



**TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

LOTTO 12 – F. 31 / Mapp. 1669 / Sub. 21

ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. 143/2020 riunita alla R.G.E. n. 84/2021

G. E.: Dott.ssa Costanza Teti

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: 11.10.2022

CREDITORE PROCEDENTE: 4 MORI SARDEGNA S.R.L.

c/o Avv. Vanessa Porqueddu – Via Principessa Jolanda 57 | 07100 Sassari

DEBITORE: XXXXXXXXXX

c/o Avv. Vanni Maria Oggiano – Via Torres 27 | 07100 Sassari

Tempio Pausania, li 11.04.2022

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna





INDICE

PREMESSA	3
1. QUESITI	5
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	11
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	11
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	18
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	22
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	22
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	22
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’	23
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	24
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	24
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	24
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	25
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	25
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	26
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	26
3.13 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	27
CONCLUSIONI	31
ALLEGATI	31





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 143/2020 unita alla N.R.G.E. 84/2021

Ill.mo G.E. Dott.ssa Costanza Teti

PREMESSA

Lo scrivente *Arch. Giovanni Pinna*, C.F. PNN GNN 81P 20I 452Y, con domicilio professionale in Olbia alla Via Vittorio Veneto n. 15/1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 3 Settembre 2021 veniva nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Costanza Teti, nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 143/2020**, iniziato ad istanza della società **4 Mori Sardegna S.r.l.** rappresentata e difesa dall'avv. Vanessa PORQUEDDU, contro il Sig. [REDACTED] successivamente riunita alla procedura **R.G.E. n. 84/2021**, per la quale lo scrivente veniva nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Costanza Teti in data 12/10/2021

Il giorno 7 Settembre 2021 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima dei beni immobiliari oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che:

- i beni immobiliari descritti nell'Atto di pignoramento relativi alla procedura n. 143/2020 sono i seguenti:

*“ubicati in Trinità D'Agultu e Vignola, di proprietà di A [REDACTED]
a) immobile adibito a capannone sito in traversa via Petra Bianca snc. Distinto nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 3, p. S1, cat. D/6;*





b) (1-10) piena proprietà degli immobili adibiti ad autorimesse, siti in traversa via Petra Bianca snc. piano T, distinti nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 20, 21, 22 ,23 ,24, 25, 26, 27, 28, 29, cat. C/6”

- i beni immobiliari descritti nell’Atto di pignoramento relativi alla procedura n. 84/2021 sono i seguenti:
“ubicati in Trinità D’Agultu e Vignola, di proprietà di [REDACTED]:
abitazioni, siti in traversa via Petra Bianca snc. piano T, distinti nel NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18 cat. A/3 di proprietà del sig. [REDACTED]”
- in data 28/01/2022 è stata dichiarata estinta la procedura esecutiva n. R.G. 143/2020 limitatamente agli immobili NCEU con F 31 mapp. 1669 sub. 14, 15, 18 cat A

Di conseguenza a quanto sopra esposto, sono oggetto di procedura esecutiva i beni immobiliari ubicati in Trinità d’Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, così distinti presso il N.C.E.U.:

1. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. D/6, Piano S1;
2. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano T;
3. al foglio 31, mappale 1669 sub. 6, Cat. A/3, Piano T;
4. al foglio 31, mappale 1669 sub. 7, Cat. A/3, Piano T;
5. al foglio 31, mappale 1669 sub. 8, Cat. A/3, Piano T;
6. al foglio 31, mappale 1669 sub. 9, Cat. A/3, Piano T;
7. al foglio 31, mappale 1669 sub. 10, Cat. A/3, Piano T;
8. al foglio 31, mappale 1669 sub. 11, Cat. A/3, Piano T;
9. al foglio 31, mappale 1669 sub. 13, Cat. A/3, Piano 1°;
10. al foglio 31, mappale 1669 sub. 17, Cat. A/3, Piano 1°;
11. al foglio 31, mappale 1669 sub. 20, Cat. C/6, Piano T;
12. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano T;
13. al foglio 31, mappale 1669 sub. 22, Cat. C/6, Piano T;
14. al foglio 31, mappale 1669 sub. 23, Cat. C/6, Piano T;
15. al foglio 31, mappale 1669 sub. 24, Cat. C/6, Piano T;
16. al foglio 31, mappale 1669 sub. 25, Cat. C/6, Piano T;
17. al foglio 31, mappale 1669 sub. 26, Cat. C/6, Piano T;
18. al foglio 31, mappale 1669 sub. 27, Cat. C/6, Piano T;
19. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;
20. al foglio 31, mappale 1669 sub. 29, Cat. C/6, Piano T;

A seguito di quanto esposto nella relazione introduttiva – suddivisione in lotti, oggetto specifico del presente elaborato peritale sarà il **Lotto n. 12 definito dal bene immobiliare distinto presso il N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano T**

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione 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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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





2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando, nel seguito, le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

N.	DATA	ATTIVITÀ
1.	07.09.2021	Accettazione incarico e giuramento di rito
2.	17.09.2021	Estrazione copia fascicolo procedura 143/2020
3.	22.09.2021	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali – Visure catastali, visure planimetriche, estratti di mappa, elaborato planimetrico, visura per immobile e visura per soggetto per procedura 143/2020
4.	22.09.2021	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Trinità D'Agultu (SS) – Ufficio Tecnico per procedura 143/2020
5.	29.09.2021	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione per procedura 143/2020
6.	30.09.2021	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania – Ispezioni ipotecarie per procedura 143/2020
7.	12.10.2021	Incarico per procedura 84/2021 riunita alla procedura 143/2020
8.	12.09.2021	Estrazione copia fascicolo procedura 84/2021
9.	13.10.2021	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Trinità D'Agultu (SS) – Ufficio Tecnico per procedura 84/2021
10.	09.11.2021	Accesso c/o Comune di Trinità D'Agultu (SS) – Ufficio Tecnico
11.	26.01.2022	Invio comunicazioni alla parti per accesso luoghi a mezzo Raccomandata A/R e mezzo PEC (avvenute tra il 26/01/2022 e il 05.02.2022)
12.	15.02.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali – Visure catastali, visure planimetrica, visura per immobile per procedura 84/2021
13.	15.02.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania – Ispezioni ipotecarie per procedura 84/2021
14.	23.02.2022	Accesso ai luoghi in Trinità D'Agultu e Vignola (SS) – traversa di Via Petra Bianca
15.	09.03.2022	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione per procedura 84/2021
16.	16.03.2022	Richiesta atto di Compravendita presso Archivio Notarile di Sassari
17.	22.03.2022	Richiesta c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

