



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Antonia Palombella

promossa da:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

RELAZIONE

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

OGGETTO DELL'INCARICO

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del

bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato petitoriale la planimetria catastale;

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla

determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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. L'esperto dovrà:
 - riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
 - depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
 - inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione,

la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Le Operazioni hanno avuto inizio in seguito all'assunzione dell'incarico in data 25/03/2024 attraverso l'analisi della documentazione contenuta all'interno del fascicolo della procedura n° 50/2022.

Dopo aver contattato l'agente incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie si è potuto procedere al sopralluogo in data 14/04/2025

RISPOSTE QUESITI

QUESITO UNO - 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

I beni oggetto di stima sono costituiti da una palazzina composta da un locale commerciale al Piano terra, da un appartamento al primo piano e una soffitta sottotetto, sito a Trinità d'Agultu in Corso Vittorio Emanuele ai civici n°111 e 113.

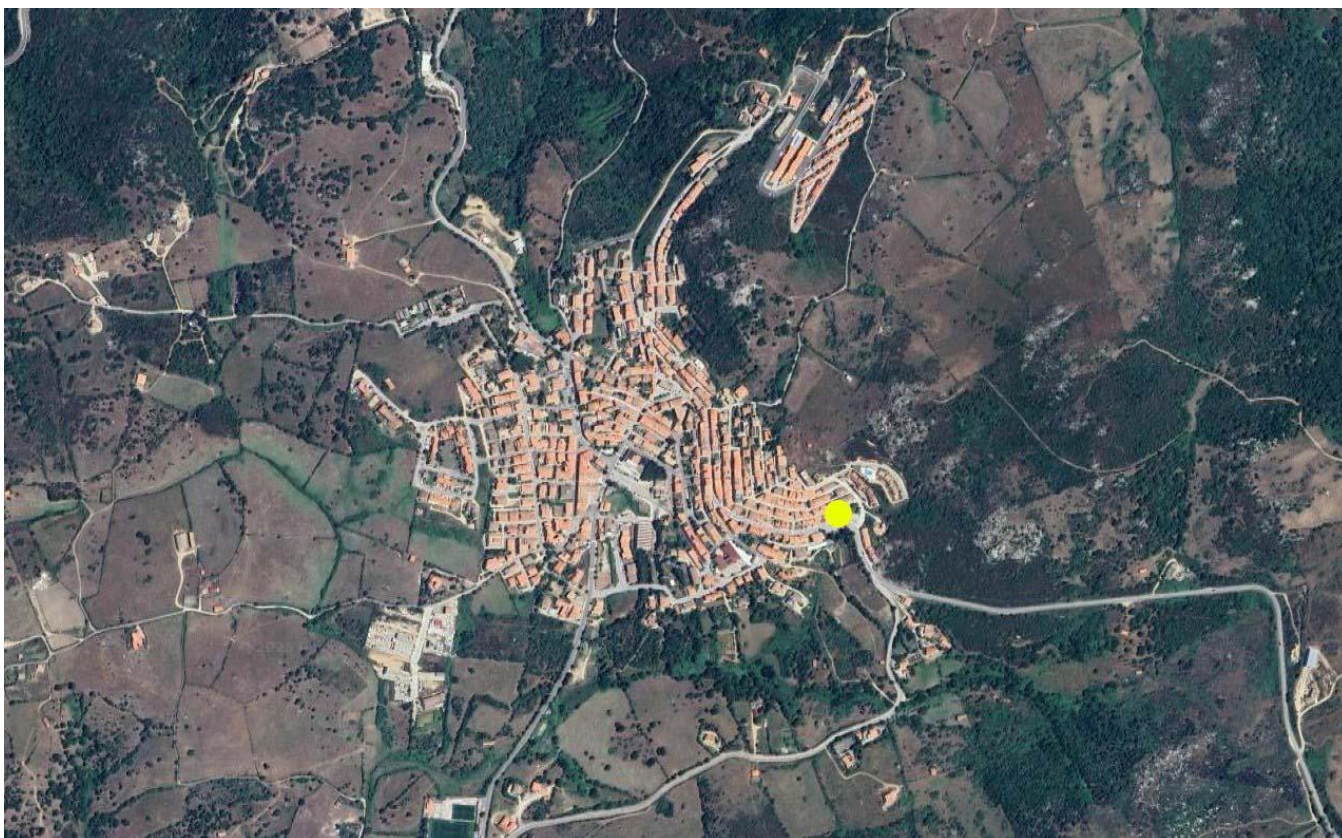


Foto aerea con indicata la posizione dell'immobile rispetto al centro abitato di Trinità d'Agultu



Foto della facciata esterna dell'immobile

Allo stato attuale gli immobili oggetto di analisi sono contraddistinti da 3 Sub differenti e in particolare sono il Sub 2 che riguarda il locale commerciale al Piano terra, il Sub 3 appartamento al Piano primo ed il Sub 4 la soffitta, così verranno indicati nella valutazione.

Immobile 01 – Sub 2: Foglio 31 Particella 1103 sub 2 Rendita Euro 3.837,48 zona categoria C/1 classe 2 consistenza 96 mq contraddistinto al n°111 di Corso Vittorio Emanuele e non al n°67 come indicato nell'atto di pignoramento per una revisione della toponomastica del paese.

