



G I U S E P P E G A S T O N E P A S E L L A
DOTTORE ARCHITETTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA RGE 142/2021 PROMOSSA DA:

XX

A CARICO DI

XX

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO; - Unità XXXXXXXXXX / negozio sita in **REGIONE LA TOZZA n. SNC Piano T-1 Comune di BADESI (M214 SS) Foglio 59 Particella 3530 Classamento: Rendita: Euro 7.833,62 Categoria C/1a), Classe 1, Consistenza 320 m2 Dati di superficie: Totale: 434 m2**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Gastone Pasella con studio in Milano via A. Anfossi 6, domiciliato in Calangianus, largo Tola 9, essendo stato destinatario di nomina in qualità di esperto, allo scopo di stimare gli immobili pignorati e al compimento delle attività previste dall'art 173 bis disp. Att. c.p.c. per il procedimento in oggetto, facendo seguito ai sopralluogo di rito, effettuato presso il luogo in cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento, prima in data in data 18/10 2024 visionando dall'esterno l'immobile, (visibile anche all'interno dall'area pubblica) e in data 30 ottobre 2024 alle ore 15.30 tramite un proprio incaricato il Geom. Rossano Serra con studio in via S. Pellico, 2 07038 Trinità d'Agultu, è arrivato alle seguenti conclusioni e stima, relativamente a quanto esplicitamente richiesto dalla Signora Giudice, che formula i seguenti quesiti:

- 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;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

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



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



- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà 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).

RISPOSTA QUESITO 1

La documentazione risulta parzialmente completa di cui all'art 567 comma 2 Cpc e sull'immobile insistono le seguenti trascrizioni relative all'ultimo ventennio. **Ispezione ipotecaria** avvenuta in data 29/10/2024 Ora 12:24:03

Ispezione telematica

Ispezione n. T441338 del 29/10/2024

per immobile

Motivazione ESECUZIONE IMMOBILIARE

Richiedente PSLGPP per conto di PSLGPP58T24G015M

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BADESI (SS)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 59 - Particella 3530 - Subalterno 22
 Periodo da ispezionare: dal 01/11/1990 al 29/10/2024
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 01/11/1990 al 29/10/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 29/10/2024

Elenco immobili

Comune di BADESI (SS) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0059 Particella 03530 Subalterno 0022

Elenco sintetico delle formalita

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



* [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di permuta del 06/12/2004 Numero di repertorio 56109 Notaio PAPACCIO FABIO Sede TEMPPIO PAUSANIA (OT) trascritto il

[REDACTED]

[REDACTED]

N.B.: Alla data del 16/09/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità;

Si segnala:

[REDACTED]



Dati identificativi: Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** **Classamento:** Rendita: **Euro 7.833,62** Categoria **C/1a**), Classe **1**, Consistenza **320 m2** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** **Indirizzo:** REGIONE LA TOZZA n. SNC Piano T-1 **Dati di superficie:** Totale: **434 m2**

Infestati catastali

1. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX SRL (CF XXXXXXXXXXX)** sede in TEMPIO PAUSANIA (SS) Diritto di: Proprietà per **1000/1000**

DATI IDENTIFICATIVI

dal 17/12/2007 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** **COSTITUZIONE** del 17/12/2007 Pratica n. **SS0395769** in atti dal 17/12/2007 **COSTITUZIONE** (n. **4712.1/2007**)

dal 17/12/2007 al 07/12/2010 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** REGIONE LA TOZZA n. SNC Piano T-1 **COSTITUZIONE** del 17/12/2007 Pratica n. **SS0395769** in atti dal 17/12/2007 **COSTITUZIONE** (n. **4712.1/2007**)

dal 07/11/2014 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** REGIONE LA TOZZA n. SNC Piano T-1 **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del 07/12/2010 Pratica n. **SS0312650** in atti dal 07/12/2010 **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n. **21832.1/2010**)

DATI DI CLASSAMENTO

dal 17/12/2007 al 07/12/2010 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** Categoria **F/3b**), Consistenza **0 m2** **COSTITUZIONE** del 17/12/2007 Pratica n. **SS0395769** in atti dal 17/12/2007 **COSTITUZIONE** (n. **4712.1/2007**)

dal 07/12/2010 al 07/12/2011 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** Rendita: Euro **5.532,49** Categoria **C/1a**), Classe **1**, Consistenza **226 m2** **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del 07/12/2010 Pratica n. **SS0312650** in atti dal 07/12/2010 **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n. **21832.1/2010**) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 07/12/2011 al 07/11/2014 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** Rendita: **Euro 5.532,49** Categoria **C/1a**), Classe **1**, Consistenza **226 m2** **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 07/12/2011 Pratica n. **SS0324090** in atti dal 07/12/2011 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. **50328.1/2011**) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 07/11/2014 al 24/09/2015 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** Rendita: **Euro 7.833,62** Categoria **C/1a**), Classe **1**, Consistenza **320 m2** **VARIAZIONE** del 07/11/2014 Pratica n. **SS0171391** in atti dal 07/11/2014 **ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA** (n. **61142.1/2014**) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 24/09/2015 Immobile attuale Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** Rendita: **Euro 7.833,62** Categoria **C/1a**), Classe **1**, Consistenza **320 m2** **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 24/09/2015 Pratica n. **SS0108599** in atti dal 24/09/2015



VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18911.1/2015) Annotazioni: classamento e rendita validati **Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale** Comune di **BADESI (M214) (SS)** Foglio **59** Particella **3530** Subalterno **22** Totale: **434 m2** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 07/11/2014, prot. n. SS0171391

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Dati identificativi: Immobile attuale –

Comune di BADESI (M214)(SS) Foglio 59 Particella 3530 Sub. 22 1. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX SRL (CF XXXXXXXXXXXX) sede in TEMPIO PAUSANIA (SS) dal 17/12/2007 Diritto di:Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1) 1. COSTITUZIONE del 17/12/2007 Pratica n. SS0395769 in atti dal 17/12/2007 COSTITUZIONE (n. 4712.1/2007)

(in allegato alla presente trasmettiamo l'ispezione ipotecaria fatta sulla "partita, per la presenza in banca dati di varie società aventi diverso indirizzo ma la stessa partita)

QUESITO 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO

L'unità **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** / negozio sita in **REGIONE LA TOZZA n. SNC Piano T-1 Comune di BADESI (M214 SS)** Foglio 59 Particella 3530 Classamento: Rendita: Euro 7.833,62 Categoria C/1a), Classe 1, Consistenza 320 m2 Dati di superficie: **Totale: 434 m2.**

Insiste sulla via Genova snc e prospetta, nella parte principale, a NE.

