

Creditore Procedente: SIRIO NPL S.R.L.

(Avv.)

Creditore Intervento: Agenzia delle Entrate - Riscossione

(Avv.)

Creditore iscritto non Intervento: GLOBO S.R.L.

Debitori:

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 15/10/2024 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore"

Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

Introduzione:

Si premette che l'inizio delle operazioni peritali fu fissata per il giorno 10 gennaio 2025 come risulta da comunicazione inviata alle parti tramite raccomandata postale all'esecutato e Pec ai creditori (All. 1). Recatasi sul posto, alla presenza del rappresentante dell'IVG, non si è potuto procedere all'accesso in quanto non si è presentato nessuno che lo consentisse. In seguito alla ordinanza di liberazione dell'immobile si è proceduto ad effettuare il sopralluogo in data 25 marzo 2025 come risulta dal registro dei verbali (All. 2).

Nel corso dei sopralluoghi sono state scattate numerose foto e sono state effettuate le dovute misurazioni.

In seguito a richiesta di proroga per il deposito della relazione al 7/05/2025 (regolarmente concessa) l'udienza per l'esame della CTU è stata rinviata al giorno 27/05/2025 ore 10.00.

Risposta ai quesiti

a) *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

È allegata agli atti l'integrazione della certificazione notarile sostitutiva, ai fini della continuità delle provenienze ventennali (art.2650 C.C.) con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (art. 2648 C.3 C.C) rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 30 Luglio 2021.

b) *Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 22). In data 3/12/2024 è stata depositata agli atti comunicazione attestante : " *In riferimento alla DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO si è rilevato quanto segue: come da istanza di vendita depositata dal creditore, la parte procedente precisa che la notifica ha avuto luogo in data del 26.05.2021, esperita a mezzo posta, tuttavia dall'esame degli atti in fascicolo non si rileva la presenza dell'avviso di ricevimento*". La comunicazione è riportata in allegato 3

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* In data 13-11-2024 sono state acquisite la planimetria catastale relativa all'appartamento (All. 4) e la planimetria catastale relativa al posto auto scoperto (All. 5).

Sono stati inoltre acquisiti la mappa catastale (All. 6), l'elaborato planimetrico attuale (All. 7) e quello originario (All. 8) e le visure catastali storiche (All.9 e 10)

ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato*

riguardante il bene nella sua totalità; In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 11), il Comune di Palau ha trasmesso le seguenti pratiche edilizie:

- n. 2001_R157 (All. 12)
- n. 2001_PE51.4 (All. 13)
- n. 2004_R51.5 (All.14)

Altre pratiche pervenute non riguardano l'immobile oggetto di esecuzione

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; Non è pervenuto certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile oggetto di esecuzione*

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; Dallo studio notarile Calvelli è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Donatella Calvelli del 13 ottobre 2005 – rep. 12441 – raccolta 6361, trascritto in data 22/10/2005 ai numeri 7534 di particolare e 11480 di generale (All. 15).*

v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Non risultano presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Nel pignoramento del 26/05/2021 gli immobili sono così descritti:

Immobili siti nel Comune di Palau località Barrabisa e precisamente:

a) *Appartamento al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno veranda e corte esclusiva di pertinenza, confinante con strada pubblica, proprietà Depperu, proprietà Geronimo, salvo alri e più esatti;*

b) Posto auto scoperto al piano terra, di catastali metri quadrati quattordici (mq 14), confinante con strada pubblica, l'immobile descritto alla precedente lettera a, proprietà Mancini, salvo altri e più esatti.

Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto fabbricati come segue:

- Foglio 1, particella 1087, sub 5, località Barrabisa, Piano T, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 75, R.C. Euro 578,43
- Foglio 1, particella 1087, sub 17, località Barrabisa, Piano T, categoria C/6, classe 1, mq 14, superficie catastale mq. 15, R.C. Euro 52,06