1. Il 07 settembre 2021, il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. 143/2020 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).
2. In data 17 settembre 2021, lo scrivente estraeva la copia del fascicolo relativo alla procedura 143/2020 ed, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.
3. In data 22 settembre 2021 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure catastali, visure planimetriche, visure storiche per immobile e per soggetto, elaborati planimetrici ed estratti di mappa, relativi ai beni da staggire per la procedura N.R.G.E. 143/2020 (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).



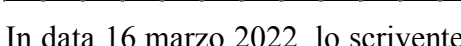




4. In data 22 settembre 2021, lo scrivente inviava richiesta all'Ufficio Tecnico del Trinità d'Agultu e Vignola (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili afferenti alla procedura N.R.G.E. 143/2020 (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).
5. In data 29 settembre 2021, lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per i beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. 143/2020, attualmente risultanti di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] H, ricevendo risposta a mezzo PEC in data 4 ottobre 2021 (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).
6. In data 30 settembre 2021, lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per la procedura N.R.G.E. 143/2020 (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).
7. Il 12 ottobre 2021, il sottoscritto riceveva l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. 84/2021 riunita alla procedura N.R.G.E. 143/2020 (Cfr. *Allegato A2 – Verbale conferimento incarico*).
8. In data 12 ottobre 2021, lo scrivente estraeva la copia del fascicolo relativo alla procedura 84/2021 ed, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.
9. In data 13 ottobre 2021, lo scrivente inviava richiesta all'Ufficio Tecnico del comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili afferenti alla procedura N.R.G.E. 84/2021 (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).
10. In data 9 novembre 2021, lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), estraendo copia dei titoli abilitativi richiesti (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).
11. In data 26 gennaio, 4 febbraio e 5 febbraio 2022, lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo PEC e/o raccomandata con ricevuta di ritorno (Cfr. *Allegato F – Convocazioni Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 23 febbraio 2022 presso i beni immobiliari oggetto delle due procedure riunite, ubicati in Trinità d'Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, distinti al N.C.E.U. al Foglio 31, Mappale 1669, Subalterni: 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 17.
12. In data 15 febbraio 2022 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure catastali, visure planimetriche, visure storiche per immobile e per soggetto, relativi ai beni da staggire per la procedura N.R.G.E. 84/2021 (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).





13. In data 15 febbraio 2022, lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per la procedura N.R.G.E. 84/2021 (*Cfr. Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).
14. In data 23 febbraio 2022, previa convocazioni inviate alle parti a mezzo PEC e lettera raccomandata A/R (*Cfr. Allegato F – Convocazioni Accesso ai Luoghi*), lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dell'immobile ubicato nella località “Stazzu Pulcheddu” sito in Palau (SS) (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).
15. In data 9 marzo 2022, lo scrivente faceva istanza all’Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati per i beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. 84/2021, attualmente risultanti di proprietà di 

 r. *Allegato E – Contratti di locazione*).
16. In data 16 marzo 2022, lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l’Archivio Notarile di Sassari ricevendo risposta in data 28 marzo 2022 (*Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita Archivio Notarile Sassari*).
17. In data 22 marzo 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l’eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Trinità D’Agultu e Vignola oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (*Cfr. Allegato H – Argea*).





3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù delle due Certificazioni Notarili allegati ai fascicoli che ricostruiscono la storia ipo-catastale dei beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva così come identificati in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni contro:

Verbale di **pignoramento immobili**, atto giudiziario notificato il 22/09/2020 dal Pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania, Rep. 703/2020; trascritto il **26/11/2020 al n. 9187 gen.le e n. 6595 part.**, a favore di "4MORI SARDEGNA SRL con sede in Colegnano (TV), codice fiscale 04946080266, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, gravante sui seguenti immobili siti in Trinità D'Agultu e Vignola (SS):

- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. D/6, Piano S1;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 20, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 22, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 23, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 24, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 25, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 26, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 27, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;

Verbale di **pignoramento immobili**, atto giudiziario notificato il 22/05/2021 dal Pubblico ufficiale UNEP di Tempio Pausania, Rep. 473/2021; trascritto il **22/06/2021 al n. 6434 gen.le e n. 4532 part.**, a favore di "4MORI SARDEGNA SRL con sede in Colegnano (TV), codice fiscale 04946080266, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, gravante sui seguenti immobili siti in Trinità D'Agultu e Vignola (SS), traversa di Via Petra Bianca:

- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 6, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 7, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 8, Cat. A/3, Piano T;





- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 9, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 10, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 11, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 13, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 14, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 15, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 17, Cat. A/3, Piano T;
- Immobile riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 18, Cat. A/3, Piano T.

ovvero gravante sul bene immobiliare oggetto della presente perizia distinto al N.C.E.U. nel comune di **Trinità D'Agultu e Vignola (SS)**, traversa di **Via Petra Bianca** al **Foglio 31, mappale 1669, subalterno 21.**

Iscrizioni contro:

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico emesso il 17/03/2004 a rogito del Vincenzo Pistilli, Rep. 55263/12121, trascritta il **31/03/2004 al n. 3581 gen.le e n. 517 part.** a favore di **Banco di Sardegna S.p.A.** con sede in Cagliari (Ca), codice fiscale 01564560900, contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta per la somma di euro 310.000,00, dei quali euro 155.000,00 per capitale, da estinguere in 15 anni a garanzia a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sulla zona di terreno acquistata innanzi distinta al catasto al foglio 31 particella 580, ovvero gravante sul terreno dal quale si sono poi originati i beni immobiliari oggetto della presente perizia.