Vi si può accedere a valle dal **piazzale condominiale ma ad uso pubblico**, o a monte seguendo la direttrice a dx della biforcazione che serve il piccolo complesso. Si arriva al piazzale a monte destinato a **parking (anch'esso condominiale)**. **Da sottolineare che** il cespite oggetto d'esecuzione pur essendone localizzato a ridosso, **non insiste nell'area condominiale per cui non ha alcun vincolo con lo stesso**, come dichiarato dal Geom. Piernario Peru, amministratore del piccolo condominio.

Da detto piazzale, una scala scendere, più altre due rampe, intervallate dai percorsi sempre pedonali, che distribuiscono le residenze, si giunge all'unità in oggetto, verosimilmente destinata al servizio commerciale, del piccolo villaggio.

La strada a media intensità di circolazione (soprattutto nel periodo estivo) e distante dal pieno centro di Badesi (Piazza Maestrale e Grazia Deledda) 1,4 km, che si percorrono in auto in poco più di 3 minuti.

Il centro del paese è servito da bar, tabacchi, minimarket, rifornitori di carburante, negozi di vario genere. Ma anche da scuole (primaria e secondaria di primo grado, un lcs e un Centro Territoriale Permanente per l'alfabetizzazione in età adulta.

La spiaggia più vicina (li Junchi), e' distante il linea d'aria, circa 2 Km.

A circa 10 minuti, (5,8 Km) si raggiunge il centro di Trinità d'Agultu.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

← da Via Genova, 6-2, 07030 Badesi SS
a Piazza Maestrale, Via Grazia Deledda, 07030 Ba...

3 min (1,4 km)

tramite SP74
Percorso più veloce

Via Genova, 6-2

07030 Badesi SS

Procedi in direzione nord-est da Via Genova verso SP74

240 m

Svolta leggermente a sinistra e prendi Via Nazionale/SP74

1,1 km

Svolta a destra e prendi Via Grazia Deledda

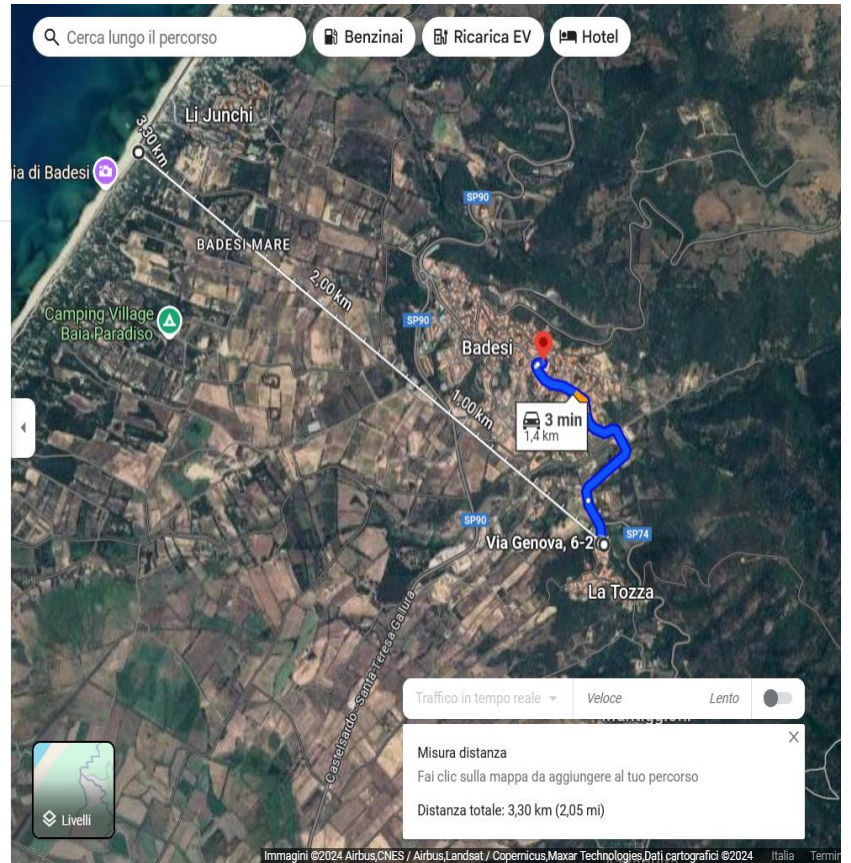
12 m

Svolta a destra per rimanere su Via Grazia Deledda
[La tua destinazione è sulla destra](#)