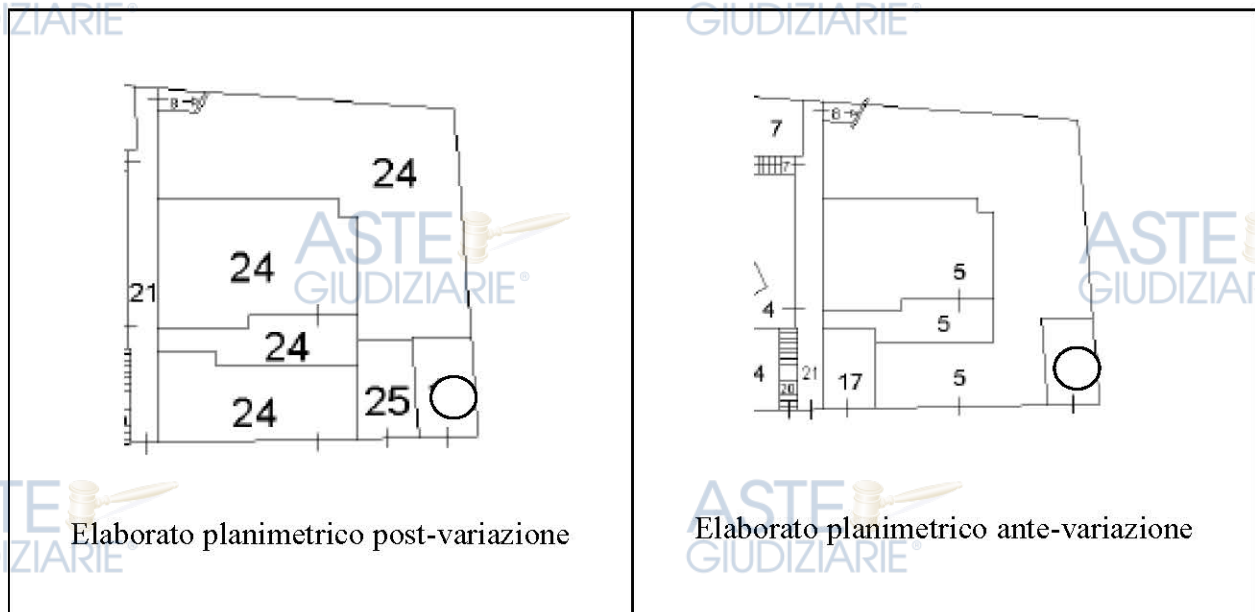
Attualmente gli immobili sono censiti al Catasto fabbricati del comune di Palau nel seguente modo:

- Foglio 1, particella 1087, sub 24, Via Pigliaru n. 15, Piano T, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale 74 m² totale, escluse aree scoperte 60 m², R.C. Euro 578,43
- Foglio 1, particella 1087, sub 25, Via Pigliaru n. SNC, Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie catastale 14 m², R.C. Euro 52,06

Dalla visura catastale si rileva che si tratta di “*VARIAZIONE del 21/02/2021 Pratica n. SS0011390 in atti dal 23/02/2021 DIVISIONE-FUSIONE (n. 2842.1/2021)*”

I dati indicati nel pignoramento rappresentavano gli immobili sino a qualche mese prima la data del pignoramento stesso.

Il confronto tra gli elaborati planimetrici riportati negli allegati 7 e 8 chiarisce la variazione a cui si riferisce la visura catastale.



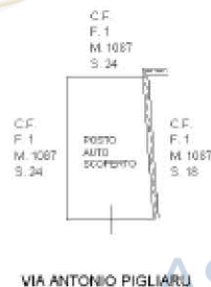
La planimetria catastale acquisita, relativa all'appartamento è conforme allo stato di progetto approvato.

Catano dei Fabbicati - Situazione al 13/01/2024 - Comune di PALAU (GZ58) - c. Foglio 1 - Particella 1087 - Subalterno 24 >
149-008-01

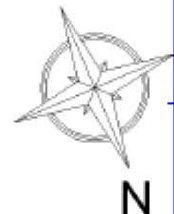
Data: 13/11/2024 - n. T33350 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0011390 del 23/02/2021	
		Comune di Palau Via A. Pigliaru civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Sezione:	
		Foglie: 1	
		Particella: 1087	
		Subalterno: 25	

PIANO TERRA (T)



VIA ANTONIO PIGLIARU



Ultima planimetria in atti

Data: 13/11/2024 - n. T33350 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2024 - Comune di PALAU (G258) - < Foglio 1 - Particella 1087 - Subalterno 25 >
VIA A. PIGLIARU n. SNC Piano T

L'elaborato planimetrico attuale differisce dal progetto approvato in quanto il posto auto attuale occupa una posizione diversa rispetto alla planimetria di progetto.

e) *Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

È stato acquisito estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che il debitore già coniugato in regime di separazione dei beni ha presentato ricorso per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (All 17).

f) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti*

dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Al momento del primo sopralluogo l'immobile risultava disabitato ed anche in stato di abbandono benché l'esecutato risultasse ivi residente, come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Palau (All. 16).