Immobile 02 – Sub 3: Foglio 31 Particella 1103 sub 3 Rendita Euro 890,89 categoria A/2 consistenza 7,5 vani Superficie catastale 128 mq

Immobile 03 – Sub 4: Foglio 31 Particella 1103 sub 4 Rendita Euro 292,83 categoria C/2 consistenza 63 mq Superficie catastale 70 mq

La scheda catastale allo stato attuale sono:

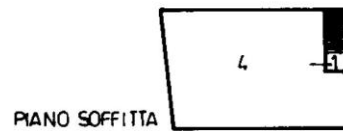
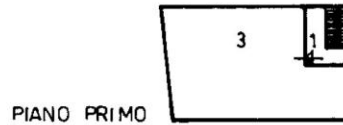
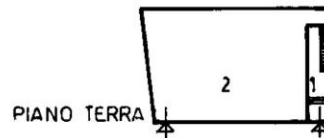
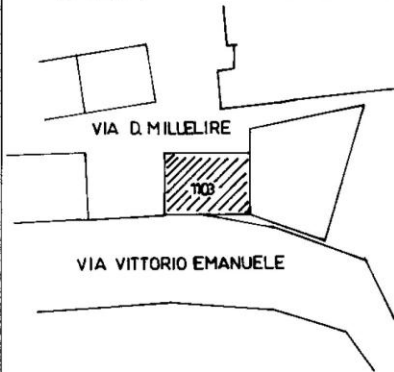
Elaborato con indicato tutti i Sub

Data presentazione: 27/09/1995 - Data: 16/02/2025 - n. T50800 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO 1:500

COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU
FG. 31 mapp. 1103 1:1000

RIF. TIPO MAPPALE N. 2842 DEL 95



LEGENDA:	
SUB 1	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3-4 (ANDRONE, SCALE)
SUB 2	NEGOZIO AL P.T.
SUB 3	ABITAZIONE AL P.1
SUB 4	SOFFITTA

31
1103
ppp



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2025 - Comune di TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA(L.428) - < Foglio 31 Particella 1103 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/09/1995 - Data: 16/02/2025 - n. T50800 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Immobile 01 - Sub 2

Data presentazione: 27/09/1995 - Data: 16/02/2025 - n. TS1623 - Richiedente: DTFMR173C2214521

MODULARIO
F. rig. rend. 487

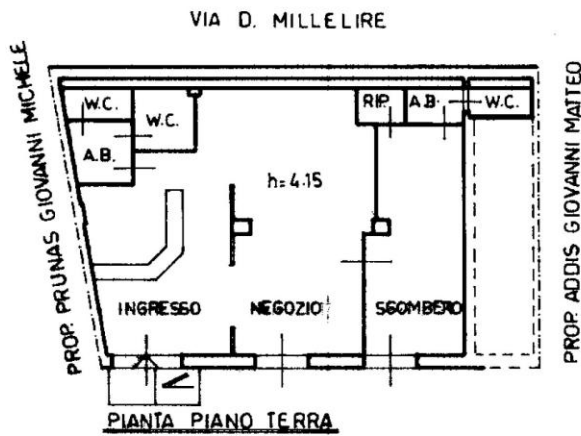


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRINITA' D'AGULTU via VITTORIO EMANUELE civ. 67

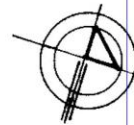


PIANTA PIANO TERRA

VIA VITTORIO EMANUELE

inquin 01
cas. dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2025 - Comune di TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (L.428) - < Foglio 31 - Particella 1103 - Subalterno 2 ->
ORSO VITTORIO EMANUELE PRIMO n. 67 Piano T

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico - Zecca dello Stato - P.V.

Ultima
Data pr
Totale s

Immobile 02 - Sub 3

Data presentazione: 27/09/1995 - Data: 16/02/2025 - n. T51624 - Richiedente: BTMRA73C2214521

MODULARIO
F. rig. rend 487

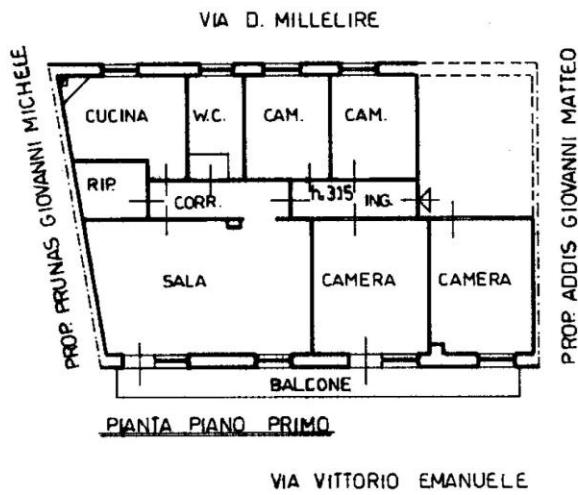


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRINITA' D'AGULTU..... via VITTORIO EMANUELE..... civ. 67.....



num 01
situazione al 16/02/2025 - Comune di TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (L.428) - < Foglio 31 - Particella 1103 - Subalterno 3 >
RSO VITTORIO EMANUELE PRIMO n. 67 Piano I



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.
Ultim
Data
Totale

data Firma

MODULARIO
F. rig. rend. 487

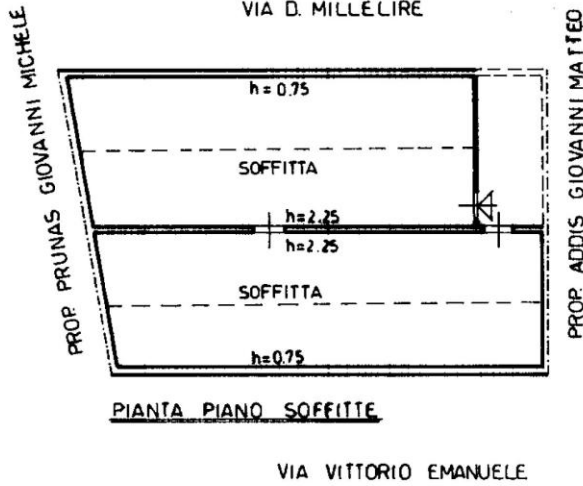


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

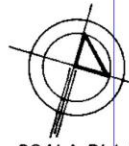
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRINITA' D'AGULTU..... via VITTORIO EMANUELE..... civ. 67.....



