

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 59 /2023 R.GE

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

PROMOSSA DA:

Creditore procedente:

CONTRO:

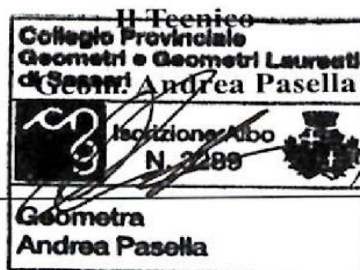
Debitore Esecutato:

## Allegato A Relazione di Stima senza dati sensibili

<b>Lotto unico</b>	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su un unico livello al piano terra , avente una superficie lorda commerciale di mq 65 sita in Comune di Trinità d' Agultu e Vignola , Loc. Costa Paradiso condominio Centro servizi corpo I fabbricato I.8 identificata catastalmente al foglio 10 particella 340 sub 17	<b>Euro 124.000,00</b>
<b>Totale Valore Complessivo del lotto</b>		

IL CTU

Geom. Andrea Pasella




Es.imm.59/2023





## PREMESSA

 ha presentato giuramento in qualità di esperto, ed il Sig. Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### Svolgimento dell'incarico

Il giorno 06/03/2025 alle ore 15:00 nel mio studio Tecnico sito a Tempio Pausania in Via Limbara n. 42 B davo inizio alle operazioni peritali per la procedura d'esecuzione immobiliare nn. 59/2023 che prevede il pignoramento di un unità immobiliare insediata nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS), Loc. Costa Paradiso SNC censita all'Agenzia delle Entrate di Sassari al:

- ✗ Foglio 10 particella 340 sub 17 ;

Dalla documentazione reperita dal Processo civile Telematico del Tribunale di Tempio Pausania, dagli atti prelevati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, dalla sezione distaccata di Tempio Pausania, dalle pratiche edilizie ritirate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trinità d'Agultu e Vignola (SS) e dal sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare ho risposto ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione :

### Nuovo Quesito 1

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

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

### Risposta quesito 1

La documentazione allegata è conforme ai requisiti dell'art. 567 , comma 2:

1) Si allegano copia delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, Pignoramenti, domande Giudiziali) inoltre Si allegano le mappe censuarie per l' identificazione, le planimetrie catastali e le visure storiche per l'identificazione dei passaggi di proprietà antecedenti al pignoramento:

### Cronologia titoli di proprietà dell'immobile anteriori al ventennio al pignoramento:

- ✗ Nell'anno 2006 l'unità immobiliare divenne di proprietà 

Es.imm.59/2023





a seguito di atto di compravendita stipulato in data 23/01/2006 repertorio n° 22509/2275, registro particolare n°1550 , registro generale n° 2194, presso lo studio [redacted] trascritto in data 17-02-2006. Si allega copia del titolo richiesto direttamente presso lo studio Notarile in data 13/02/2025 e copia conforme della nota di trascrizione richiesta presso lo sportello telematico dell' Agenzia delle Entrate in data 12/02/2025;

**Ipotecche sull'immobile :**

- ✘ **Ipoteca Giudiziale del 18/03/2021 - Registro Particolare 414, Registro Generale 3354, repertorio 851 [redacted] registrata in data 02/04/2021 derivante da decreto ingiuntivo n. 851/2021 DEL 18/03/2021 - R.G. N. 1475/2021, repertorio 1040/2021 del 18.03.2021. Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del Dell'ipoteca richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 12-02-2025;**

**Pignoramenti sull'immobile:**

- ✘ **Atto di Pignoramento del 26/05/2023 rep. 552 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 15-06-2023, pubblico Ufficiale: [redacted]**

n.5059, a favore del Creditore [redacted]

Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 25-08-2025;

**Liquidazione Giudiziale :**

- ✘ **Sentenza dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale n. 31/2025 pubbl. il 14/02/2025 Rep. n. 37/2025 del 14/02/2025.**