g) *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Non risulta alla scrivente alcun provvedimento di assegnazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

h) *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni*

matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Dalle visure Ipotecarie effettuate (All. 18) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 12/07/2002 - Registro Particolare 6019 Registro Generale 7707 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 113519 del 27/06/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 25/02/2003 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2564 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 86/480 del 02/06/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –
Risulta inoltre TRASCRIZIONE del 27/07/2021 - Registro Particolare 5791 Registro Generale 8169 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 113519 del 27/06/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE a favore del 22/10/2005 - Registro Particolare 7534 Registro Generale 11480 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 12441/6361 del 13/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2005 - Registro Particolare 2070 Registro Generale 11481 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 12442/6362 del 13/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. ISCRIZIONE CONTRO 06/06/2011 - Registro Particolare 1094 Registro Generale 5916 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA Repertorio 17166/2011 del 25/05/2011 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO ART 77 DPR 602/73
6. ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2015 - Registro Particolare 21 Registro Generale 172 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 1881/10 del 15/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2021 - Registro Particolare 5091 Registro Generale 7232 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio 532 del 26/05/2021- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

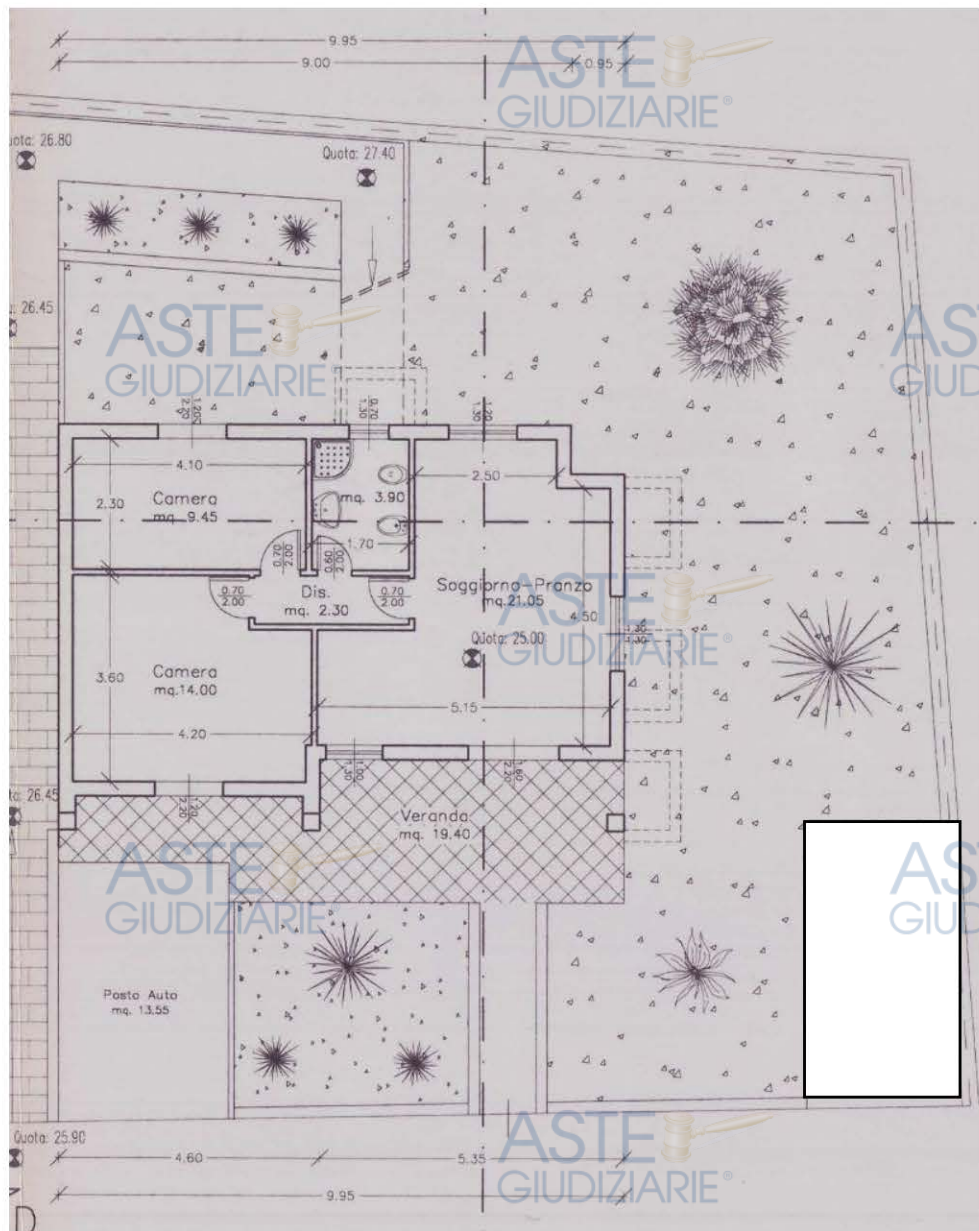
- i) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

Non risulta alla scrivente la costituzione di un condominio

- j) *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Il fabbricato a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia rilasciata in data 28 marzo 2003 e concessione in variante n. 84/04 rilasciata in data 20 ottobre 2024 (all. 13).

Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato:



Il realizzato è conforme al progetto ad eccezione del posto auto che è stato posizionato dalla parte opposta del giardino. Occorre procedere alla presentazione al Suape - Comune di Palau di un accertamento di conformità, dal quale si dovrà evincere la nuova localizzazione del posto auto da realizzarsi in osservanza della normativa relativa al rapporto tra superficie posto auto e volume dell'appartamento (mq/mc). Il costo per questa pratica può essere stimato pari a € 6.500,00 compresi i costi amministrativi.

Sono inoltre presenti delle coperture di zone all'aperto con travi in legno in non perfette condizioni e prive di autorizzazione per cui sarebbe opportuna la demolizione o il ripristino solo dopo averne chiesto autorizzazione edilizia.

- k) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in "Zone Minori" all'interno della frazione di Barrabisa per la quale è vigente il "Piano di lottizzazione di Barrabisa" il cui estratto è riportato in All.19.

- l) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Al momento l'unico generatore di acqua calda sanitaria è uno scaldabagno elettrico posto nel cortile posteriore probabilmente non funzionante.

Non è presente alcun impianto termico o di climatizzazione.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.

- m) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è pignorato per intero.

- n) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

Gli immobili sono di fatto costituiti da un appartamento e dal suo posto auto, ancorché catastalmente autonomi sono vendibili in unico lotto come originariamente acquistati in quanto il posto auto è una pertinenza obbligatoriamente associata all'appartamento.

o) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



Immagine estratta da Google Earth

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Palau in località Barrabisa, via Pigliaru n.15 con accesso diretto dal piano terra.

La località Barrabisa è una frazione del Comune di Palau con 66 famiglie residenti;

Non ci sono farmacie, né banche, né parrocchie.

L'immobile in argomento è parte di un edificio che si sviluppa su 2 livelli fuori terra, un piano terra ed un primo piano, e di un piano interrato. L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano terra, da un posto auto e da un ampio cortile; la zona sul retro è pavimentata e funge da soggiorno all'aperto.

Complessivamente, la superficie coperta dell'immobile pignorato è di 60,4 mq, oltre a 19,40 mq di veranda. La superficie netta complessiva è di mq 50,7 così suddivisa : soggiorno-cucina di 21,05 mq, camera matrimoniale di 14,00 mq, camera singola di 9,45 mq, bagno di 3,90 mq e disimpegno di 2,30 mq. L'altezza interna utile è di m 2.70.

Il posto auto ha una superficie di 13.50 mq.

Le strutture verticali sono costituite da murature portanti in laterizio "poroton", spessore 25 cm, e rifodera interna in forati da 8 cm. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in cemento armato, e solai in latero-cemento, spessore (16+4) cm. I tramezzi dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forato avente spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile e i pavimenti interni ed esterni in monocottura.

L'immobile presenta nelle due camere da letto, evidenti tracce di umidità sulle pareti confinanti con il terrapieno, cui sono appoggiate.

Dal punto di vista strutturale non si sono ravvisati particolari difetti, tuttavia in generale tutto l'immobile necessita di una buona manutenzione straordinaria, in quanto versa da tempo in stato di abbandono, in modo particolare il giardino, inoltre alcuni infissi esterni andrebbero sostituiti.

L'immobile confina a nord con la via Pigliaru, ad ovest con altra proprietà (part. 1175), a sud con altra proprietà (part. 665), ad est con altra proprietà del medesimo complesso.

I dati catastali attuali:

L'appartamento è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 1 part. 1087, sub. 24, Cat A/2 classe 1 , consistenza 4 vani, superficie catastale 74 m² totale escluse aree scoperte 60 m².

Rendita 578,43 €.

Il posto auto è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 1 part. 1087, sub. 25, Cat C/6 classe 1 , consistenza 14 m², superficie catastale 14 m², Rendita 52,06 €.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 20.

p) *Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile*

costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

- q) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.*

L'immobile si trova a poco più di un km dalle spiagge di Porto Pollo e dell'Isola dei Gabbiani che durante il periodo estivo oltre alle meravigliose spiagge offre numerosi servizi: ristoranti, bar, scuole vela-surf-kite surf, escursioni in gommone. Il centro abitato di Palau si trova a circa 6 km. L'aeroporto e il porto di Olbia distano circa 45 chilometri.