11/01/01
Situazione al 16/02/2025 - Comune di TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (L.428) - < Foglio 31 - Particella 1103 - Subalterno 4 >
ASSO VITTORIO EMANUELE PRIMO n. 67 Piano 2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



ma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

U
Pa
Tot

QUESITO DUE - 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

L'immobile n.1 contraddistinto al catasto fabbricati al Foglio 31 Particella 1103 sub 2, si trova al Piano terra di una palazzina su due livelli più un sottotetto sito in Corso Vittorio Emanuele n°11 a Trinità d'Agultu.

L'immobile all'esterno si presenta in pessime condizioni, così come tutta la palazzina. Sono evidenti diverse tracce di umidità dovuto alle infiltrazioni piovane che stanno compromettendo la salubrità oltre alla stabilità dell'intero manufatto.

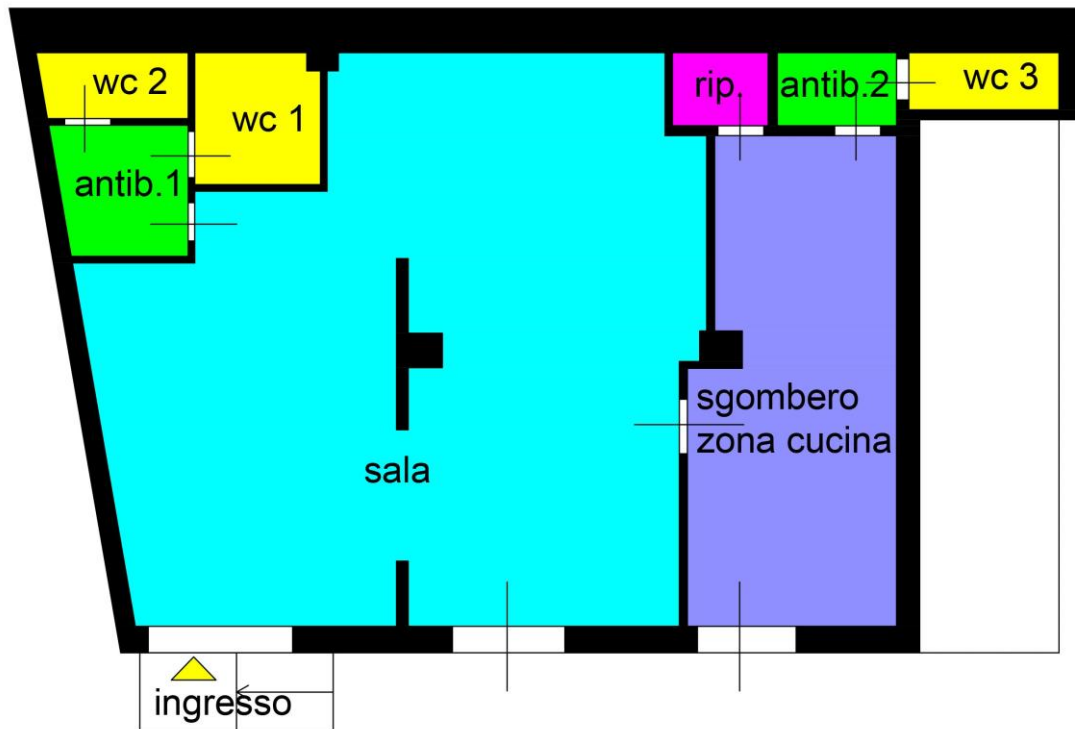
E' evidente come da diverso tempo non sia stato eseguito nessun lavoro di manutenzione ne straordinaria ne ordinaria.



Facciata principale del fabbricato (nel riquadro giallo indicato il Sub 2)

L'immobile in questione ha una destinazione d'uso commerciale, in passato in questo locale c'era un ristorante. La pianta è organizzata con una sala centrale con accesso da Corso Vittorio Emanuele, da due locali Wc per il pubblico con antibagno, un locale cucina con Wc dipendenti ed antibagno.

Gli spazi risultano ben dimensionati e la luce naturale garantisce una buona illuminazione di tutti gli ambienti, grazie anche a delle aperture esterne ben dimensionate. Lo stato di manutenzione nella sala centrale è discreto le travi in legno ed il tavolato si presentano in buone condizioni



Pianta Piano terra

- Sala.....mq 68
- Sgombero/cucina.....mq 22
- Antibagno1.....mq 3.89
- Wc 1.....mq 3.79
- Wc 2.....mq 2.24
- Ripostiglio.....mq 1.62
- Antibagno2.....mq 2.00
- Wc 3.....mq 2.00