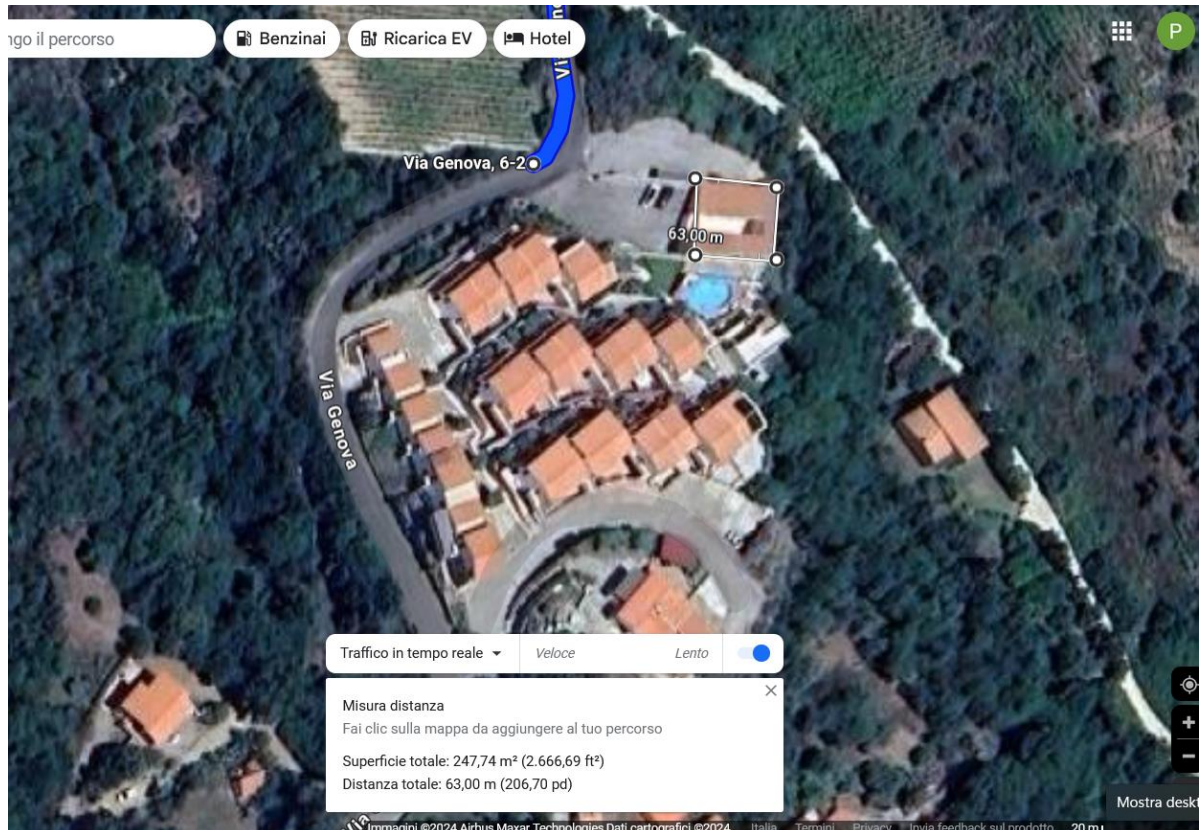
30 m

Piazza Maestrale

Via Grazia Deledda, 07030 Badesi SS



IL VILLAGGIO SU CUI INSISTE L'UNITA' XXXXXXXXXXXX



L'unità XXXXXXXXXXXX, priva di serramenti interni ed esterni, aperta (priva di chiave lucchetti o qualsivoglia chiusura a comando) appare in completo stato d'abbandono.

Il cespite, destinato a negozio e pubblico esercizio, presenta all'ingresso a valle, un piccolo cancello al quale si accede allo spazio scoperto interposto fra le due "ali" dell'unità verosimilmente destinate a 2 attività commerciali, o ad una singola. Lo spazio aperto, affaccia sul lato sinistro (che dovrebbe fungere da fascia illuminante) ha una sorta di ballatoio a ringhiera. Il volume alla destra dell'entrata, risulta quello di più facile fruizione, e al fondo, serve anche il vano scala che conduce al piano inferiore dove sono localizzati i servizi e l'accesso alla corte, anch'essa in totale stato d'abbandono.

Non sono presenti almeno visivamente, impianti di riscaldamento o raffrescamento, e i locali risultano pavimentati.



L'INGRESSO DALL'ESTERNO



L'INGRESSO DALL'INTERNO

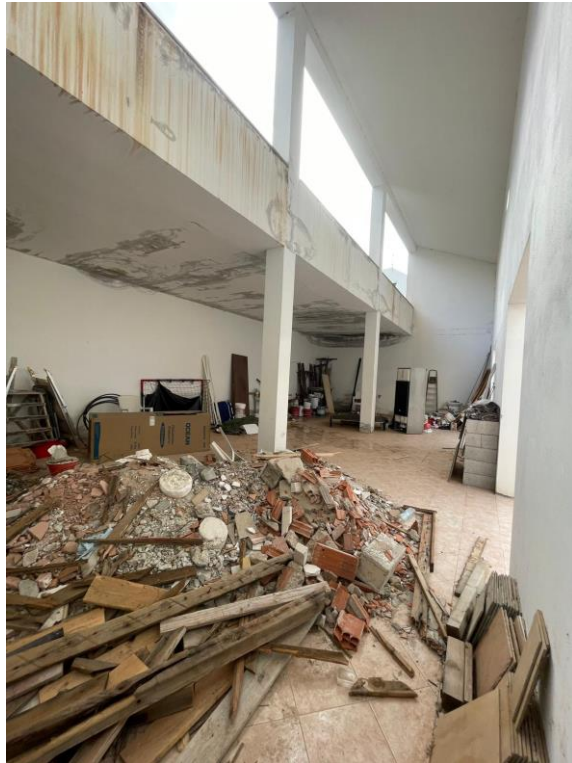
Appare, dalla documentazione in nostro possesso, **conforme sotto l'aspetto urbanistico, edilizio e catastale**, salvo piccole difformità non rilevabili e trascurabili.

Risulta presente a valle, un volume insistente su area condominiale, "costruito" in precario, cioè facilmente removibile come da foto





IL VANO SCALA DAL PIANO TERRA



IL PIANO TERRA

Anche le foto evidenziano lo stato d'abbandono, e vi son presenti accumuli di calcinacci e macerie, vecchi elettrodomestici e rimanenze di cantiere. De visu la **struttura in conglomerato cementizio**, appare in buono stato come la muratura, nonostante risulti visibilmente **ammalorata e affetta da evidenti patologie, in copiose porzioni. Manifestate in efflorescenze** e parziali distaccamenti d'intonaco.