Si tratta di una località ad alta vocazione turistica, a circa trentacinque chilometri dalla Costa Smeralda.

Trattandosi di un appartamento situato in una zona, dove il mercato si ritiene attivo, per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche Tipologiche: - Et  ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrit  - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servit  o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Caratteristiche Di Localizzazione: - Centralit  - Viabilit  e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attivit  collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno

Caratteristiche Di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosit  - Panoramicit 

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali   emerso che i prezzi per un appartamento con caratteristiche simile all'immobile pignorato risulta compreso tra i 2.000/2.500 €/mq, per un valore medio di 2.250 €/mq

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All.21) di seguito si riportano i risultati pi  significativi della ricerca:

Trilocale in via Pigliaru 75 mq , 260.000  : valore 3.467   al mq;

Trilocale piano terra con posto auto 55 mq , 350.000  : valore 6.364   al mq;

Trilocale su pi  livelli con garage 70 mq , 170.000  : valore 2.429   al mq;

dalle quali si ricava un valore medio di 4.086  /mq.

Una seconda indagine si   svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Barrabisa, (dati dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2024) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: SASSARI

Comune: PALAU

Fascia/zona: Suburbana/COSTA SERENA - PADULEDDA - BARRABISA - PETRALANA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3200	L	9,2	13,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2850	3700	L	11,7	15,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Considerato che l'appartamento in esame rientra nella categoria delle abitazioni civili in stato conservativo NORMALE ma, con necessità di interventi significativi, dalla tabella OMI si assume il valore minimo pari 2.200 €/mq.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((2.250+4.086+2.200)/3) = 2845$ €/mq

Nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	85%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ($\text{€ } 2.845 \times 0.85 =$) di **2.418 €/mq**, che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) dell'appartamento di 60.40 mq, la superficie della veranda di 19.40 mq che ragguagliata al 30% è pari a 5,80 mq, la superficie del posto auto di 13.50 mq che ragguagliata al 20% è pari a 2,70 mq, la superficie del patio di 32,00 mq che ragguagliata al 40% è pari a 12,80 mq, la superficie del giardino di circa 120 mq che ragguagliata al 10% è pari a 12,00 mq si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 93,70 mq.

Moltiplicando il valore medio di 2.418 €/mq per la superficie di 93,70 mq ne discende il valore di $(2.418 \text{ €/mq} \times 93,70 \text{ mq}) \text{ € } 226.566$

a cui vanno sottratti 6.500 € per spese di sanatoria degli abusi, ottenendo così un valore di stima pari 220.066 €, che può ragionevolmente approssimarsi a 220.000 €;

In conclusione, il valore dell'immobile è stimato in 220.000 € (duecentotrentamila euro).

r) *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per*

il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)). DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato “ All 23- Descrizione lotto EI 80-2021” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 04.04.2025

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 19 pagine oltre agli allegati riportati nella pagina seguente.

Elenco Allegati

-  All 1 - Comunicazione data sovralluogo.pdf
-  All 2 - Registro dei verbali.pdf
-  All 3 - comunicazione depositata agli atti.pdf
-  All 4 - PLN_214115394_2.pdf
-  All 5 - PLN_214115394_1.pdf
-  All 6 - Mappa catastale .pdf
-  All 7 - Elaborato planimetrico attuale.pdf
-  All 8 - Elaborato planimetrico originario.pdf
-  All 9 - Visura catastale appartamento.pdf
-  All 10 - Visura catastale posto auto.pdf
-  All 11 - richiesta accesso agli atti.pdf
-  All 12 - n 2001_R157.zip
-  All 13 - n 2001_PE51.4.zip
-  All 14 - n 2004_R51.5.zip
-  All 15 - Atto di provenienza.pdf
-  All 16 - Certificato di Residenza.pdf
-  All 17 - Estratto atto di Matrimonio.pdf
-  All 18 - Visure ipotecarie.zip
-  All 19 - Estratto piano di Lottizzazione.zip
-  All 20 - Documentazione fotografica.pdf
-  All 21 - Ricerca su immobiliare.pdf
-  All 22 - El 80-2021 Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
-  All 23 - Descrizione lotto - El 80-2021 .rtf
-  All 24 - Perizia di stima formato privacy -El n° 80-2021.pdf