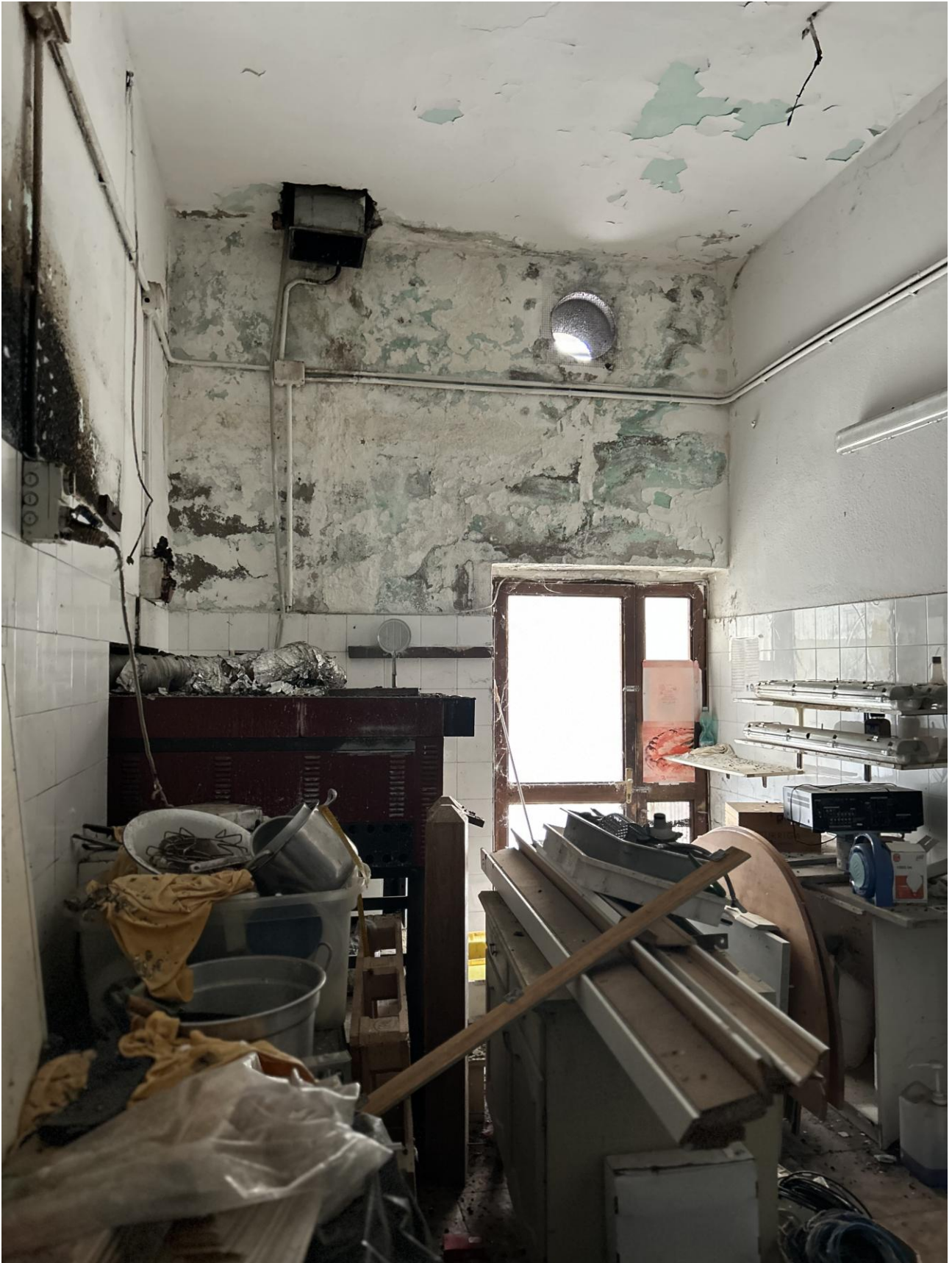


Particolare delle travi in legno e del tavolato

La sala centrale si presenta in discrete condizioni nonostante la mancanza di lavori di manutenzione ordinaria come tinteggiatura o pulizia delle pareti, l'ambiente risulta particolarmente luminoso, il pavimento è in mattonelle di gres rosso tipo cotto in discrete condizioni.

Gli infissi interni, i pochi presenti sono in legno in pessime condizioni, cpsi come sono dello stesso materiale gli infissi esterni che a causa dell'incuria si trovano in pessime condizioni, i vetri sono a doppia camera e non presentano danni o spaccature.

Molto diversa è la condizione della parete esterna nel locale di sgombero, a causa delle infiltrazioni le condizioni generali sono pessime.



Particolare della parete del locale sgombero/cucina su Corso Vittorio Emanuele

I locali Wc presentano un placcaggio per un'altezza di circa 2m sono presenti i sanitari ma le condizioni generali non sono scarse.



Particolare del locale wc

Non si è potuto verificare il funzionamento dell'impianto idrico in quanto l'utenza è stata probabilmente sospesa. L'impianto elettrico è presente ed esterno, anche questo non si è potuto verificare, sono presenti all'interno della sala degli split per il condizionamento dell'ambiente.