\*\*\*\*\*

**Nuovo Quesito 2**

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Es.imm.59/2023





### Risposta Quesito 2

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola a seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 21/02/2025 protocollo n° 2504 del 24/02/2025 l'unico titolo abilitativo rilasciato per l'unità immobiliare oggetto pignoramento risulta :

- ✘ Concessione del 28/01/1983 pratica edilizia 1589 ( si precisa che il titolo risulta rilasciato per tutto il complesso immobiliare

Dalle verifiche non risulta mai stato rilasciato il certificato di agibilità ;

\*\*\*\*\*

### Nuovo Quesito 3

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

### Risposta Quesito 3

Il sottoscritto CTU dichiara che i dati contenuti nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dal sopraluogo svolto in data 23/05/2025 per verifiche di consistenza e occupazione sono conformi e consento l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare.

\*\*\*\*\*

### Nuovo Quesito 4

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

### Risposta Quesito 4

Il sottoscritto CTU dichiara che non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della situazione catastale in quanto l'unità risulta regolarmente censita al catasto fabbricati, di seguito si riportano i dati censuari .

Dati identificativi: Comune di TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (L428) (SS)

Foglio 10 Particella 340 Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 234,99

Rendita: Lire 455.000

Es.imm.59/2023





**Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 3,5 vani;**

**Indirizzo: LOCALITA' COSTA PARADISO Piano T;**

**Dati di superficie: Totale: 65,00 mq Totale escluse aree scoperte b): 55,00 mq**

**Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/02/1988 in atti dal 03/09/1990 (n. 87/1988).**

L'unità presenta delle lievi difformità prospettiche di diverso posizionamento degli infissi esterni degli ambienti bagno, camera singola e camera matrimoniale , si precisa però che esse non creano variazioni di diversa distribuzione degli spazi interni che comporterebbero modifiche sostanziali alla superficie con conseguente aumento della rendita e del classamento.

Nell'elaborato denominato **Allegato B** sono inseriti copia visura attutale per immobile , copia scheda planimetrica e copia estratto di mappa catasto terreni .

\*\*\*\*\*

### **Nuovo Quesito 5**

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

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

### **Risposta Quesito 5**

Dalle verifiche eseguite sugli atti prelevati del Comune di Ambivere (BG) a seguito della richiesta effettuata in data 25/08/2025 per il rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato in data 25/08/2025, si

[Redacted text]

L'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota al debitore esecutato, il quale dalla consultazione degli atti risulta l'unico proprietario, al momento del sopralluogo l'immobile risultava nelle disponibilità del debitore esecutato all'interno si precisa sono presenti degli arredi i quali non rientrano nella procedura esecutiva .

Es.imm.59/2023





Si precisa che l'accesso è stato consentito dal custode Giudiziario di Tempio Pausania (SS) .  
Per l'immobile non risultano:

- ✗ stipulati contratti di locazione e comodato d'uso con terzi ;
- ✗ Provvedimenti per l'assegnazione della casa coniugale;

\*\*\*\*\*

### **Nuovo Quesito 6**

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto, anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem et similia*); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

### **Risposta Quesito 6**

Il sottoscritto CTU dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari settore conservatoria dei registri immobiliari dichiara che per l'immobile oggetto di pignoramento risultano :

#### **Ipoteca sull'immobile :**

- ✗ **Ipoteca Giudiziale del 18/03/2021 - Registro Particolare 414, Registro Generale 3354, repertorio 851 Pubblico [REDACTED] registrata in data 02/04/2021 derivante da decreto ingiuntivo n. 851/2021 DEL 18/03/2021 - R.G. N. 1475/2021, repertorio 1040/2021 del 18.03.2021.**  
Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del Dell'ipoteca richiesta e prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 12-02-2025;

#### **Pignoramenti sull'immobile:**

- ✗ **Atto di Pignoramento del 26/05/2023 rep. 552 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 15-06-2023, pubblico [REDACTED]**

[REDACTED]

Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall'Agenzia dell'Entrate di Tempio Pausania in data 25-08-2025;

#### **Liquidazione Giudiziale :**

- ✗ **Sentenza dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale n. 31/2025 pubbl. il**

