

ING. ANTONELLO LORIGA

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 93/2024 R.G.E



Relazione peritale





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

--- Procedura n° 93/2024 RGE ---



Indice generale della relazione peritale

1. Premessa
2. Ubicazione degli immobili
3. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie
4. Quesiti e Risposte
5. Allegati



PREMESSA

In Tempio Pausania, 10/09/2025 ho ricevuto incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo, con successiva accettazione giurata per via telematica, di procedere nelle indagini peritali necessari al soddisfacimento delle indicazioni contenute nella circolare per gli esperti stimatori, pubblicata nel sito del Tribunale di Tempio in data 14/09/2023 "Nuova circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania", riordinata in quesiti da 1 a 14.

[REDACTED].E.) è [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

■ operazioni peritali sono iniziate in data 20/11/2025 con il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura alla presenza dell'ausiliario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SIG.

[REDACTED] ed alla presenza dei [REDACTED]

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è ubicato in un'area periferia del Comune [REDACTED] e [REDACTED] e primo adibiti ad abitazione.

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'unità immobiliare è stata edificata a seguito della DIA 11727/ 2014 COD UNIVOCO 1920/2014

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 precedente quelli mancanti o inidonei; 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;

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente su 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.



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:

3. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
4. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
5. 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, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni 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; 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, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

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. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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, solo 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 stimativa 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 legittimamente 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima.

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 (segnalando se gli stessi 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”



Risposte ai quesiti:

Quesito 1

Dalle ricerche svolte nè è risultata la completezza della documentazione in base all'ex articolo 567 c.p.c:

- Documentazione presente al catasto e certificazioni dell'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato:

Gli immobili oggetto di causa sono pervenuti al [REDACTED] a 1/1 atto di compravendita del 24.05.2001, [REDACTED], trascritto il 06.06.2001 ai n. 4671/3170,

Formalità Pregiudizievoli

- Foglio 29 mappale 2130 sub 1 cat. A3 (abitazione)
- Foglio 29 mappale 2130 sub 2 cat. C6 (garage)

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Del 08/05/2006

Registro generale n. 6769

Registro particolare n. 1095

Soggetto a favore:

A favore

[REDACTED]

Codice fiscale 12931320159

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

[REDACTED]



[REDACTED]

• **ACQUISTO IMMOBILE, COMPRAVENDITA TRA VIVI.**

Data 08/05/2006 Numero di repertorio 90815/23679

[REDACTED]

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

[REDACTED]

Sesso F Codice fiscale SCN NTN 48M41 A115 X

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Immobile n. 1 OLBIA (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **à negoziata n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1**



QUESITO N. 2 “Descrizione dei beni”

1. -Ubicazione:

Gli immobili in oggetto sono siti in Olbia:

██████████ zona periferica al piano seminterrati con garage e taverna, al piano terra ed al primo piano, abitazione.

L'immobile è classificato catastalmente come Abitazione, categoria A3, classe 1, vani 8, e di 25 mq di garage.

Gli immobili sono all'interno di un quartiere residenziale, con tipologia a schiera bifamiliare.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: ca. 3 Km

Porto di Olbia: ca. 3 Km

DISTANZA DAL MARE

Dalla spiaggia più vicina: 5.5 Km ca

DISTANZA DALLE LOCALITA' PIU' RINOMATE DELLA COSTA SMERALDA:

Porto Rotondo: 17 Km

San Teodoro: 29 Km

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze

Servizi quali negozi, scuole, ecc. si trovano a pochi minuti dall'edificio.

2. -Descrizione della zona:

Il Complesso edificato in cui è sito l'immobile in oggetto, è inserito in una area residenziale.

TIPOLOGIA adottata: “ **case a schiera** ”

3. -Caratteristiche generali e costruttive e finiture dell'edificio: Condizioni igieniche e statiche: **buono** stato.

Edificio tipico degli anni 2000, composto da un'ossatura in cemento armato costituita da travi pilastri e solai e con tamponatura esterna in blocchi di laterizio.

Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno/cucina con veranda e giardino, **la copertura della veranda risulta abusiva**, mentre al piano primo si trovano le camere da letto con i rispettivi bagni.

Al seminterrato, si accede attraverso una piccola scala interna, che collega il piano terra con piano primo.