Particolare del quadro elettrico

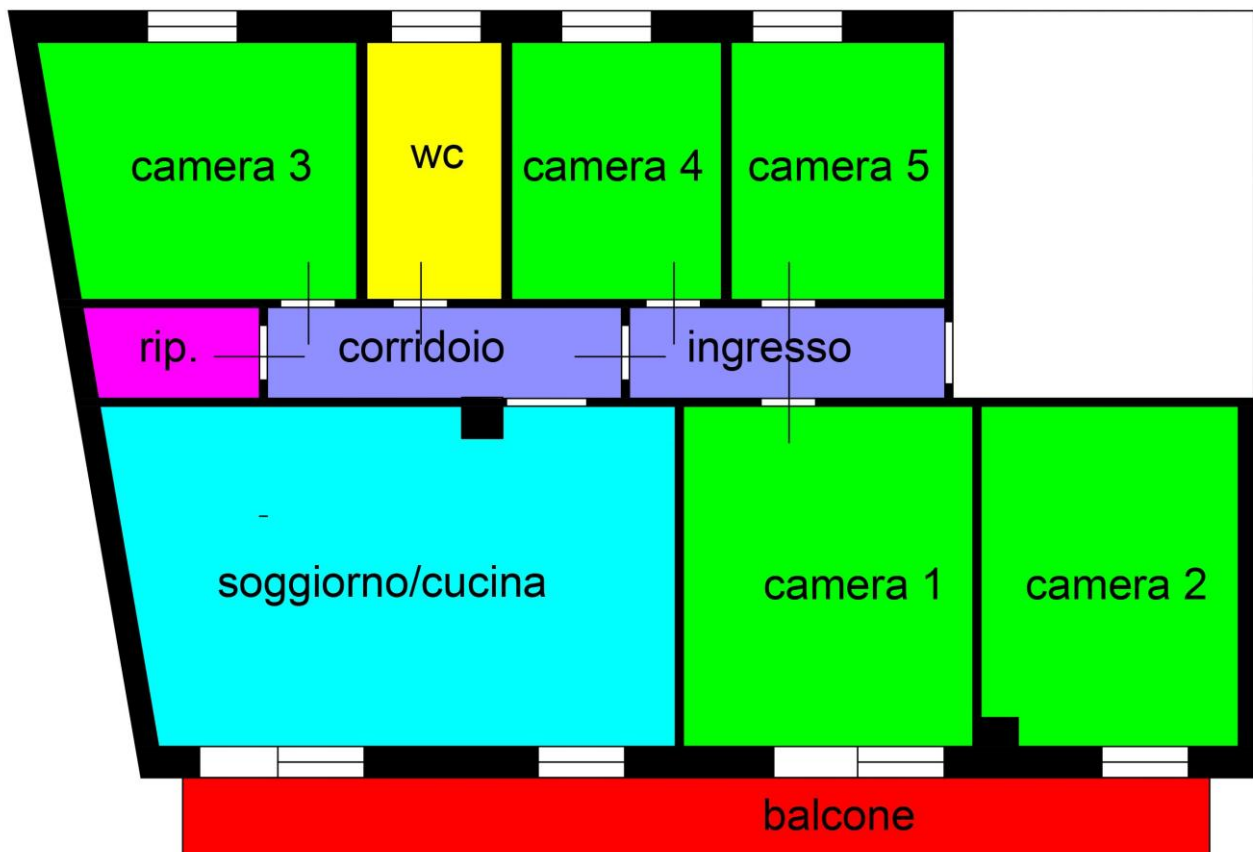
L'immobile n.2 contraddistinto al catasto fabbricati al Foglio 31 Particella 1103 Sub 3, si trova al piano primo della stessa palazzina del Sub2. All'esterno le condizioni, come già detto sono pessime, al piano primo le macchie sono ancora più evidenti e le infiltrazioni stanno continuando a deteriorare l'immobile, come si vedrà nelle foto dell'interno, problematiche che potrebbero compromettere la stabilità dell'edificio. Già ora è sono molto evidenti le condizioni del terrazzino esterno abbastanza critiche oltre che alla presenza di puntelli all'interno per la paura di crolli del soffitto.



Facciata principale del fabbricato (nel riquadro giallo indicato il Sub 3)



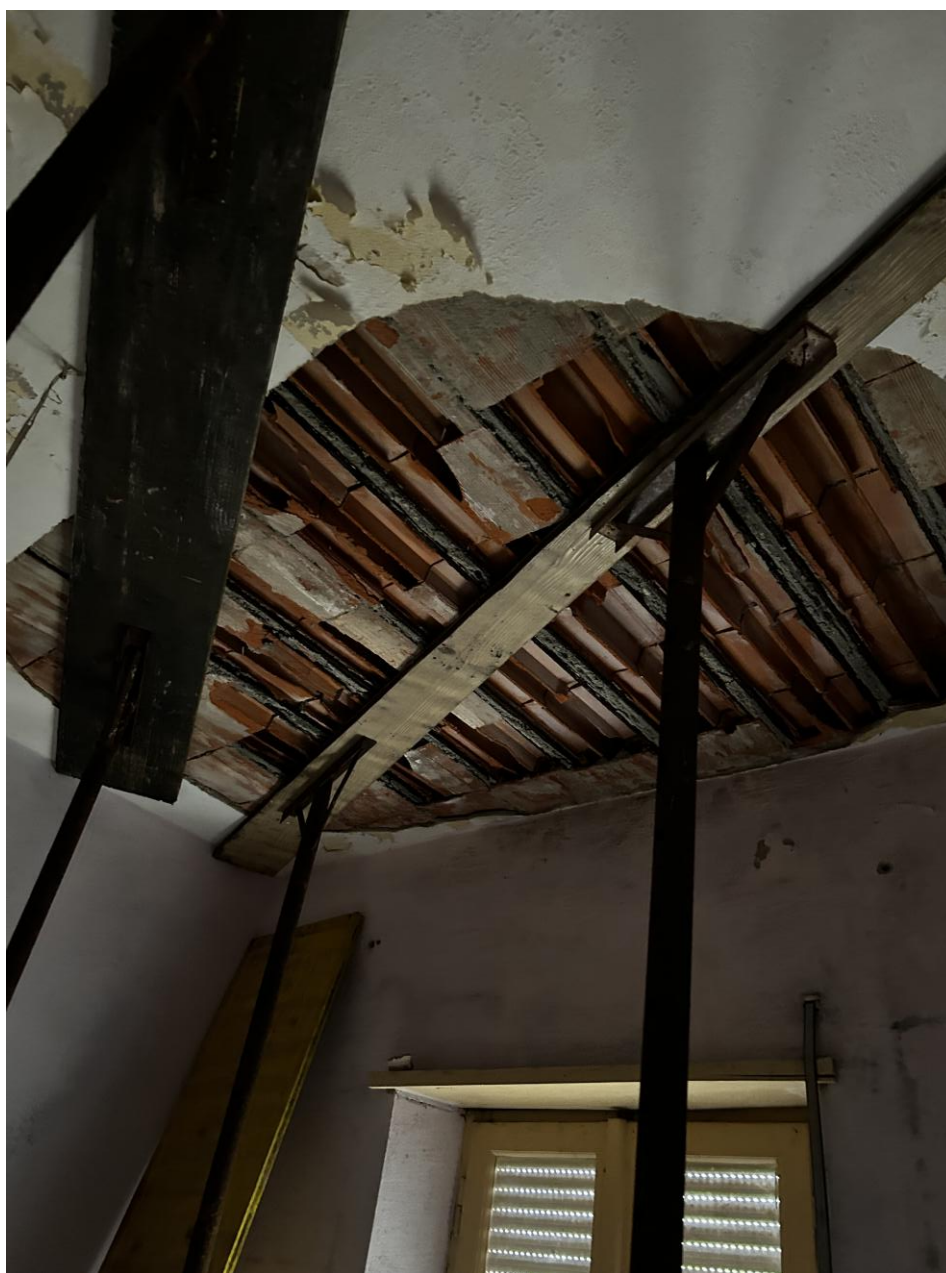
Particolare del terrazzino al Piano primo con evidenti tracce di umidità