Documenti successivi correlati:

Annotazione R.P. 2004, R.G. 10256 del 11/09/2004 – Quietanza e conferma

Annotazione R.P. 346, R.G. 1280 del 10/02/2011 – Restrizione di Beni

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico emesso il 26/09/2008 a rogito del Notaio Francesco Pianu, Rep. 9235/6002, iscritta il **06/10/2008 al n. 11239 gen.le e n. 1891 part.** a favore di **Banco di Sardegna S.p.A.** con sede in Cagliari (Ca), codice fiscale 01564560900, contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta per la somma di euro 1.100.000,00, dei quali euro 550.000,00 per capitale, da estinguere in 15 anni a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Trinità D'Agultu e Vignola (SS):

- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 1, Cat. D/6, Piano T;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 2, Lastrico solare;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. C, Piano S1.

Osservazioni del Notaio:





“Si precisa che l’ipoteca comprenderà:

Intero fabbricato ad uso commerciale e residenziale composto da 3 (tre) piani fuori terra ed un piano seminterrato, per complessivi mq. 1.375 (milletrecentosettantacinque) circa, in corso di costruzione, che a lavori ultimati e secondo progetto comprenderà n. 6 (sei) appartamenti al piano terra, n. 6 (sei) appartamenti al piano primo, n. 2 (due) appartamenti al piano secondo ed un piano seminterrato comprendente palestra e centro benessere; detto fabbricato è distinto nel catasto dei fabbricati del comune di Trinità D’Agultu e Vignola, al foglio 31 con i mappali: 1669 sub. 1, 1669 sub 2 (lastrico solare) e 1669 sub 3 (in corso di costruzione), mentre l’area su cui insiste è distinta nel catasto dei terreni del predetto comune al foglio 31 con il mappale 580.”

Documenti successivi correlati:

Annotazione R.P. 347, R.G. 1281 del 10/02/2011 – Erogazione a saldo

Annotazione R.P. 348, R.G. 1282 del 10/02/2011 – Restrizione di Beni

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico emesso il 29/07/2009 a rogito del Notaio Francesco Pianu, Rep. 9235/6002, iscritta il **03/08/2009 al n. 8762 gen.le e n. 1367 part.** a favore di **Banco di Sardegna S.p.A.** con sede in Cagliari (Ca), codice fiscale 01564560900, contro

iscritta per la somma di euro 300.000,00, dei quali euro 150.000,00 per capitale, da estinguere in 15 anni a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Trinità D’Agultu e Vignola (SS):

- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 1, Cat. D/6, Piano T;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 2, Lastrico solare;
- Immobile, Traversa di Via Petra Bianca, riportato al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. C, Piano S1.

Osservazioni del Notaio:

“Si precisa che l’ipoteca comprenderà:

Intero fabbricato ad uso commerciale e residenziale composto da 3 (tre) piani fuori terra ed un piano seminterrato, per complessivi mq. 1.375 (milletrecentosettantacinque) circa, in corso di costruzione, che a lavori ultimati e secondo progetto comprenderà n. 6 (sei) appartamenti al piano terra, n. 6 (sei) appartamenti al piano primo, n. 2 (due) appartamenti al piano secondo ed un piano seminterrato comprendente palestra e centro benessere; detto fabbricato è distinto nel catasto dei fabbricati del comune di Trinità D’Agultu e Vignola, al foglio 31 con i mappali: 1669 sub. 1, 1669 sub 2 (lastrico solare) e 1669 sub 3 (in corso di costruzione), mentre l’area su cui insiste è distinta nel catasto dei terreni del predetto comune al foglio 31 con il mappale 580.”

Documenti successivi correlati:

Annotazione R.P. 349, R.G. 1283 del 10/02/2011 – Erogazione a saldo

Annotazione R.P. 350, R.G. 1284 del 10/02/2011 – Restrizione di beni





Atti di provenienza:

Con **atto di compravendita** nelle forme dal Dott. Eugenio Castelli Notaio Coadiutore temporaneo del Dott. Mario Francesco Campus Notaio in Tempio Pausania del 15/10/1987, repertorio n. 48541, debitamente registrato e trascritto il **22/10/1987 al n. 5143 gen.le e 3630 part.**, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] are 8.35 riportata al N.C.T. al foglio 31, particella 580 dalla soppressione del quale sono stati originati i beni immobili distinti al foglio 31, particella 1669 e subalterni 1, 2 e 3 da cui poi a loro volta sono derivati i beni immobili oggetto della presente perizia.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale e Allegato B – Lotto 12 – Visura catastale e visura Planimetrica*):
 - a. Estratto di Mappa
 - b. Elaborato Planimetrico
 - c. Planimetrie Catastali
 - d. Visura Immobile – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
 - e. Visura per soggetto
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T92883 – Catasto Fabbricati su singolo subalterno foglio 31 particella 1669 subalterno 3 comprensiva di:
 - a. elenco immobili
 - b. elenco sintetico delle formalità, dalle quali risulta:
 - i. ISCRIZIONE del **06/10/2008 – R.P. 1891 R.G. 11239** - Pubblico ufficiale Notaio PIANU FRANCESCO Repertorio 9235/6002 del 26/09/2008 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 347 del 10/02/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
Annotazione n. 348 del 10/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - ii. ISCRIZIONE del **03/08/2009 – R.P. 1367 R.G. 8762** - Pubblico ufficiale Notaio PIANU FRANCESCO Repertorio 9833/6439 del 29/07/2009 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da





CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 349 del 10/02/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 350 del 10/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- iii. ANNOTAZIONE del 10/02/2011 – **R.P. 346 R.G. 1280** - Pubblico ufficiale Notaio PIANU FRANCESCO Repertorio 10823/7151 del 27/01/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**
- iv. ANNOTAZIONE del 10/02/2011 – **R.P. 350 R.G. 1284** - Pubblico ufficiale Notaio PIANU FRANCESCO Repertorio 10825/7153 del 27/01/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**
- v. TRASCRIZIONE del 26/11/2020 – **R.P. 6595 R.G. 9187** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 703/2020 del 22/09/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- c. **Nota di trascrizione R.P. n. 1891 R.G. n. 11239** - dati relativi a **ipoteca volontaria** su foglio 31, mappale 1669 subalterno 1, foglio 31, mappale 1669 subalterno 2 e foglio 31 mappale 1669 subalterno 3, contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.
- d. **Nota di trascrizione R.P. n. 1367 R.G. n. 8762** - dati relativi a **ipoteca volontaria** su foglio 31, mappale 1669 subalterno 1, foglio 31, mappale 1669 subalterno 2 e foglio 31, mappale 1669 subalterno 3, contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.
- e. **Annotazione R.P. n. 346 R.G. n.1280** – dati relativi a Annotazione a Iscrizione per restrizione beni su Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 30, contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.
- f. **Annotazione R.P. n. 350 R.G. n.1284** – dati relativi a Annotazione a Iscrizione per restrizione beni su Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 16, 30, 12, 19, 5, 6, 8, 9, 11, 15, 18, 3, 14, contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.
- g. **Nota di trascrizione R.P. n. 6592 R.G. n.9187** - dati relativi a **verbale di pignoramento** immobili Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, contro [REDACTED] favore di 4 Mori Sardegna S.r.l.
- h. **Annotazione R.P. n. 347 R.G. n.1281** – dati relativi a Annotazione a Iscrizione per erogazione a saldo contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.
- i. **Annotazione R.P. n. 348 R.G. n.1282** – dati relativi a Annotazione a Iscrizione per restrizione beni su Foglio 31, mappale 1669 e subalterni 16, 30, 12, 19, 14, 7, 10, 13, 17, contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.
- j. **Annotazione R.P. n. 349 R.G. n.1283** – dati relativi a Annotazione a Iscrizione per erogazione a saldo contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.







2. Ispezione Ipotecaria n. T105155 – Catasto Terreni su foglio 31 particella 580 subalterno 3 comprensiva di:
 - a. elenco immobili
 - b. elenco sintetico delle formalità, dalle quali risulta:
 - i. TRASCRIZIONE del **15/10/2003 – R.P. 8687 R.G. 12566** - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1/384 del 30/12/1988 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
 - ii. ISCRIZIONE del **31/03/2004 – R.P. 517 R.G. 3581** - Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 55263/12121 del 17/03/2004 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 2004 del 11/09/2004 (QUIETANZA E CONFERMA)
Annotazione n. 346 del 10/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - c. **Nota di trascrizione R.P. n. 8687 R.G. n.12566** - dati relativi a atto per causa di morte per **certificato di denunciata successione** – unità negoziale n. 4 – immobile foglio 31 particella 580 a favore di A [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 del diritto di proprietà
 - d. **Nota di trascrizione R.P. n. 517 R.G. n.3581** - dati relativi a ipoteca volontaria su foglio 31, particella 580, contro A [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.
 - e. **Annotazione R.P. n. 2004 R.G. n. 10256** – dati relativi a Annotazione a Iscrizione per quietanza e conferma contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A
3. Ispezione Ipotecaria n. T338333 – Catasto Fabbricati su singolo subalterno foglio 31 particella 1669 subalterno 5 comprensiva di:
 - a. elenco immobili
 - b. elenco sintetico delle formalità, dalle quali risulta:
 - i. ANNOTAZIONE del **10/02/2011 – R.P. 346 R.G. 1280** - Pubblico ufficiale Notaio PIANU FRANCESCO Repertorio 10823/7151 del 27/01/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI** Formalità di riferimento: Iscrizione n. 517 del 2004
 - ii. ANNOTAZIONE del **10/02/2011 – R.P. 350 R.G. 1284** - Pubblico ufficiale Notaio PIANU FRANCESCO Repertorio 10825/7153 del 27/01/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI** Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1367 del 2009
 - iii. TRASCRIZIONE del **22/06/2021 – R.P. 4532 R.G. 6434** - Pubblico ufficiale UNEP DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 473/2021 del 22/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 - c. **Nota di trascrizione R.P. n. 4532 R.G. n. 6434** - dati relativi a **verbale di pignoramento immobili** foglio 31, mappale 1669 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18 contro [REDACTED] a favore di Banco di Sardegna S.p.A.





Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze delle stesse ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato  o  detiene la piena proprietà dei beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva attualmente distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel comune di **Trinità D'Agultu e Vignola (SS)**, **traversa di Via Petra Bianca al Foglio 31, particella 1669, subalterni 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.**

Si ricorda che il presente elaborato peritale definito con il **Lotto n. 12** è relativo al bene immobiliare distinto al N.C.E.U. nel comune di **Trinità D'Agultu e Vignola (SS)**, **traversa di Via Petra Bianca al Foglio 31, mappale 1669, subalterno 21**

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì beni immobili censiti al Catasto FAbbricati, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia



3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura esecutiva – Lotto n. 12: Unità immobiliare ubicata in Trinità d'Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, così distinta presso il N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano Terra (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione

L'unità immobiliare pignorata è ubicata alla periferia della delimitazione del centro urbano di Trinità D'Agultu e Vignola sul versante sud – ovest; il fabbricato all'interno del quale è presente un'area cortilizia sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia confina per tre lati con altra proprietà definita da fabbricati ad uso civile abitazione e per un lato con viabilità.

Suddetto fabbricato è costituito da un piano interrato che ospita un locale per esercizi sportivi, un piano terra in cui sono presenti abitazioni, uffici e posti auto collocati in un'area cortilizia, un piano primo e un piano secondo che ospitano abitazioni.

Il fabbricato ha una impronta in pianta rettangolare e presenta una copertura a spioventi. Le finiture esterne sono in tinte di colorazione chiara con modanature intorno alle aperture finestrate e rivestimenti in pietra negli spigoli.