Es.imm.59/2023





14/02/2025 Rep. n. 37/2025 del 14/02/2025 ;

### Nuovo Quesito 7

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

### Risposta Quesito 7

**Il sottoscritto CTU dichiara che l'unità oggetto di pignoramento fa parte del complesso condominiale denominato Centro Servizi Corpo I fabbricato I.8, dalle verifiche sull'estratto degli oneri condominiali fornito [REDACTED] risulta un insoluto di euro 2.669,44.**

**Si allega comunicazione email ricevuta in data 25/08/2025 dall'amministratore del condominio contenente il resoconto delle spese e oneri insoluti .**

\*\*\*\*\*

### Nuovo Quesito 8

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifici, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

### Risposta Quesito 8

#### Situazione urbanistica dell'immobile

**Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola a seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita in data 21/02/2025 protocollo n° 2504 del 24/02/2025 e dalle informazioni ricevute dai tecnici Comunali parte della documentazione relativa alla costruzione dell'intero complesso immobiliare venne acquisita dalla Procura della Repubblica di Tempio Pausania durante il periodo dell'edificazione ( anno 1983/1984) per accertamenti e a tutt'oggi non risulta restituita.**

**Durante il colloquio tenuto presso l'ufficio Tecnico al sottoscritto è stata consegnata solo una copia della concessione edilizia poiché i grafici di progetto fanno parte della**

Es.imm.59/2023





documentazione acquisita dagli uffici giudiziari.

Pertanto non essendo in possesso dei grafici di progetto autorizzati non è possibile determinare la conformità urbanistica.

\*\*\*\*\*

**Nuovo Quesito 9**

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

**Risposta Quesito 9**

**Il sopraluogo sul bene oggetto di pignoramento è stato eseguito in data 06/05/2024 alle ore 14:00, alla presenza del dipendente dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Tempio Pausania**

Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allega il verbale d' accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte durante il sopraluogo.

Allo stato dei luoghi si è rilevato che :

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione residenziale predisposta su un unico livello con un unico accesso .

Il bene pignorato presenta i seguenti dati :

**Ubicazione :**

Comune: Trinità D'Agultu e Vignola (Provincia di Sassari);

Via : Loc. Costa paradiso

Condominio : centro servizi corpo I. fabbricato I.8

Piano: terra

**Dati catastali :**

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Trinità d'Agultu e Vignola (SS) al foglio 10 mappale 340 Sub 17 categoria catastale A/03 (abitazione di tipo Economico ).

La superficie di essa viene di seguito così calcolata :

<b><u>Piano Terra e primo</u></b>					
<b><u>Piano</u></b>	<b><u>destinazione</u></b>	<b><u>Sup utile</u></b>		<b><u>Coeff.</u></b>	<b><u>Sup. Equiv.</u></b>
Terra	Soggiorno	Mq	18,80	1	Mq 18,80
Terra	Bagno	Mq	4,44	1	Mq 4,44
Terra	Camera	Mq	5,96	1	Mq 5,96
Terra	Camera	Mq	11,94	1	Mq 11,94
Terra	Disimpegno	Mq	1,81	1	Mq 1,81
Terzo	Veranda	Mq	11,30	0.35	Mq 3,95

Es.imm.59/2023





<b>Totale sup Equiv.</b>		<b>Mq 46,90</b>
<b>Totale Superficie lorda Commerciale</b>		
<b>Totale superficie Lorda</b>	<b>Mq 65,00</b>	

#### Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✘ **Strutture Verticali:** la muratura portante risulta eseguita con Blocchetti di C.L.S. presumibilmente coibentata con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✘ **Strutture orizzontali:** in latero cemento sia quello intermedio che di copertura presumibilmente isolato con sovrastante manto tegole tipo coppi sardi ;
- ✘ **Muri divisori interni:** in muratura mattoni forati con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura ;
- ✘ **Rivestimenti:** pavimenti e placcaggi dei bagni con piastrelle in ceramica;
- ✘ **infissi esterni:** in legno si precisa dalle verifiche risulta presente quella dell' ambiente cucina mentre gli infissi degli altri ambienti risultano rimossi e sono presenti solo le persiane ;
- ✘ **Porte interne:** in legno;

#### Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✘ **impianto idrico-fognario:** realizzato sottotraccia prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla reti ;
- ✘ **Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica comunale;
- ✘ **Impianto acqua calda sanitaria:** composto scaldacqua elettrico ( installato nel servizio igienico) ;  
dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia per l' edificio non essendo stata mai presentata la richiesta di abitabilità non risultano presenti le certificazioni ai sensi D.M. 37/2008.

#### Accertamento stato dell' immobile :

L' immobile si presenta per la parte interna in buono stato di conservazione, mentre per quella esterna necessità interventi di tinteggiatura delle facciate in particolare su prospetto laterale in quanto risultano eseguiti degli interventi di ripristino ,inoltre risulta necessaria l'installazione degli infissi degli ambienti bagno, camera singola e camera da letto matrimoniale in quanto risultano rimossi e non presenti in loco, infine la sostituzione di tutte le persiane in quanto risultano in pessimo stato di conservazione .

Si precisa che gli impianti elettrici e idrici essendo realizzati in epoca antecedente all' entrata in vigore del DM 37/2008 necessitano interventi di adeguamento poiché non

Es.imm.59/2023





**risultano più rispondenti alla normativa citata.**

**Titoli, Caratteristiche della zona:**

Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 58 DCN di collegamento alle città di Tempio Pausania e Aggius , la Strada Statale 90 di collegamento alla Città di Castelsardo, Santa Teresa di Gallura , Valledoria e alle località Turistiche di isola Rossa e Vignola Mare .

Essa dista circa 70 km dallo scalo portuale Isola Bianca di Olbia (SS) e porto Torres (SS) , dista dallo scalo aeroportuale di Alghero circa 100 km , mentre da quello di Olbia denominato “ Costa Smeralda” circa 70 Km .

L'unità immobiliare può essere raggiunta solo con l'ausilio di mezzi privati;

Nella zona circostante sono presenti :edifici residenziali di simili caratteristiche ;

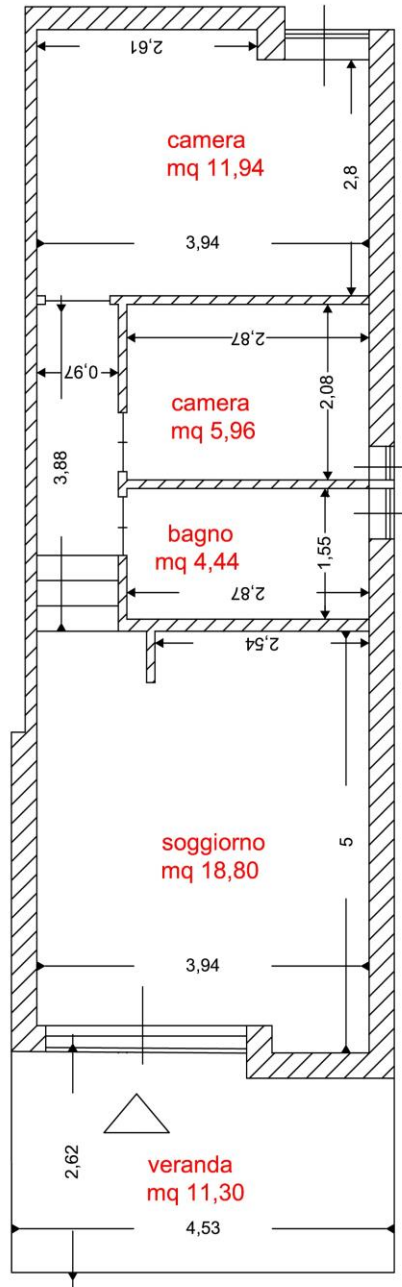
**L'immobile confina con:**

- ✘ con unità immobiliare distinta al foglio 10 particella 340 sub 16 di altra proprietà ;**
- ✘ con viottolo di accesso condominiale ;**