Pianta Piano primo

- Soggiorno.....mq 30.00
- Camera 1.....mq 16.00
- Camera 2.....mq 14.00
- Camera 3.....mq 12.00
- Camera 4.....mq 9.00
- Camera 5.....mq 9.00
- Wc.....mq 5.70
- Ripostiglio.....mq 2.51
- Corridoiomq 5.27
- Ingresso.....mq 5.61
- Terrazzo.....mq 13.13

La pianta è semplice con disposizione corridoio centrale e ambienti che si aprono a destra e a sinistra. La disposizione planimetrica non è ideale in quanto la zona giorno è posizionata in fondo al corridoio mentre in corrispondenza dell'ingresso troviamo le prime camere. La situazione dell'immobile è pessima in gran parte del fabbricato, sia per quanto riguarda le pareti quasi ovunque con grosse macchie di umidità, ma soprattutto per quanto riguarda il soffitto, si sono verificati diversi distacchi dell'intonaco tanto da rendersi necessario un puntellamento all'interno di alcuni locali. Ovviamente dovesse perdurare questa situazione la stabilità del fabbricato sarebbe ulteriormente compromessa.



Particolare della situazione del soffitto in una delle camere



Particolare della situazione del soffitto e dei muri nel soggiorno

I Pavimenti sono in gres di diverse tonalità per i diversi ambienti dell'appartamento, in condizioni discrete rispetto al resto. Gli infissi interni sono alcuni in legno con doppia finestra in alluminio, altre solo in legno ed alcune solo alluminio. Tutte le parti in legno sono fortemente degradate. l'impianto elettrico è sottotraccia non si è potuto constatare il funzionante.

Il locale Wc è ben dimensionato è dotato di tutti i sanitari, è presente un placcaggio in mattonelle di gres per un'altezza di circa 1.80m, per l'impianto idrico non si è potuto constatare il funzionamento.



Particolare del locale wc

Per l'impianto di riscaldamento/raffreddamento è presente uno split nel soggiorno con motore esterno situato in facciata in corrispondenza di Corso Vittorio Emanuele. Come già accennato il terrazzino si presenta in pessime condizioni.



Vista del terrazzino

L'immobile n.3 contraddistinto al catasto fabbricati al Foglio 31 Particella 1103 Sub 4, Si tratta di una soffitta all'ultimo piano categoria C/2, quindi inquadrato come magazzino o locale deposito. Trattandosi di un sottotetto con tegole poggiate direttamente sulle travi, senza nessun tipo di strato di isolamento la condizione è fortemente degradata.



Vista del locale soffitta



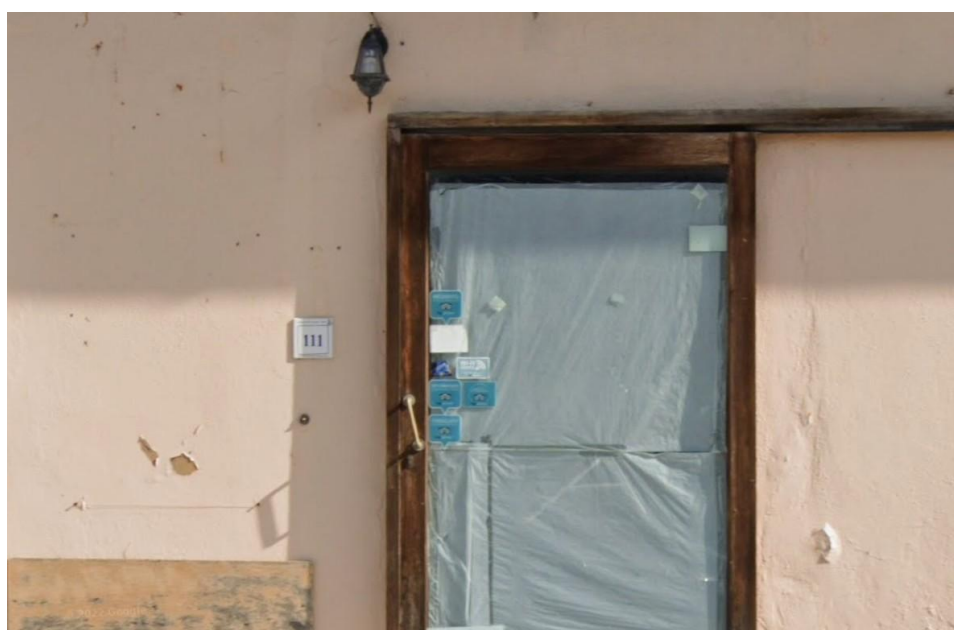
Vista del locale soffitta

QUESITO TRE - 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;