LO SBARCO DELLA SCALA AL PIANO



L'ALA D'ACCESSO AI LOCALI IGIENICI





QUESITO 3

Il bene e' conforme a quanto descritto nell'atto di pignoramento. Negli atti non sono indicati la via e il numero civico, ma l'identificazione del bene e' chiara e agevole. (punti A, B, C.)

QUESITO 4

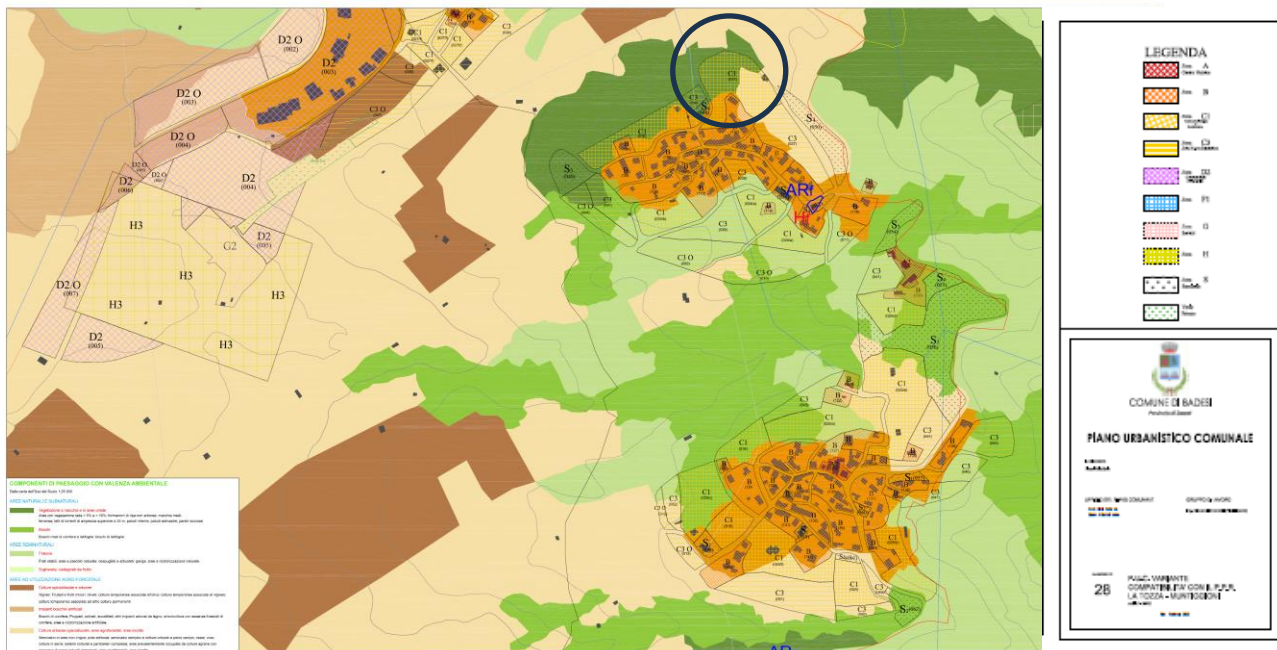
Non vi sono e non si riscontrano, difformità catastali. Il mappale su cui insiste l'immobile oggetto d'esecuzione, e' esteso oltre la proiezione verticale dello stesso bene; quasi tutte le unità immobiliari del piccolo villaggio / condominio, insistono sulla stessa particella.

QUESITO 5

Come evidenziato nella mappa sottostante, l'immobile insiste in un comparto di zona C1 . espansioni pianificate nel Piano Urbanistico Comunale.



PIANO URBANISTICO COMUNALE



QUESITO 6

Il bene pignorato è di fatto uno dei corpi di fabbrica concessionati nella lottizzazione di comparto, con pratica edilizia N3152 31/52/02 e concessione n° 2155/04.

Risultano regolari sia le concessioni, che la convenzione e la conformità edilizia del bene la si identifica nel progetto di NUOVA variante con pratica edilizia N° 6080 cat 10 classe 11 – Fasc. 9 del 21/07/2008 Concessione n°2567 del 07/05/09 (variante alla conc. Edil. N° 2262/05)



Nella stessa pratica autorizzata, è stato presentato il progetto per la costruzione delle strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e rete smaltimento liquami (fognatura) di comparto.

Fara' seguito l'autorizzazione a "taglio strada" per connessione impianti di smaltimento.

Si ritiene opportuno sottolineare che alcune rappresentazioni grafiche, reperite nell'accesso agli atti, risultano di non facile interpretazione, per le convenzioni grafiche utilizzate

DI SEGUITO ALCUNI ESTRATTE DELLE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Pratica Edilizia N. 3152/02

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2155/04

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

— Vista la domanda di concessione in data 24/07/2002, prot. n. 5206, presentata da:
 — STANGONI Nicolò nato ad Aggius (SS) il 06/01/1935 residente a Badesi
 in Via Napoli n. 1

Cod. Fisc. STN NCL 35A06 A069G

relativa alla esecuzione di Costruzione di un insediamento residenziale in Fraz.
 La Tozza.

Pratica Edilizia N. 3527/05

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2262/05

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

— Vista la domanda di concessione in data 31/05/2005, prot. n. 4106, presentata da:
 — Soc. ARCIPELAGO IMMOBILIARE SRL. con sede in La Maddalena Via A. Moro N. 1
 Amministratore Unico Sig. Satta Aurelio nato a Luras il 03/06/1951 res. a
 Calangianus in Via P; Manzella n. 10

Cod. Fisc. 02124470903

relativa alla esecuzione di Variante C 17 in Loc. La Tozza.

in territorio di questo Comune Loc. La Tozza, su area distinta in catasto
(località)
 C.T. 59 al Foglio Mapp. 3391 Particella
C.T. - N.C.E.U.

— Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma del Arch. Giovanni Fara - Badesi;

— Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

FAVOREVOLE

06/07/2005



Pratica Edilizia N° 3899/2008

CONCESSIONE EDILIZIA N° 2567 DEL 07.05.2009

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA

VISTA

la domanda di concessione in data 21.07.2008, prot. n. 6080 - presentata dalla Soc. ARCIPELAGO IMMOBILIARE Srl. - con sede in Tempio Pausania in Via Circ. San. Sebastiano b. 34/B - P. IVA n., 02124470903= Amministratore Unico della Soc. è il Sig. Michelotti Giorgio nato a Milano il 30.05.1939 residente in Trinità D'Agultu in loc. Costa Paradiso Via Li Jnchi n. 26 - C.F. n. MCH GRG 39E30 F205F=; relativa al Progetto di variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N. 2262/05 - Lottizzazione comparto C17 e realizzazione delle opere di urbanizzazione - a Badesi in Frazione La Tozza - distinta in catasto C.T. al Foglio 59 - Mapp. n. 3391;

Prot. n° 5580 del 23/06/2009

Prat. Edil. n° 3899/08

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 2600 del 05/08/2009

TAGLIO STRADALE PER LA REALIZZAZIONE DI LINEA FOGNARIA A LA TOZZA - STRADA ANTONI MALU - LI PEDALI

QUESITO 7

Gli immobili non risultano gravati da censo o uso civico presente o passato per cui non risultano affrancazioni pregresse o in itinere.

QUESITO 8

Non vi sono nei beni pignorati, spese di gestione ufficiali e documentate e da condividere con altri condomini non presenti. I beni oggetto di pignoramento sono soltanto soggetti al mantenimento dello stato dei luoghi, mediante saltuarie operazioni di pulizia per prevenzione incendi come previsto dalla normativa regionale in vigore e sulle quali non si ritiene opportuno verificarne la quantità in quanto ordinarie e non soggette ad approvazioni di assemblee ne situazioni del general beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, e non vi è stata, dalla documentazione in nostro possesso, alcuna affrancazione di tali pesi.

QUESITO 9

L'immobile pignorato puo' essere venduto in piu lotti, progettandone una partizione che crei delle are comuni per la distribuzione delle eventuali unità, fermo restando che dovrebbero usufruire dei servizi igienici che diventerebbero comuni, o crearne degli altri, in osservanza delle leggi e norme in materia.



QUESITO 10

L'immobile non è pignorato pro quota

QUESITO 11

L'immobile è libero e allo stato delle cose inutilizzabile sia a fini a cui è destinato, sia ad eventuali fini abitativi.

Dai dati in nostro possesso, non risultano contratti di locazione regolarmente registrati.

QUESITO 12

L'immobile come sopra descritto è libero, per cui non occupato

QUESITO 13

Sui beni pignorati non insistono vincoli di natura artistica, storica o monumentale
(Dlgs 42/2004 aggiornata L. 136/2023)

QUESITO 14

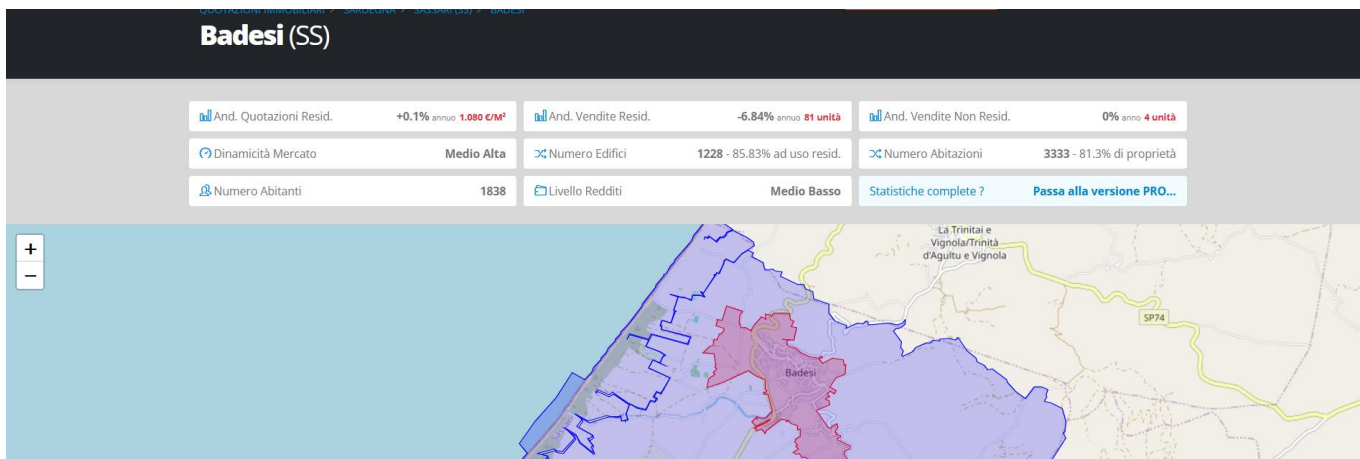
Risultano presenti / reperibili transazioni nelle zone limitrofe, negli ultimi 6 anni. Alla consultazione sull'OMI, presso l'Agenzia delle entrate, risulta scarsa la documentazione sulla tipologia in oggetto dell'unità XXXXXXXXXXXX di cui si tratta.

Si aggiunge la singolarità del "locale commerciale" all'interno di un piccolo villaggio residenziale.

-
- La dimensione del terreno di pertinenza (corte) potrebbe essere leggermente differente, in quanto non è stato possibile rilevarne l'esatto dimensionamento.

Per queste ragioni, s'è ritenuto opportuno consultare e reperire offerte di fabbricati residenziali e terreni aventi simili caratteristiche, anche a livello regionale.