Il fabbricato dista 5 minuti a piedi dal centro del comune di Trinità D'Agultu e Vignola.

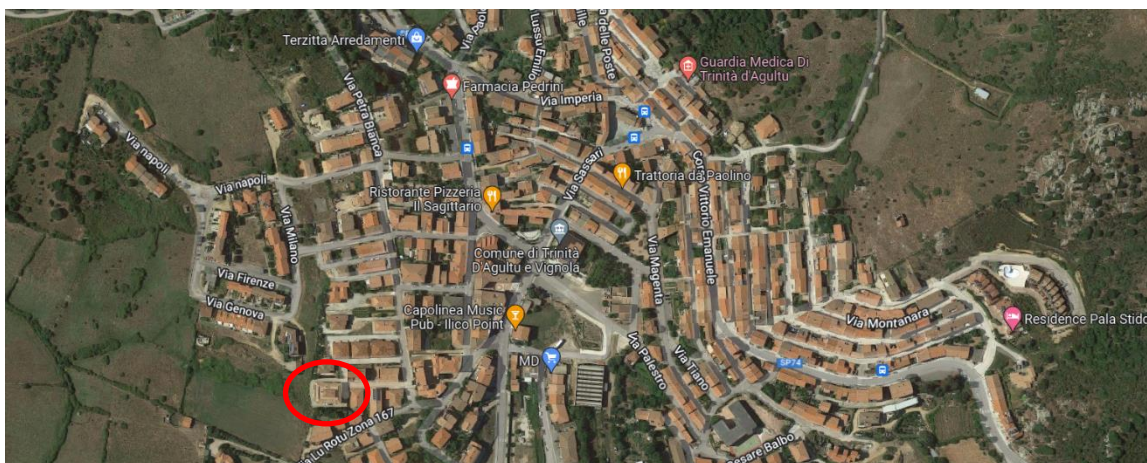


Figura 1 – Ubicazione – Trinità D'Agultu e Vignola - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale

2. Descrizione della zona

Il fabbricato si trova a sud-ovest rispetto al centro urbano del comune di Trinità D'Agultu e Vignola, in un'area periferica di suddetto comune, insistendo su di un terreno collinare che presenta un declivio verso ovest.

La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di Trinità D'Agultu e Vignola fabbricati dalle forme quadrilatera in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale è presente l'immobile oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di Trinità D'Agultu e Vignola sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 2.200 abitanti e sono facilmente raggiungibili



anche a piedi dall'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale.

La località turistica più nota e più vicina è rappresentata dall'Isola Rossa che dista 6,6 km e può essere raggiunta in 11 minuti in macchina.

Sono inoltre raggiungibili con analogo tempo di percorrenza la spiaggia di La Marinedda, di Li Férruli, di Li Junchi di Badesi così come altre spiagge a distanza maggiore ma comunque facilmente visitabili in giornata.



Figura 2 – Ubicazione – vista area del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale

3. Descrizione dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale **Lotto n. 12 è censita al N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669, subalterno 21.**

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 23 Febbraio 2022 in presenza del custode nominato dal G.E., dell'esecutato e del suo legale Avv. Vanni Maria Oggiano, a seguito di comunicazione inviata in data 26 gennaio, 4 e 5 febbraio 2022 alle parti a mezzo raccomandata A/R e a mezzo PEC (Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

L'unità immobiliare è costituita da un posto auto scoperto collocato nell'area cortilizia di un fabbricato di 11 metri quadrati.

L'ingombro planimetrico di suddetto posto auto non è definito attraverso segnaletica orizzontale, pertanto il rilievo si è basato sulla determinazione dello spazio necessario alla sua esistenza attraverso la misura delle distanze dal fabbricato e dai muri perimetrali dell'area cortilizia. Confrontando tali misure con quelle desumibili dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico si rileva che il posto auto ricade all'interno dell'area di sedime del cortile di pertinenza del fabbricato.

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico si osserva che il posto auto è posizionato nel lato ovest dell'area di pertinenza del fabbricato, affiancato alla scala di accesso al subalterno 3.

Il posto auto appare inutilizzato e l'area cortilizia sulla quale insiste si presenta in buono stato di conservazione (Cfr. Allegato M – Lotto 12 – Documentazione fotografica).



4. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è dovuto procedere alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato in figura 3 e in figura 4 a seguire (Cfr. Allegato N – Lotto 12 – Planimetria stato di fatto rilevato) in quanto nella documentazione acquisita tramite accesso agli atti non è stato riportato l'ingombro planimetrico destinato ai posti auto (Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi.

Ambiente	Superficie calpestabile
Posto auto	11,00 mq
Totale spazi esterni	11,00 mq

