

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. n. 6-2024

PROMOSSA DA

COMUNITÀ DEL TERRITORIO [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

UBICAZIONE DELL' IMMOBILE: *Comune di Trinità D'Agultu e Vignola*

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Dott.ssa Antonia Palombella*

CTU: *Arch. Ilenia Degortes*

Depositato il 8.03.2026

INDICE

1.Premessa.....**pag.4**

2.Oggetto incarico.....**pag.4**

3.Quesiti.....**pag.4**

Quesito 1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2c.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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuita' 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;.....**pag.4**

Quesito 2 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente; comune, localita', via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi diparti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...); descriva le caratteristiche strutturali del bene(strutture verticali,solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterne ed interna, impianti termici, impianti elettrici);descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza dal centro della citta' e dalle vie principali di comunicazione, verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonche' ai principali collegamenti verso i centri della città);**pag.6**

Quesito 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;**pag.8**

Quesito 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.**pag.8**

Quesito 5 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....**pag.9**

Quesito 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 i costi eventuali 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 del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fine dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, co.6,1. 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;**pag.9**

Quesito 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;**pag.10**

Quesito 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;..... **pag.10**

Quesito 9 Dica se e' 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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;**pag.10**

Quesito 10 Dica, nel caso il bene 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 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;..... **pag.11**

Quesito 11 Accerti se l'immobile e' 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; 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.**pag.11**

Quesito 12 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**pag.11**

Quesito 13 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura

condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

..... **pag.11**

Quesito 14 Determini valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene **pag.12**

ALLEGATI:

- Allegato 1 Certificato notarile
- Allegato 2 Nota di trascrizione pignoramento
- Allegato 3 Atto di proprietà
- Allegato 4 Estratto di mappa catastale
- Allegato 5 PLANIMETRIA CATASTALE
- Allegato 6 Visura catastale
- Allegato 7 Trascrizioni e iscrizioni dell'immobile
- Allegato 8 Verbale sopralluogo
- Allegato 9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 10 Concessioni edilizie e autorizzazioni- abitabilità
- Allegato 11 Grafici ultima concessione.
- Allegato A DESCRIZIONE DEL LOTTO

RELAZIONE DI PERIZIA

1.Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 17.04.2025 dopo aver prestato il giuramento di rito, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Ilenia Degortes, nata a Sassari, il 26.01.1972, con studio tecnico in Olbia, via Correggio n° 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia -Tempio al n° 596, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 6-2024 promossa da:

COMUNITÀ DEL TERRITORIO [REDACTED]

contro

[REDACTED]

2.Oggetto incarico

Oggetto della perizia è la valutazione e la verifica di effettiva commerciabilità del seguente bene.

- n.1 appartamento, ubicato in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola - [REDACTED]

3. I Quesiti

Quesito 1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567,CO. 2C.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 E AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI ED EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITA' 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;

Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2021 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA [REDACTED]
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)
Nota disponibile in formato elettronico

8. ANNOTAZIONE CONTRO del 19/05/2021 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA [REDACTED]
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1968 del 2014

9. ANNOTAZIONE CONTRO del 19/05/2021 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA [REDACTED]
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1968 del 2014

10. ANNOTAZIONE CONTRO del 19/05/2021 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA [REDACTED]
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1968 del 2014

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2024 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2024 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale C&C S.R.L. [REDACTED]
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da EX ART. 77 DPR 602/1973
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)
SOGGETTO DEBITORE

13. ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2025 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale CONCESSIONI E CONSULENZE SRL [REDACTED]
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da EX ART. 77 DPR 602/1973
Immobili siti in TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(SS)
SOGGETTO DEBITORE

Quesito 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE; COMUNE ,LOCALITA', 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 ESTERNE ED INTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI);DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIA, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO) ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTA' E DALLE VIE PRINCIPALI DI COMUNICAZIONE, VERSO

L'ESTERNO(STRADE, AUTOSTRADE, FERROVIE, PORTI, AEROPORTI) NONCHE' AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO I CENTRI DELLA CITTA');

L'immobile pignorato è n.1 appartamento al piano terra, con annessa corte pertinenziale (sub 9) ubicato in [REDACTED] senza n.c. ma segnalato come [REDACTED], nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola - [REDACTED]

Il sopralluogo è avvenuto in data 03.10.2025 (All.8 Verbale).