Si è altresì ritenuto opportuno contattare alcuni fra i più importanti imprenditori, tale da quantificare in modo attendibile il reale valore venale dei beni

QUOTAZIONE ABITAZIONI BORSINO XXXXXXXXXXXX

QUOTAZIONE ABITAZIONI AGENZIA DELL'ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: BADESI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

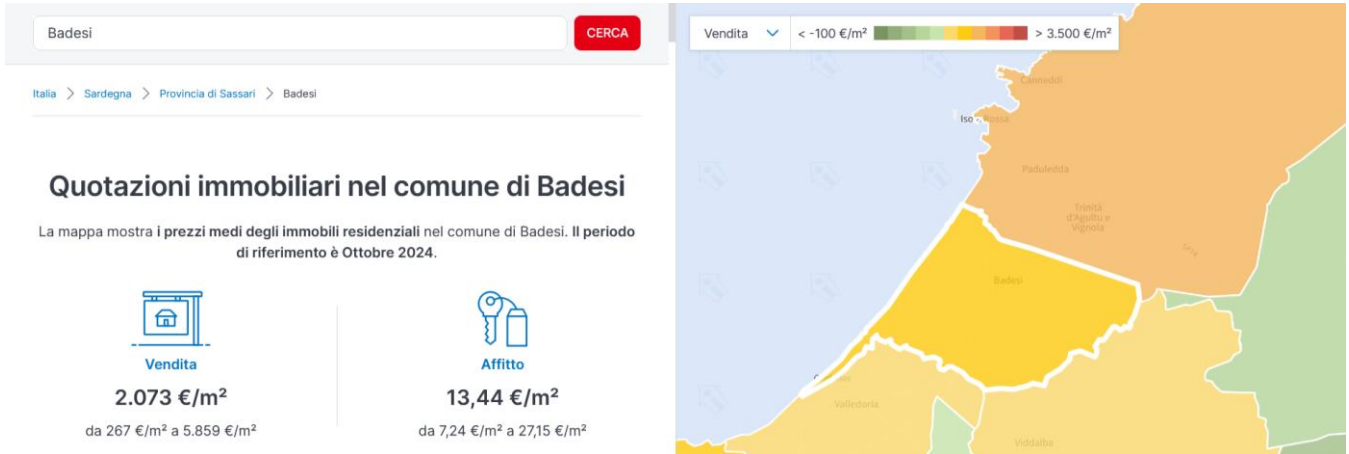
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1200	1600	L	5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,6	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,7	2,3	L

VALUTAZIONI RELAZIONATE A DOMANDA E OFFERTA DEL MERCATO

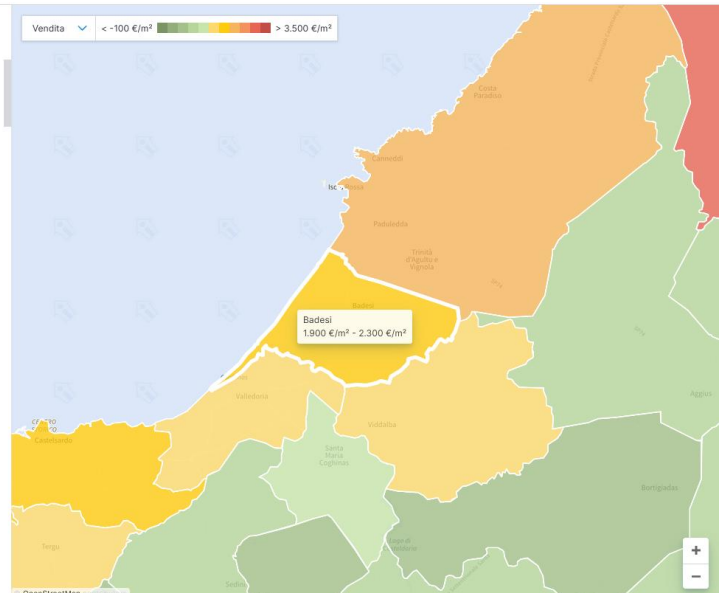


Andamento dei prezzi degli immobili a Badesi

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Badesi, sia in vendita sia in affitto.



A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.073 al metro quadro, con un aumento del 14,09% rispetto a Ottobre 2023 (1.817 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Badesi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 2.073 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.677 al metro quadro.



Evidenziamo di seguito, alcune pubblicazioni recenti sulle valutazioni degli immobili con simili caratteristiche sui vari portali di settore

RESIDENZE

Casa: 2 locali 50 m2 88 k €
 Casa: 2 locali 50 m2 128 k €
 Casa: 3 locali 45 m2 77 k €
 Casa: 6 locali 80 m2 180 k €
 Casa: 3 locali 50 m2 95k €

LOCALI COMMERCIALI

73 m2 79 k
 400 m2 750 k
 450 m2 1.650 k
 150 m2 290 k

Per le ragioni addotte, attraverso l'interpolazione lineare sui valori di transazione e offerte sul mercato, si arriva ad un valore medio nelle abitazioni, di **1.842,00 €/m2** di livello medio. Valutando che i locali commerciali, esclusi situazioni straordinarie hanno un coefficiente di 7,5/10 riteniamo opportuna una valutazione di **1.382,00 €/m2**.

Valutando lo stato di abbandono, degrado, la mancanza d'impianti, serramenti e apparati tecnologici, riteniamo congrua una valutazione di 820,00 €/m2

SOMMANDO:

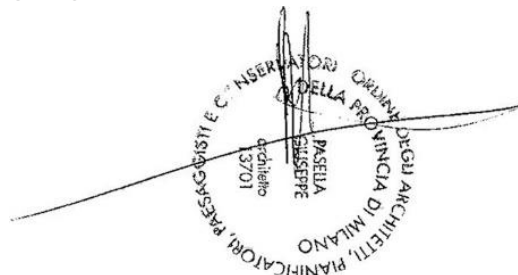
SLU	820,00 €/m2 x 282 m2 (coef 1)	= € 231.240,00
Veranda	820,00 €/m2 x 70 m2 (coef 0,2)	= € 11.480,00
Cortile *	820,00 €/m2 x 100 m2 (coef 0,1)	= € 8.200,00
Cortile *	820,00 €/m2 x 250 m2 (coef 0,04)	= € 8.200,00

TOTALE	m2 316,00	STIMA	€ 259.000,00
---------------	------------------	--------------	---------------------

Il CTU ritiene d'aver assolto completamente al mandato conferitogli, restando a disposizione della Sig.ra Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti

Milano 05/11/duemilaventiquattro

Giuseppe Gastone Pasella
 ARCHITETTO



via Augusto Anfossi 6 – 20135 Milano

via Pantaneto 96 - 53100 Siena
 via di Terrenano e Belcaro 49 – 53100 Siena
 via A Gramsci 14 – 07029 Tempio Pausania
 Largo Tola 9 – 07023 Calangianus



MAPPA CATASTALE

Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE ERMENEGILDO SORO

Vis. tel. (0.90 euro)



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica P441512/2024
Comune: (SS) BADDESI
Foglio: 59/41
Firmato Da: PASELLA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 319c98

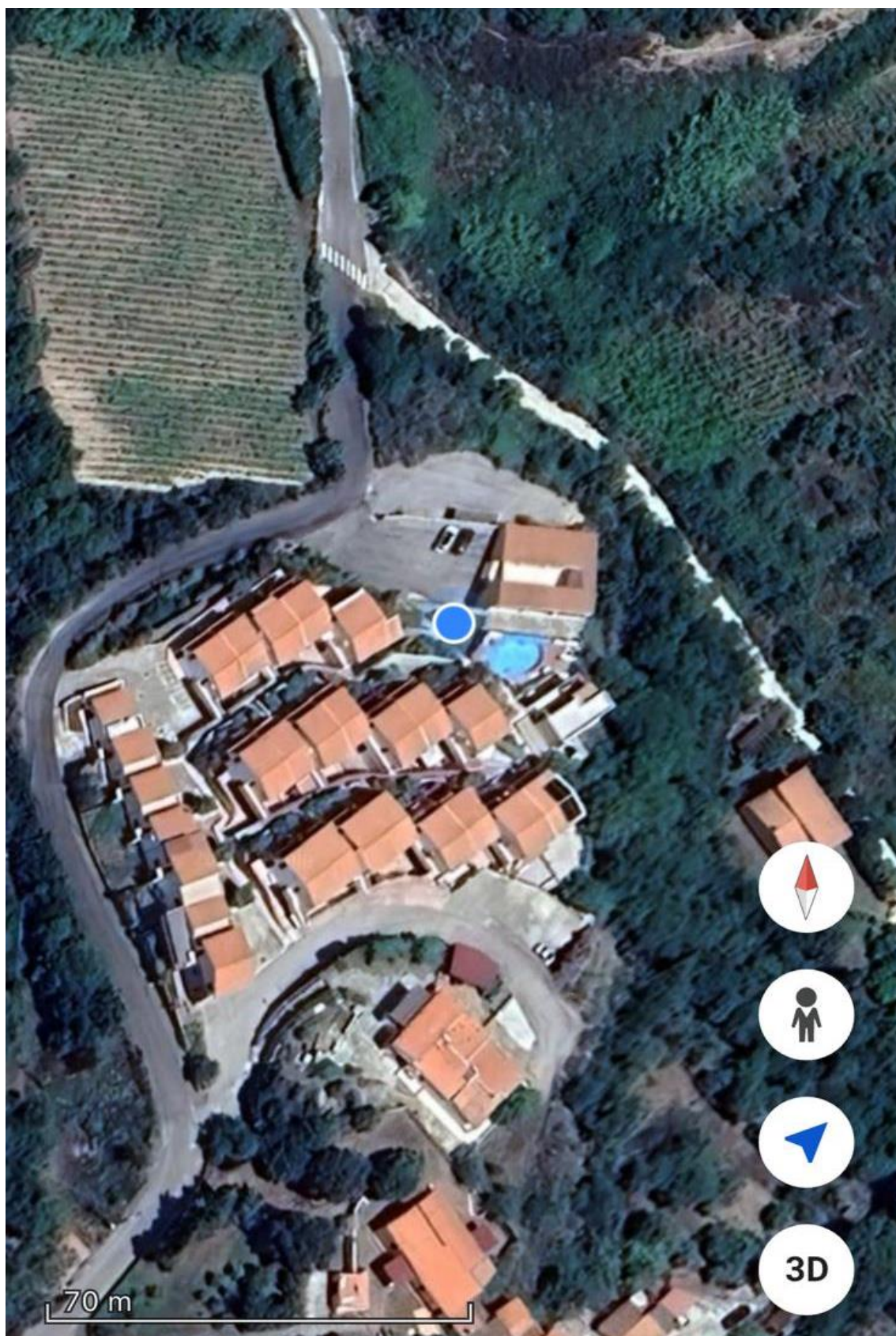
INGRESSO A VALLE, BIFORCAZIONE E VISTA D'ASSIEME DEL BORGO



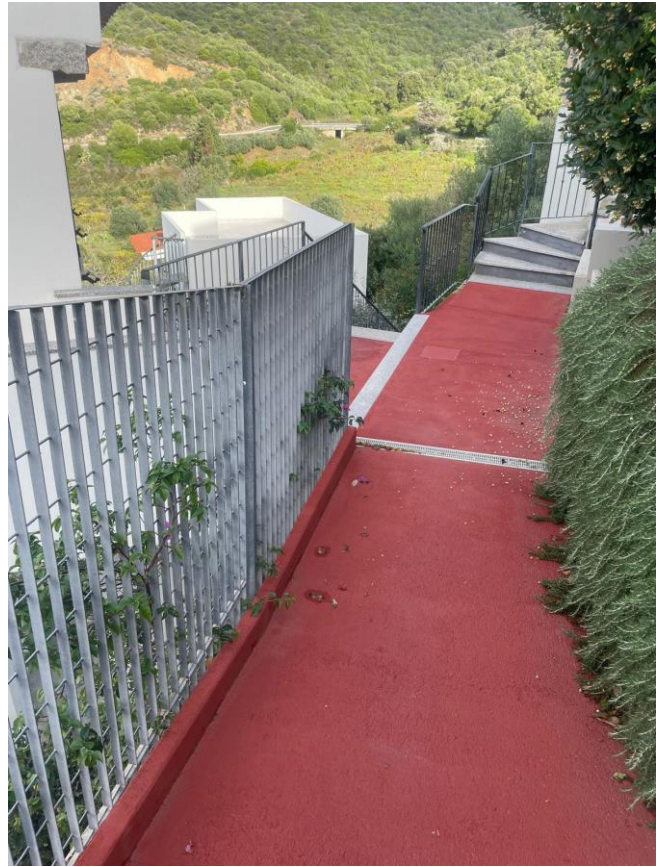
Firmato Da: PASELLA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 319c98