TOTALE 11,00 mq

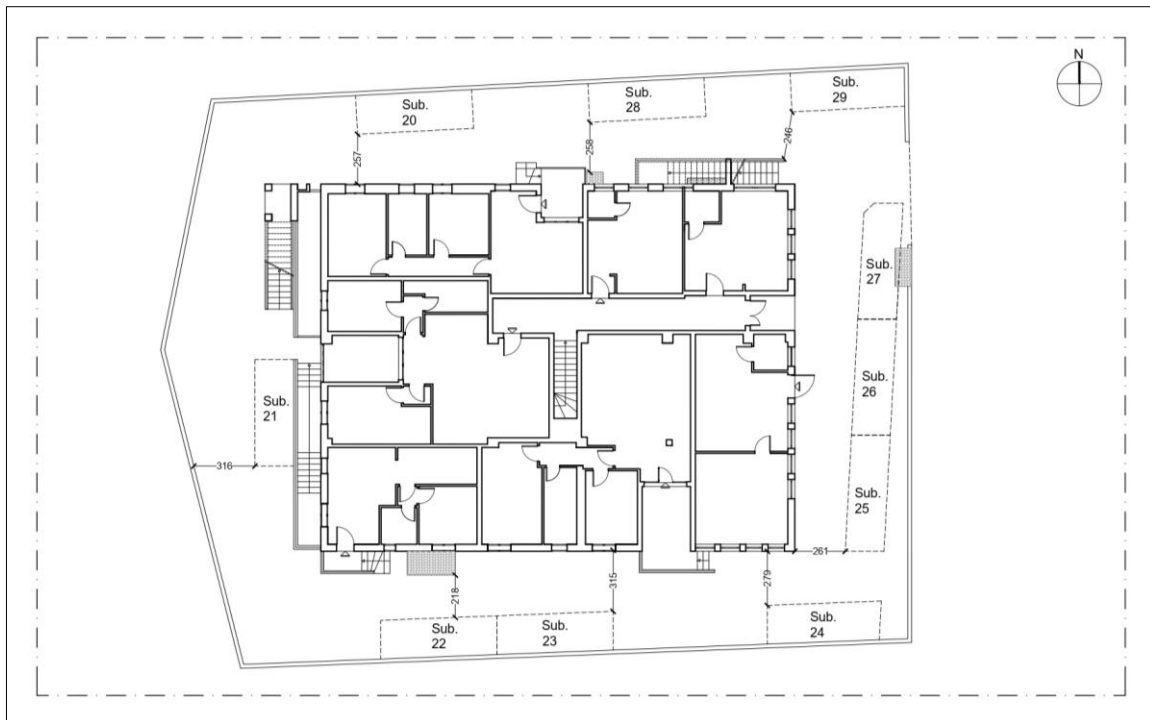


Figura 3 – Planimetria stato di fatto piano terra

La posizione ipotetica dei posti auto è stata ricavata sovrapponendo l'elaborato planimetrico allo stato di fatto rilevato dell'intero complesso.

Si osserva che il muro perimetrale Est nell'elaborato planimetrico è raffigurato come inclinato rispetto alla direttrice Nord mentre nello stato di fatto tale muro risulta parallelo a suddetta direttrice. Per questo motivo i subalterni 25, 26 e 27 non risultano nella planimetria realizzata come allineati al muro perimetrale, ma sono stati raffigurati come rappresentati nell'elaborato planimetrico.

Nella planimetria riportata in figura sono indicati i singoli subalterni dei posti auto e le distanze minime di ognuno di essi dal fabbricato



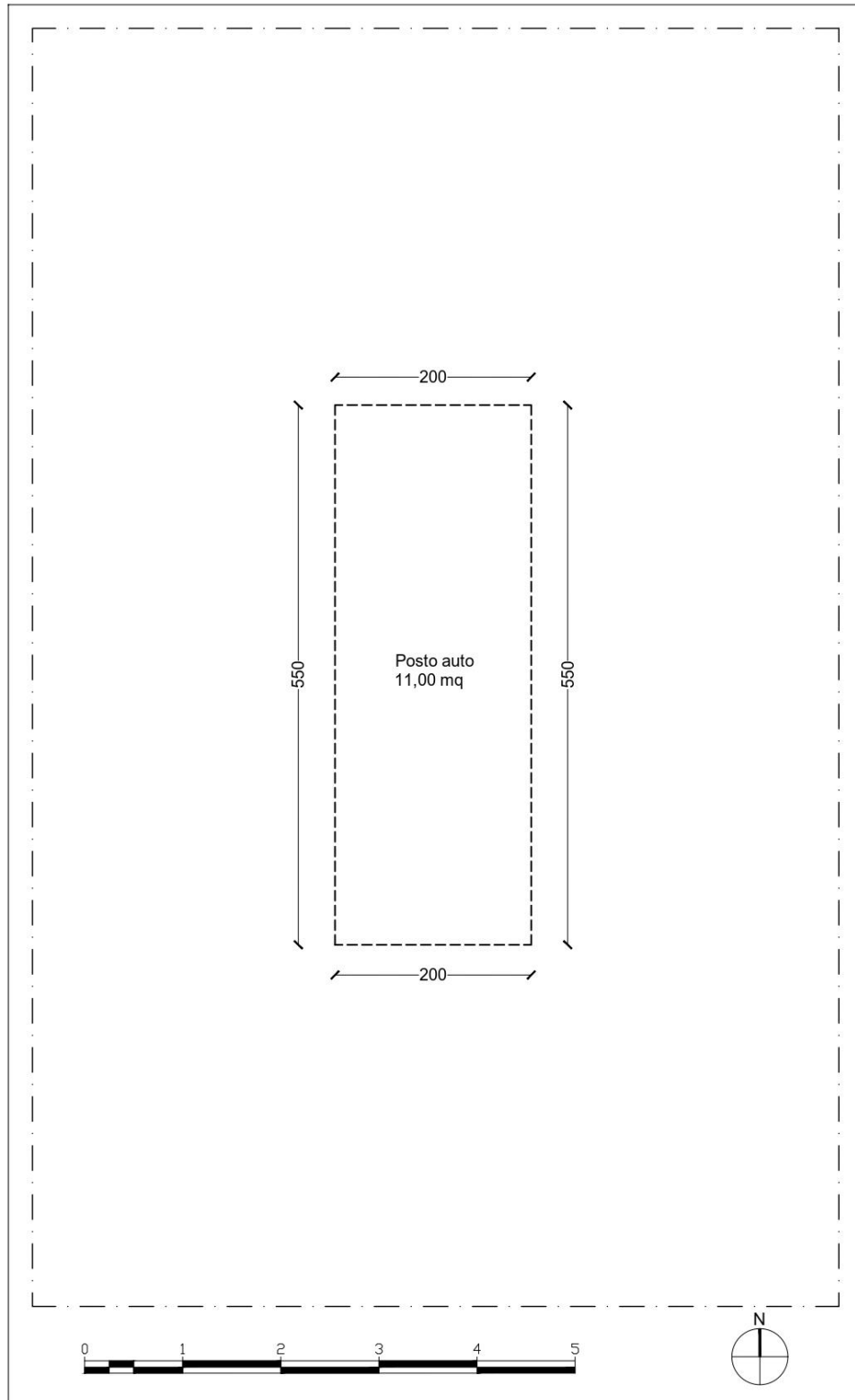


Figura 4 – Planimetria stato di fatto – unità immobiliare oggetto di elaborato peritale





3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO



I dati relativi all’immobile in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B – Documentazione catastale e Allegato B – Lotto 12 – Visura catastale e visura Planimetrica*) ed allo stato dei luoghi e consentono l’univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l’oggetto del pignoramento è un immobile di Categoria Catastale C/6 ubicato al piano terra di Traversa di Via Petra Bianca a Trinità D’Agultu e Vignola (SS).