E' distinto al catasto fabbricati di Sassari al:

- **NCEU** al [REDACTED] (All.6)

L'appartamento è parte del complesso residenziale in località [REDACTED] risalente agli anni '80. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono complete e gode, nei dintorni, di servizi base tra cui: bancomat, bar, tabacchi, ristorante, negozi, parafarmacia, piazza, supermercato.

L'aeroporto più vicino e meglio collegato alla località di Costa Paradiso è Olbia-Costa Smeralda, situato a circa 90 km di distanza, mentre il porto più vicino dipende dalla direzione di provenienza: da nord Sardegna è Porto Torres (circa 70 km) e Santa Teresa di Gallura (38 km), se si arriva dalla Corsica. Altri porti vicini includono Golfo Aranci e Olbia.

Di seguito la descrizione del bene (All.9 documentazione fotografica):

UBICAZIONE

La zona si presenta ariosa, silenziosa e con un bel panorama su ampie zone verdi. Il complesso residenziale definito come [REDACTED] è composto da n.4 appartamenti si trova lungo una via chiusa ed è quindi poco trafficata. La zona residenziale è tipicamente turistica infatti le costruzioni nei dintorni sono per la maggior parte seconde case e quindi disabitate durante l'inverno. L'appartamento, risulta ad una quota inferiore rispetto al fronte strada di circa 4m; non è presente un parcheggio di proprietà, ma si può facilmente parcheggiare lungo la strada.

Il complesso degli anni '80, non è mai stato ristrutturato il camminamento d'ingresso esterno è stato progettato nel 2005.

APPARTAMENTO

L'appartamento di mq 49.85, posizionato al centro del complesso residenziale, confina a nord con la strada, a sud con il mappale 517, a est con il mappale 510 ed a ovest con il mappale 981. Si è potuto accedere al cespite dal camminamento dell'appartamento accanto in quanto il camminamento di proprietà è inutilizzabile per la presenza di piante e rovi. Dall'ingresso posizionato ad est, si accede direttamente al soggiorno di mq 14.35, con ingresso vetrato e due finestre che si aprono direttamente sul panorama. Proseguendo sulla destra troviamo il cucinino di mq 4.80 senza finestra. Dal disimpegno di mq 2.80 si accede alla zona notte composta dal bagno di mq 4.10 senza finestra, una camera matrimoniale di mq 14.70 e una camera doppia di mq 9.12. Una finestra della camera matrimoniale e la finestra della camera doppia, si affacciano sulla veranda di un altro appartamento (vedi all.9 documentazione fotografica).

I muri

- in muratura portante
- muri divisorii in mattoni;

Finiture

- infissi in legno;
- persiane in legno;
- porte interne tamburate bianche;
- pareti interne ed esterne ad intonaco;
- pavimenti e finiture in piastrelle di ceramica.

Impianti

- E' presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento tipo split;
- impianto per l'acqua calda con boiler;
- impianto elettrico risale agli anni della costruzione dell'immobile anni '80.

Al CTU non è stato possibile appurare il funzionamento degli impianti.

L'appartamento è disabitato da tempo ma sono presenti diversi suppellettili in cucina e nella zona giorno. **Persiane e finestre in legno andranno sostituite, manca la porta della camera matrimoniale e sono assenti le cornici della porta del bagno. I locali hanno bisogno di un'imbiancatura e di ripresa dell'intonaco, a causa della presenza di umidità, dovuta probabilmente dal mal funzionamento degli infissi.

Quesito 3

ACCERTI LA CONFORMITA' 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 DIFFORMITA':

A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;

B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;

C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO;

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Quesito 4

PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE

ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Non sono stati eseguiti aggiornamenti al catasto in quanto l'appartamento corrisponde allo stato di progetto. La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico sono in allegato n.5.

Quesito 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Lo strumento urbanistico utilizzato nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola è il PUC (Piano di Urbanistico Comunale). La zona è F insediamenti turistici, con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale; identificati sulla base della prevalenza delle seconde case rispetto al totale degli edifici.

Ubicato ZONA F6 turistica- facente parte di una Lottizzazione al Lotto n.130.

Quesito 6

INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, OPERI IL CONTROLLO SULLA POSSIBILITA' DI SANATORIA DI CUI ALL'ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 ED ACCERTI I COSTI EVENTUALI 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 DEL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI AI FINE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, CO. 6,1. 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.