Es.imm.59/2023



**Planimetria stato dei luoghi**



\*\*\*\*\*

Es.imm.59/2023





### Nuovo Quesito 10

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

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

### Risposta Quesito 10

Il sottoscritto CTU dichiara che trattandosi di un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva del debitore eseguita per la vendita verrà costituito un unico lotto

#### Costituzione Lotto unico :

bene	
Destinazione d'uso	Abitazione di tipo civile A/3
Piano	Piano terra
Consistenza/vani	Vani 3,5
Superficie lorda /Commerciale	Mq 65,00
Ubicazione	Località Costa Paradiso
Complesso immobiliare	Condominio centro servizi corpo di fabbrica I fabbricato I.8
Comune	Trinità d'Agultu e Vignola (SS)
Dati catastali	Foglio 10 Mappale 340 subalterno 17

\*\*\*\*\*

### Nuovo Quesito 11

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie.

### Risposta Quesito 11

#### Valutazione Lotto unico

**Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore intero dell' unità oggetto di pignoramento immobiliare, trattasi di unità avente destinazione Residenziale distinta all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 10 mappale 340 sub 17 ( A/3 abitazione residenziale ) .**

L' unità immobiliare viene valutata con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di

Es.imm.59/2023





superficie lorda commerciale .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo l'indagine sul mercato immobiliare eseguita sulla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024 si dichiara che :

Per le abitazione il valore di mercato oscilla da un minimo di 1.550,00 euro/mq a un massimo di 2.300,00 euro/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: TRINITA' AGULTU VIGNOLA

Fascia/zona: Suburbana/COSTA PARADISO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2300	L	6,5	9,6	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L	12,9	18,3	L

considerato che

essendo una costruzione risalente ai primi anni 80 la quale necessita interventi di manutenzione ordinaria edile ( rifacimento facciate e infissi) e adeguamento impiantistico (adeguamento impianto elettrico e idrico e installazione impianto di riscaldamento )si attribuisce il valore di mercato pari a euro 1.900,00 /mq.

Formazione del lotto

Valore complessivo di Stima del Bene	Mq 65,00 X € 1.900,00/mq	€ 123.500,00
Valore arrotondato		€ 124.000,00

Es.imm.59/2023





**Valore complessivo di stima del lotto unico oggetto di procedura**

<b>Lotto unico</b>	Unità immobiliare adibita ad abitazione residenziale predisposta su un unico livello al piano terra , avente una superficie lorda commerciale di mq 65 sita in Comune di Trinità d' Agultu e Vignola , Loc. Costa Paradiso condominio Centro servizi corpo I fabbricato I.8 identificata catastalmente al foglio 10 particella 340 sub 17	<b>Euro 124.000,00</b>
<b>Totale Valore Complessivo del lotto</b>		

\*\*\*\*\*





# TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 59 /2023 R.G.E

GIUDICE DELL' 

PROMOSSA DA:

Creditore procedente 

CONTRO:

Debitore Esecutato: 

