 49-51 una valutazione unitaria pari a 900 €/Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Calangianus – Via Aldo Moro n. 51 – F. 46 Mappale 2454 Sub 1

Abitazione – Piano S1 e Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	167,18	1,00	167,18	€ 900,00	€ 150.462,00
Cantina	184,02	0,60	110,41	€ 900,00	€ 99.370,80
Verande	28,20	0,50	14,10	€ 900,00	€ 12.690,00
Portico	22,88	0,40	9,15	€ 900,00	€ 8.236,80
Corte	330,09	0,05	16,50	€ 900,00	€ 14.854,05
TOTALE					€ 285.613,65
a detrarre spese per accertamento di conformità					€ 2.650,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1					€ 282.963,65

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:

€ 280.000,00 (diconsi Euro duecentottanta/00)

IMMOBILE 2**Calangianus – Via Aldo Moro n. 49 – F. 46 Mappale 2454 Sub 2****Abitazione – Piano S1 – Terra - Primo**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	123,57	1,00	123,57	€ 900,00	€ 111.213,00
Cantina	32,74	0,60	19,64	€ 900,00	€ 17.679,60
Verande	34,70	0,50	17,35	€ 900,00	€ 15.615,00
Corte	101,47	0,05	5,07	€ 1.800,00	€ 9.132,30
TOTALE					€ 153.639,90
a detrarre spese per accertamento di conformità					€ 2.650,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2					€ 150.989,90

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:

€. 150.000,00 (diconsi Euro centocinquanta/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 inviataagli.

La parte Debitrice (_____), rappresentata, dal 22.10.2025, dall'Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

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. 21 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 04.11.2025

Il Tecnico

Geom. _____

E.I. n° 46/2024
(creditore) contro (debitore)

Pagina 22





ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**

- Ispezioni ipotecarie
- Sentenza di Separazione n. 649/2010 Satta Marco Mario / Deidda Valeria

2) **ALLEGATO B:**

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

3) **ALLEGATO C:**

- Concessione Edilizia n. 2 del 28.01.1987
- Concessione Edilizia n. 40 del 12.05.1992

4) **ALLEGATO D:**

- Documentazione Fotografica