Per la verifica di regolarità edilizia e urbanistica del bene il CTU ha provveduto ad accedere all'ufficio tecnico del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, dallo studio della documentazione acquisita è emerso quanto segue:

L'appartamento è in possesso delle seguenti permessi (All.10):

-c.e. n. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] realizzazione di un camminamento.

L'appartamento è risultato conforme alle concessioni edilizie, non risulta portata a termine la

pavimentazione della Veranda

Si potrà ipotizzare sommariamente che:

il costo della sostituzione degli infissi e persiane: € 10.500,00

il costo della sostituzione della porta mancante: € 500,00

Ulteriore spesa da considerare, è quella menzionata al quesito 2 ** ove, occorre il ripristino dei muri interni; il costo di tale operazione si presume possa essere di: € 4.500,00.

Pavimentazione della veranda € 2.500,00.

Quesito 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Il bene pignorato dai controlli eseguiti sulle visure catastali, sulle ispezioni ipotecarie, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 8

SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' 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.

Il bene pignorato risulta essere di proprietà privata, ubicato all'interno della Comunità Costa Paradiso le spese fisse e di gestione sono di €. **1.401,18 (millequattrocentouno/18)**. L' esecutato è debitore nei confronti della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di €. **1.401,18**.

Quesito 9

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' 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 ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

Essendo il bene pignorato un appartamento, non è possibile dividerlo in lotti.

Quesito 10

DICA, NEL CASO IL BENE 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, NONCHE' ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI AVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRA' PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' 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;

I beni non sono pignorati pro quota.

Quesito 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE E' 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; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPOIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRA' INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E DOVRA' ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Il bene è risultato libero. Il CTU ha acquisito il titolo legittimante il possesso del bene (All.3) e la data di acquisto risulta essere precedente alla data di pignoramento. Il CTU evidenzia che il bene è occupato da beni mobili.

Quesito 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero, non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito 13

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'; ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI

SULL' ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE , RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI ALTRESI, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICI O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO);

Il bene pignorato è gravato dai seguenti vincoli

-vincolo paesaggistico (PPR) EX Art. 136 / Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

- SIC Siti d'importanza comunitaria;

-Vincolo forestale

-vincolo (PAI) aree di pericolosità moderata da frana (Hg2), Disciplina delle aree di pericolosità media da frana, rischio idraulico (Rg2) medio;

-non risulta alcun diritto demaniale;

-non risulta alcun uso civico dell'immobile.

Quesito 14

DETERMINI 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 NONCHE' 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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE;

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot. /mq.). Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio.

Alla luce di quanto fin qui esposto, si deve inoltre tenere conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado delle finiture, l'epoca di costruzione e ogni altra caratteristica intrinseca il più probabile valore è di

si ritiene che il più **probabile valore di mercato sia : € 1750,00 [€/mq]**

Superficie commerciale abitazione **Sca** [mq] 52.30 mq x100% = **52.30** mq

Superficie commerciale pertinenza... **Scp** [mq] 12.90 mq x15% = **1.93** mq

Valore di mercato dell'immobile **V** [€/mq] **€ 1750,00**

VALORE STATO DI FATTO (Sca+Scp) x V= 54.23 x 1750,00 = € 94.900,00

Al valore stimato verranno **sottratti i costi** meglio esposti al **quesito 6, quesito 2 e quesito 8** che si presume una spesa di:

- € 10.500,00, il costo per la sostituzione degli infissi e persiane

- € 500,00 il costo per il ripristino della porta mancante:

Ulteriore spesa da considerare, è quella menzionata al **quesito 2** ** ove si presume una spesa di:

- € 4.500,00 il ripristino dei muri interni; il costo di tale operazione si presume possa essere di:

- € 2.500,00 pavimentazione della veranda.

Andranno aggiunte inoltre le spese del **quesito 8** che sono quelle fisse gestionali della Comunità Costa Paradiso di:

-€ 1.401,18 (millequattrocentouno/18) ed ulteriori aggiornamenti di spese.

Sommando gli importi appena descritti il valore venale dell'immobile sarà dato da:

€ 94.900,00 - € 18.901,18 = € 76.000,00

VALORE VENALE APPARTAMENTO € 76.000,00

Tempio Pausania, 06.03.2025

CTU Degortes Ilenia