## Documentazione fotografica

IL CTU



Es.imm.59/2023





Prospetto principale



Prospetto

Es.imm.59/2023





Prospetto laterale



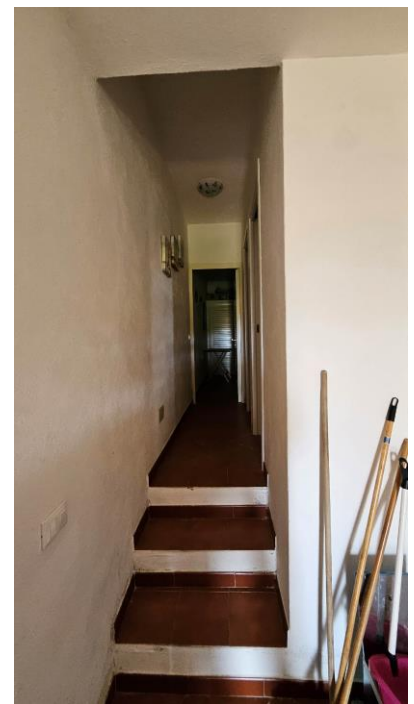
Vista prospetto laterale

Es.imm.59/2023





Vista ambiente soggiorno



Vista ambiente disimpegno

Es.imm.59/2023





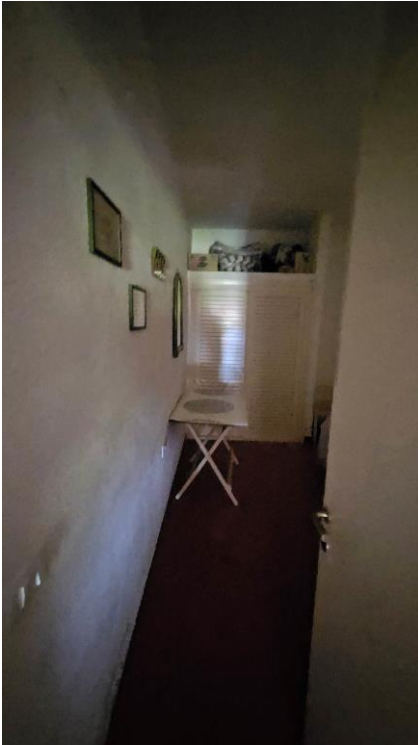
Vista ambiente bagno



Vista ambiente camera da letto singola

Es.imm.59/2023





Vista ingresso ambiente camera da letto matrimoniale

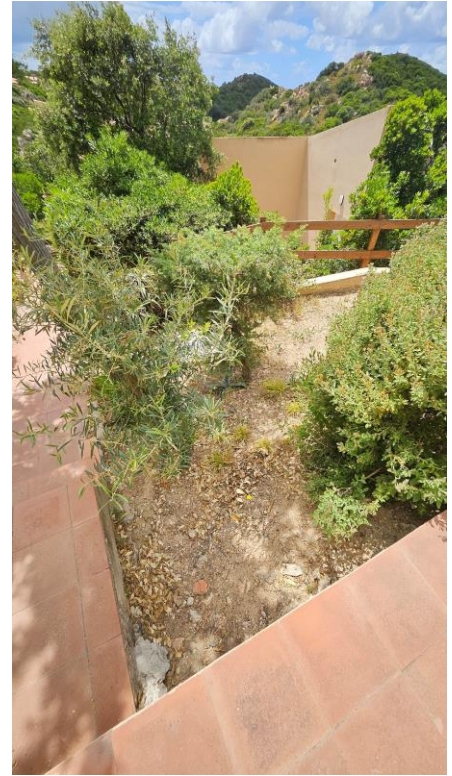


Vista ingresso ambiente camera da letto matrimoniale

Viottolo di accesso

Es.imm.59/2023





Viottolo di accesso



Viottolo di accesso condominiale

Es.imm.59/2023





Vista allaccio contatore rete idrica



Vista allaccio contatore rete idrica

Es.imm.59/2023





Vista allaccio contatore rete elettrica

### **CONCLUSIONI**

Con quanto esposto nella consulenza tecnica d'ufficio che si deposita presso il PCT (Processo civile Telematico) all'ufficio di cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dal sig. Giudice.

### **Si dichiara**

Di aver svolto l'incarico con un'analisi dettagliata riferita ai beni oggetto della presente consulenza.

Tempio P. 26/08/2025

### **ALLEGATI ALLA CTU:**

- ✓ Allegato B: Documentazione catastale;
- ✓ Allegato C: titoli di proprietà, visure ipotecarie;
- ✓ Allegato D: Documentazione Urbanistico-Edilizia;
- ✓ Allegato E: Verbali di Sopralluogo;

Es.imm.59/2023





✓ Allegato F Altra documentazione (stato civile e stralcio oneri condominiali insoluti);

IN FEDE



Es.imm.59/2023