Nel seminterrato è presente un garage come da concessione edilizia, mentre **rispetto alla stessa si sono riscontrate un soggiorno, una camera ed un bagno, risultate abusive, come indicato nelle planimetrie.**

L'unica soluzione possibile è quella di murare le aperture sul giardino e gli ingressi a tali ambienti, come da foto allegate, trattasi di soggiorno, camera e bagno.



Descrizione della struttura:

Struttura portante mista in pilastri di calcestruzzo armato e muratura a cassa vuota, composta da blocchetti di calcestruzzo vibro compresso, camera d'aria e tavolato interno in mattoni forati in laterizio, internamente ed esternamente intonacata.

il solaio interpiano e la copertura piana sono in latero-cemento con travetti prefabbricati, impermeabilizzati e con soprastante pavimento.

Le finiture interne ed esterne sono di tipo civile con uso diffuso di pavimenti ceramica, i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle di tipo economico.

Le aree libere sono prevalentemente tenute a giardino ben curato.

Materiali impiegati:

- i serramenti esterni, sono in legno comprensivi di persiane, con soglie e davanzali in marmo;
- le porte interne sono in legno;
- gli intonaci interni ed esterni, a base cementizia, sono al civile.
- i pavimenti interni sono in prevalenza in ceramica.

Gli Impianti

L'immobile si presenta completo di impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come da norme C.E.I.;
- l'impianto idrico sottotraccia è collegato alla rete pubblica;

- l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas che produce acqua calda sanitaria, sono presenti pompe di calore caldo/ freddo elettrico.

- lo smaltimento delle acque grigie e nere avviene tramite collegamento alla rete pubblica;

Conformità edilizia:

Non Conforme

Confini:

L'immobile confina con Strada [REDACTED] sul prospetto principale e sul retro con via Cosimo Dei Medici

Consistenza Catastale:

Ps1:

Foglio [REDACTED]

Categoria C6),

Indirizzo: [REDACTED] Piano S1 di superficie 25 mq

PT:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■

■ camere da letto, 2 bagni



QUESITO N. 3

“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4

“Accatastamento”

Gli immobili sono correttamente accatastati al catasto Fabbricati, essendo accatastato lo stato concessionato.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] non è conforme al Titolo edilizio.
allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5

“Destinazione urbanistica di piano”

ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE di OLBIA

a)

ATTUAZIONE.

- Piano di Fabbricazione
- Concessione singola

b)

DESTINAZIONE.

Residenziale

QUESITO N. 6

L'immobile risulta non avere l'agibilità.

“Conformità alla normativa-sanabilità”

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'immobile risulta realizzato in seguito a:

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] ampliamento del 20% per la LR 21/2011

- **Dichiarazione di abitabilità ed usabilità non conforme**

L'edificio risulta non conforme ai titoli abilitativi rilasciati (concessioni amministrative o autorizzazioni).

Regolarmente accatastato.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.



QUESITO N. 8 – “Spese”

Nessuna spesa condominiale

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

la vendita in un unico lotto.

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

L'appartamento in oggetto è pignorato per la quota di 1/1

Il posto auto è pignorato per la quota di 1/1

QUESITO N.11

“Stato del bene”

l'immobile è occupato

L'immobile ad oggi il Marito esecutato, detiene la piena proprietà.

Titolo dell'occupazione:

Occupato dalla proprietaria, in attesa della sentenza di divorzio dal marito, dopo l'udienza di separazione consensuale,

(in allegato decreto di separazione con le regole di utilizzo dell'immobile).

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale da parte del Tribunale di Tempio Pausania, non ancora autosufficiente.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

In riscontro al quesito proposto, si comunica che il valore di mercato più probabile dell'immobile, determinato tramite il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta essere attualmente pari ad **€ 253.414,00 €**

(euro duecentocinquantatrequanttocentoquattordici) la cifra si riferisce all'appartamento compreso di garage, taverna e cortile.

Dal sopralluogo effettuato è emersa una difformità dalla concessione edilizia, con abusi o variazioni, sanabili con la chiusura muraria degli ambienti realizzati e la demolizione della copertura della veranda.

Il tutto è sanabile con una spesa di circa **3.500,00€** da sottrarre al valore determinato.

Si può dunque considerare come più probabile valore di mercato di 250.000,00€

Quanto sopra è quanto si riferisce per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il