Gli immobili oggetto di stima si trovano, come indicato nell'atto di pignoramento, nel Comune di Trinità d'Agultu in Corso Vittorio Emanuele ed al contrario di quanto indicato nell'atto di pignoramento al numero 111 e 113 e non al civico 67.



Vista del condominio in Via Roma



Vista del particolare del numero civico de Sub 2



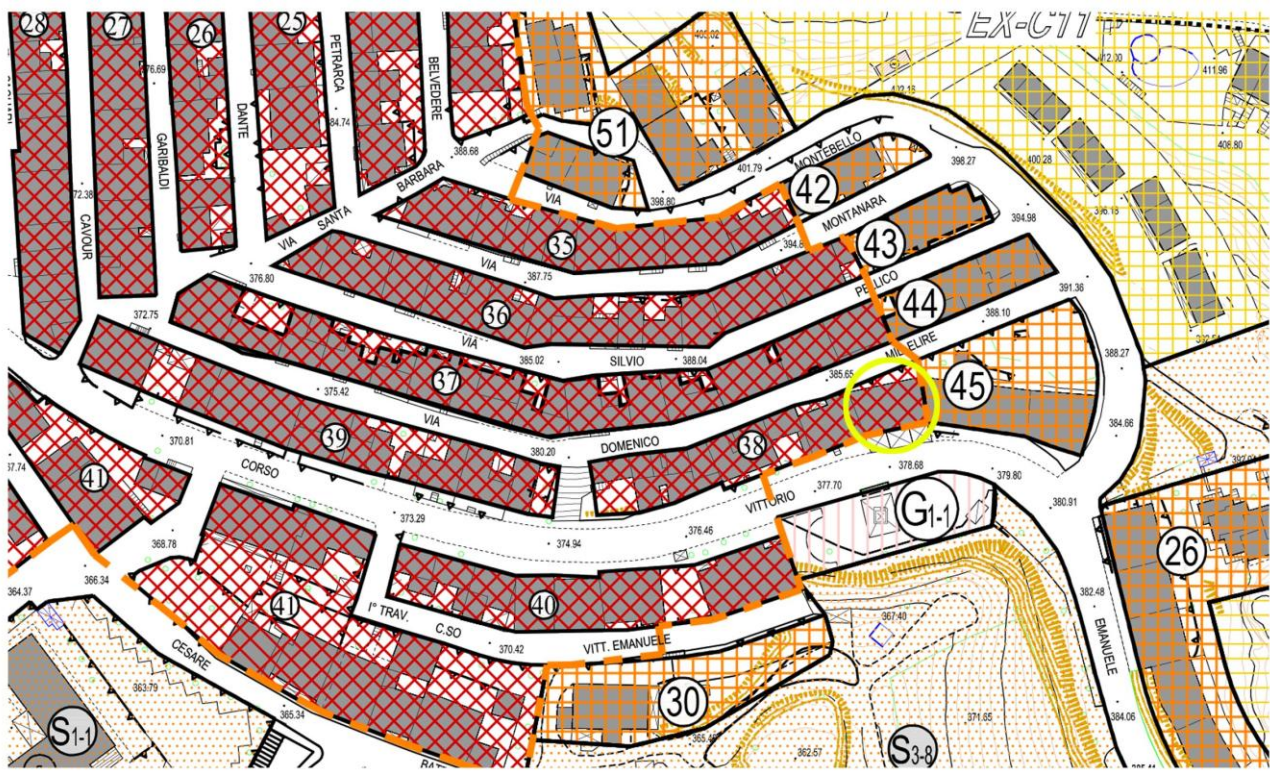
Vista del particolare del numero civico de Sub 3

QUESITO QUATTRO - 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;

Allo stato attuale l'immobile è conforme all'ultimo progetto concessionato ed alle schede catastali.

QUESITO CINQUE - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Trinità d'Agultu è il PUC.



- Zone Omogenee -		C - Espansione residenziale	
A - centro storico/artistico o di particolare pregio ambientale		<ul style="list-style-type: none"> soffozona C1 - "1,2...n": espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuali o in corso di attuazione). soffozona C2 - "1,2...n": edificato spontaneo (interventi ante "legge ponte" - insediamenti abusivi). soffozona C3 - "1,2...n": espansioni in programma 	
<ul style="list-style-type: none"> soffozona A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Limite zona A1. soffozona A2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettagli del comma 5 dell'art. 52. Limite zona A2. 		D - Industriali, artigianali e commerciali	
B - completamento residenziale		<ul style="list-style-type: none"> soffozona D1: grandi aree industriali. soffozona D2: insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali. soffozona D3: grandi centri commerciali. soffozona D4: aree estrattive di prima categoria. soffozona D5: aree estrattive di seconda categoria. 	
<ul style="list-style-type: none"> soffozona B1: espansione compiute sino agli anni cinquanta. soffozona B2: espansioni da completare e/o riqualificare. 			