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall’accesso ai luoghi e dalle visure planimetriche, sono: Nord – Altra U.I.; Est – Altra U.I.; Sud – Altra U.I.; Ovest – Altra U.I.

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L’unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel comune di Trinità D’Agultu e Vignola (SS), via Petra Bianca ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1669 e subalterno 21.

L’unità immobiliare è accatastata al piano terra ed è di proprietà per 1/1 di 


Essa è **correttamente rappresentata** nella visura planimetrica ed i **dati** contenuti nella visura catastale attuale sono **completi e corretti**.

DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	1669	21	C/6	1	11 mq	Totale: 12 mq	Euro 43,74

Si precisa inoltre che l’immobile è inserito in mappa e il subalterno è presente nell’elaborato planimetrico.

La documentazione catastale aggiornata completa di visura catastale e visura planimetrica è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale e Allegato B – Lotto 12 – Visura catastale e visura planimetrica*).

3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Il terreno su cui sorge il fabbricato è identificato nel Piano Urbanistico Comunale in zona “B” (completamento residenziale).

Tali zone definiscono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile.

Le destinazioni ammesse nelle Zone B sono la destinazione residenziale, turistica residenziale anche di tipo stagionale, rivolta ai turisti fidelizzati e all’ospitalità diffusa e di qualità, sia alberghiera che extra-alberghiera. Sono ammesse le attività culturali, della ricerca, le funzioni direzionali e tutte quelle attività che favoriscono il riuso sostenibile dei centri storici, e del patrimonio edilizio dismesso. Sono ammessi altresì esercizi





commerciali di vicinato, artigianato di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, escluse quindi le attività di tipo industriali, quelle moleste, inquinanti o insalubri). Sono ammesse inoltre tutte le attività commerciali compatibili con la zona urbanistica, comprese le medie strutture di vendita ed escluse le grandi strutture, nel rispetto della normativa di settore e previa dimostrazione del possesso delle dotazioni di parcheggi necessarie, che dovranno essere interne o contigue allo stesso lotto commerciale

Più nello specifico l'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata alla periferia della delimitazione del centro urbano sul versante sud-ovest del comune di Trinità D'Agultu e Vignola, ricadendo pertanto nella Sottozona B1-1 - Trinità


Tale sottozona è la zona di completamento del capoluogo, definita B1 - espansioni compiute sino agli anni cinquanta – aree urbanisticamente consolidate per le quali gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva; La sottozona B1-1 è definita in parte ai sensi dell'art.66 delle NTA del P.P.R. "Espansione fino agli anni cinquanta", in parte ai sensi dell'art.70 delle NTA del P.P.R. "Espansione recente".

Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi vietati sono quelli di realizzazione di impianti eolici, minieolici e l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; è vietata inoltre l'installazione di roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili.

3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato a seguito di pratica edilizia 23/2002, successiva variante in corso d'opera 23/02 del 31/07/2008 ed ulteriore variante in corso d'opera 23/02 del 04/03/2010 che autorizzavano la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in comune di Trinità D'Agultu e Vignola traversa via Petra Bianca, in zona B.1 (di completamento) comparto n°14.

Il titolo abilitativo risulta intestato a 

Si osserva che il posto auto oggetto del presente elaborato peritale non è definito sul piano tramite l'uso di segnaletica orizzontale. A tal proposito è opportuno considerare come costo la realizzazione di tale segnaletica di demarcazione così da identificare univocamente l'ingombro planimetrico ad esso attribuibile sull'area cortilizia.

Pertanto, il costo derivante dalla realizzazione di tale segnaletica può essere quantificato in **500,00 euro**





3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita nel ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 22 marzo 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Trinità D'Agultu e Vignola oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince **l'assenza di gravami** sull'intero comune di Trinità D'Agultu e Vignola.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato al quale afferisce il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale era di proprietà di un'unica persona fino a pochi anni fa ed attualmente risultano presenti solo quattro proprietari in tutto il fabbricato. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva sono i beni immobiliari ubicati in Trinità d'Agultu e Vignola così distinti presso il N.C.E.U.:

1. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3, Cat. D/6, Piano S1;
2. al foglio 31, mappale 1669 sub. 5, Cat. A/3, Piano T;
3. al foglio 31, mappale 1669 sub. 6, Cat. A/3, Piano T;
4. al foglio 31, mappale 1669 sub. 7, Cat. A/3, Piano T;
5. al foglio 31, mappale 1669 sub. 8, Cat. A/3, Piano T;
6. al foglio 31, mappale 1669 sub. 9, Cat. A/3, Piano T;
7. al foglio 31, mappale 1669 sub. 10, Cat. A/3, Piano T;
8. al foglio 31, mappale 1669 sub. 11, Cat. A/3, Piano T;
9. al foglio 31, mappale 1669 sub. 13, Cat. A/3, Piano 1°;
10. al foglio 31, mappale 1669 sub. 17, Cat. A/3, Piano 1°;
11. al foglio 31, mappale 1669 sub. 20, Cat. C/6, Piano T;
12. al foglio 31, mappale 1669 sub. 21, Cat. C/6, Piano T;





13. al foglio 31, mappale 1669 sub. 22, Cat. C/6, Piano T;
14. al foglio 31, mappale 1669 sub. 23, Cat. C/6, Piano T;
15. al foglio 31, mappale 1669 sub. 24, Cat. C/6, Piano T;
16. al foglio 31, mappale 1669 sub. 25, Cat. C/6, Piano T;
17. al foglio 31, mappale 1669 sub. 26, Cat. C/6, Piano T;
18. al foglio 31, mappale 1669 sub. 27, Cat. C/6, Piano T;
19. al foglio 31, mappale 1669 sub. 28, Cat. C/6, Piano T;
20. al foglio 31, mappale 1669 sub. 29, Cat. C/6, Piano T;

I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobiliare indipendente dagli altri.