REPORTAGE FOTOGRAFICO



SCALE E PERCORSO DA MONTE E DAL PARCHEGGIO



L'ALTRO ACCESSO





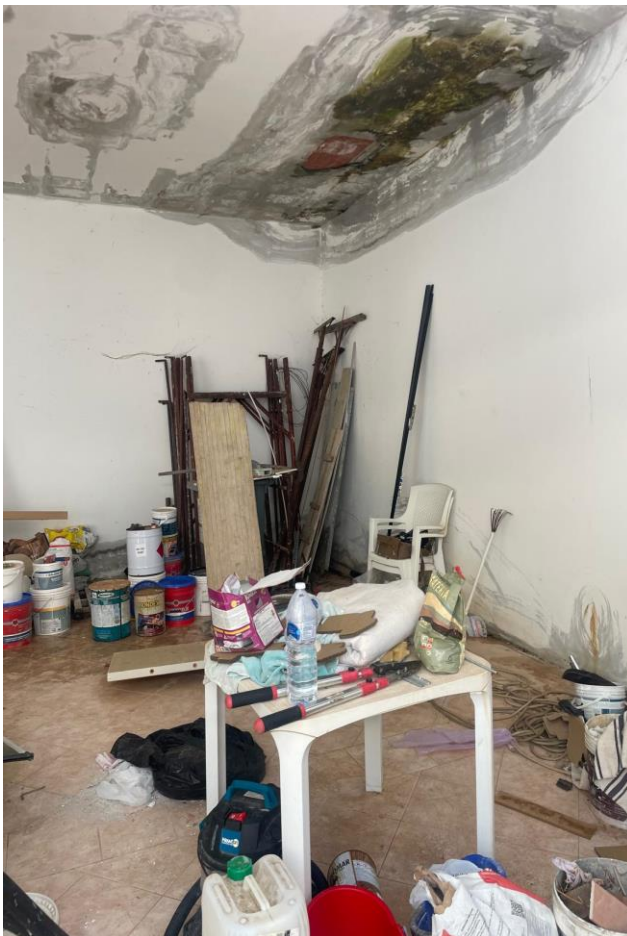
IL LOCALE A DESTRS DELL'INGRESSO



LA BALCONATA CHE AFFACCIA SUL PIANO TERRA



LE EFFLORESCENZE DEL PIANO INFERIORE



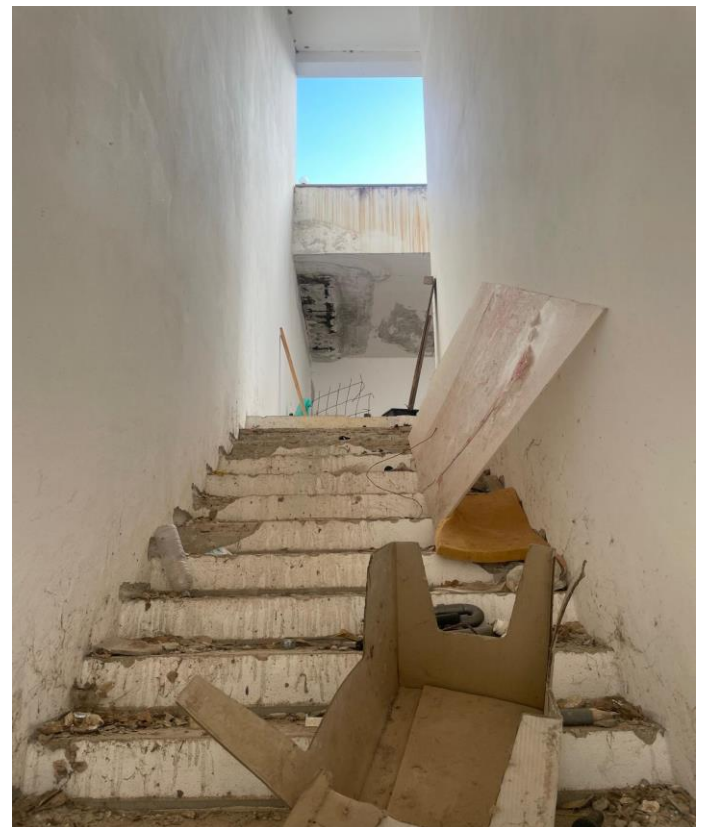
VISTA DELL'AFFACCIO AL PIANO INFERIORE



IL GIARDINO



IL VANO SCALA



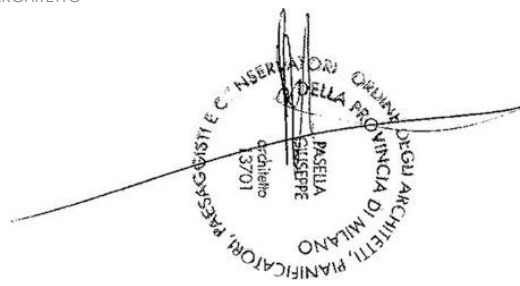
LO SBARCO E EA VISTE DEL PIANO TERRA





Milano 05/11/duemilaventiquattro

Giuseppe Gastone Pasella
ARCHITETTO



via Augusto Anfossi 6 – 20135 Milano

via Pontaneto 96 - 53100 Siena
via di Terrensano e Belcaro 49 – 53100 Siena
via A Gramsci 14 – 07029 Tempio Pausania
Largo Tola 9 – 07023 Calangianus

tel e fax 0039 0577 111144 - mobile 0039 347 1573801 – GGP@GASARCH.IT
Ordine degli Architetti C. P. e P. della Provincia di Milano n° 13701