Stralcio del PUC con indicate le zone degli immobili in oggetto (cerchio giallo)

QUESITO SEI - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per gli immobili oggetto di analisi risultano, presso gli uffici comunali di Trinità d'Agultu, documentazione di pratiche edilizie del 1963,1979,1995,2001 ed infine una comunicazione del 2002.
E' presente l'abitabilità dell'edificio.

QUESITO UNDICI - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile risulta disabitato, il Sub 2 è completamente pieno del materiale della vecchia attività commerciale (ristorante). Il Sub 3 anche per motivi di sicurezza è disabitato e quindi libero.

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

Non risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.

QUESITO TREDICI - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano per gli immobili oggetto della perizia alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

QUESITO QUATTORDICI - 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 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.

Il criterio di stima adottato è quello del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, al quale si ricorre in quanto, viste le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene sia quello che meglio risponde alle esigenze del caso;

Condizione essenziale per l'applicazione di questo criterio di stima, è che vi siano sul mercato dei beni con caratteristiche analoghe o riconducibili al bene da stimare; per la valutazione del bene si tiene conto, infatti, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima,

confrontandolo con altri beni immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Il più probabile valore di mercato di un bene si ottiene moltiplicando il valore medio unitario dell'unità parametrica di valutazione per il totale delle unità parametriche relative al bene da stimare, $V_m = V_{up} \times P_t$ dove

V_m = più probabile valore di mercato del bene

V_{up} = valore unità parametrica di comparazione

P_t = totale unità parametriche del bene da stimare

Il metodo di stima adottato che, come detto, si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni simili a quello da stimare, è di seguito esposto.

Si è svolta indagine informativa con metodo comparativo (indagine di mercato) su una serie di valori desunti da unità immobiliari aventi caratteristiche simili, reperiti nel mercato elementare omogeneo del bene oggetto di stima, prendendo a riferimento prezzi di mercato provenienti da compravendite immobiliari e prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima sono i seguenti:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, corte condominiale, ascensore, posto auto, etc);
- l'esposizione, la panoramicità, le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti;
- l'influenza delle parti condominiali dell'intero immobile;

Si procederà con la valutazione dell'immobile così come indicato nella suddivisione dei lotti:

Lotto 1 composto dal Sub 2 al piano terra con destinazione d'uso commerciale, mentre il Lotto 2 riguarderà l'appartamento al Piano primo, Sub 3 ed il sottotetto Sub 4.

LOTTO 1 L'immobile si trova all'ingresso del paese arrivando da Tempio Pausania, si trova in una posizione di passaggio con ampio parcheggio di fronte, in passato il locale è stato un ristorante e questa posizione ha indubbi vantaggi. Nelle immediate vicinanze si è potuta ricavare una casistica ampia di immobili con caratteristiche simili.

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **100mq**,

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto nella zona, sia beni con caratteristiche simili al nostro nei centri limitrofi, si è proceduto ad una comparazione tra i suddetti prezzi di mercato e i dati dell'OMI da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa 1.500,00 Euro/mq

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrizzazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene nella sua interezza è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE . 100 mqe x Euro **1.500** = Euro **150.000**

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si dovrà considerare, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale, l'immobile allo stato attuale l'immobile non si presenta in buone condizioni, la situazione non è grave come il piano soprastante però andranno eseguite sia delle verifiche statiche, sul solaio soprastante sia interventi di risanamento sulle pareti esterne fortemente deteriorate oltre che di tutti gli infissi esterni ed interni. Dovranno essere necessariamente revisionati gli impianti sia elettrico che idrico, dal prezzo ricavato si decurta una cifra compresa delle spese tecniche di Euro 60.000

<u>Valutazione finale LOTTO 1 Euro 90.000</u>
--

LOTTO 2 L'appartamento si trova al Piano primo della stessa palazzina dell'ex ristorante, citato in precedenza, anche per questa tipologia c'è un'ampia casistica di beni simili, ricordiamo che Trinità d'Agultu si trova a 6 km di distanza dal mare, in una zona fortemente turistica della costa Nord dell'Isola.

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **150.75 mqe**,

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto nella zona, sia beni con caratteristiche simili al nostro nei centri limitrofi, si è proceduto ad una comparazione tra i suddetti prezzi di mercato e i dati dell'OMI da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa 1400,00 Euro/mq

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrizzazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene nella sua interezza è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE . **150.75** mqe x Euro 1400 = Euro 211.050,00

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si dovrà considerare, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale, l'immobile necessita di alcuni di interventi importanti da realizzarsi nel più breve tempo possibile. I lavori principali riguardano: Consolidamento strutturale dei solai, rifacimento ex novo della copertura, risanamento delle pareti esterne, infissi esterni ed interni, verifica e messa a norma dell'impianto elettrico e idrico, rifacimento completo compreso di impermeabilizzazione del terrazzino. A queste andranno aggiunte le spese tecniche. Dal prezzo sopra indicato si decurta una cifra di Euro 130.000 per sostenere le spese.

<u>Valutazione finale LOTTO 2 Euro 81.050,00</u>

Valutazione complessiva degli immobili:

Valutazione LOTTO 1Euro 90.000,00

Valutazione LOTTO 2 (compreso di soffitta/sottotetto).....Euro 81.050,00

Valutazione totale immobiliEuro **171.050,00**

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni
- C) Concessione
- D) Verbali di sopralluogo
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico conferitogli e si rende disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania 09/09/2025