Inoltre i beni accatastati come autorimesse (Cat. C/6) non costituiscono pertinenza delle abitazioni (Cat. A/3) o del locale per esercizi sportivi (Cat. D/6) e non sono stati formalmente o informalmente assegnati a nessuna unità immobiliare.

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dall'elaborato planimetrico) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà al singolo subalterno e, come già anticipato, oggetto del presente elaborato peritale relativo al **Lotto n. 12** è l'unità immobiliare definita al N.C.E.U al **Foglio 31, mappale 1669, subalterno 21.**

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero.**

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Al giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare sita in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (SS), distinto al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1669 e subalterno 21, risultava essere libera ed inutilizzata, rimanendo comunque nella piena disponibilità dell'esecutato,

[REDACTED]
[REDACTED] enza).

Titoli di proprietà

Con **atto di compravendita** nelle forme dal Dott. Eugenio Castelli Notaio Coadiutore temporaneo del Dott. Mario Francesco Campus Notaio in Tempio Pausania del 15/10/1987, repertorio n. 48541, debitamente registrato e trascritto il **22/10/1987 al n. 5143 gen.le e 3630 part.**, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] /1 della piena proprietà della zona di terreno in Trinità





D'Agultu e Vigola (SS) are 8.35 riportata al N.C.T. al foglio 31, particella 580 dalla soppressione del quale sono stati originati i beni immobili distinti al foglio 31, particella 1669 e subalterni 1, 2 e 3 da cui poi a sua volta è derivato il bene immobile oggetto della presente perizia (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita Archivio Notarile di Sassari*)

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED]

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 29/09/2021 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 04/10/2021.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che **non risulta registrato alcun contratto di locazione** dal sig. A [REDACTED] tivamente all'immobile sito in Trinità D'Agultu e Vignola (SS), identificato al N.C.E.U. al foglio 31, particella 1669 e subalterno 21. (Cfr. *Allegato E - Contratti di locazione*).

Si sottolinea che a tal riguardo è stato anche intervistato il proprietario che ha riportato che l'unità immobiliare è da lui stesso utilizzata solo occasionalmente e che non ha stipulato attualmente contratti di locazione.

3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'unità immobiliare il giorno dell'accesso ai luoghi **risultava libera, pur rimanendo nella piena disponibilità dell'esecutato**, il sig. [REDACTED], che ne detiene la piena proprietà.

3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo “Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione” Il fabbricato al quale afferisce il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale era di proprietà di un'unica persona fino a pochi anni fa ed attualmente risultano presenti solo quattro proprietari in tutto il fabbricato. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 143/2020 – 84/2021





3.13 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Critério e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Trinità D'Agultu e Vignola riferite al 2° semestre del 2021.

Conteggio estimativo

Per immobili con destinazione residenziale con stato di conservazione medio siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Trinità D'Agultu e Vignola si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$





Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni; la luminosità è adeguata; le prospicienze adeguate all'uso:

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è buono; i materiali di finitura ed ornamentali sono di buona qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato:

$$K_t = 1,00$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 0,80 in quanto il posto auto è all'interno di un fabbricato e non è diretta pertinenza di nessuna unità immobiliare quali ad esempio abitazioni od uffici. Pertanto la sua vendita non sarà obbligatoriamente abbinata ad una unità immobiliare ubicata nelle immediate vicinanze e ciò ne inficia il valore in relazione alla destinazione d'uso precipua del bene:

$$K_{pr} = 0,80$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 0,80$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V = V_m \times K = € 1.000,00 /mq \times 0,80 = € 800,00/mq$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza





degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dai muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerata la natura del bene e considerato che non si sono reperiti beni analoghi da confrontare, si è scelto di utilizzare le quotazioni relative agli immobili ad uso residenziale definendo un opportuno coefficiente di omogeneizzazione in relazione alle caratteristiche del bene, ovvero al fatto che il bene corrisponda in sostanza ad una superficie scoperta all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato.

In base alle indicazioni dell'Agenzia delle entrate sopra riportate si può ragionevolmente assumere che la superficie commerciale attribuibile a un posto auto scoperto non di pertinenza diretta di una abitazione e non comunicante con altro bene sia computabile al 25% della superficie effettiva in pianta.





Dunque, considerato quanto riportato alle pagine precedenti il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alla destinazioni d'uso, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto scoperto	11,00 mq	0,25	2,75 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			2,75 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 2,75 \text{ mq}$$

Applicando il valore V precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V \times S = € 800,00/\text{mq} \times 2,75 \text{ mq} = € 2.200,00$$

A tale cifra devono essere decurtati i costi precedentemente quantificati al paragrafo "Quesito N.6 – Conformità Alla Normativa – Sanabilità" nella somma di:

$$€ 500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 2.200,00 - € 500,00 = € 1.700,00$$

Il valore stimato del bene risulta pertanto:

€ 1.700,00

(diconsi euro millesettecento/00)





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 31 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato B - Lotto 12	Visura catastale e visura planimetrica
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato E	Contratti di locazione
Allegato F	Convocazioni accesso ai luoghi
Allegato G	Copia atto compravendita Archivio Notarile Sassari
Allegato H	Argea
Allegato I1	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato L	Verbale Accesso ai Luoghi
Allegato M – Lotto 12	Documentazione fotografica
Allegato N – Lotto 12	Planimetria stato di fatto rilevato
Allegato O	Certificato di residenza
Allegato S	Spese sostenute

Tempio Pausania, li 11.04.2022

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

