

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Provincia di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103/2023
(Trinità d'Agultu e Vignola)

HOIST ITALIA S.r.l.

Contro

██████████ e ██████████

RELAZIONE DI PERIZIA

Incarico del 14.03.2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE	Dott.ssa Federica LUNARI
CREDITORE PROCEDENTE	HOIST ITALIA S.r.l.
CREDITORE INTERVENUTO	Agenzia delle Entrate-Riscossione
DEBITORE	██████████ ██████████
DIFENSORE DEL CREDITORE PROCEDENTE	Avv. Antonio MAXIA FERRARIS
	Avv. Corrado MAXIA
DIFENSORE DEL CREDITORE INTERVENUTO	Simone MASCHERA
DIFENSORE DEL DEBITORE	Avv. Franco VINCI
	Avv. Eleonora FASOLI
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	Arch. Silvia CERA

Olbia, 21 Febbraio 2025



RELAZIONE DI PERIZIA

In data 14 marzo 2024 la dott.ssa. Federica Lunari, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, conferiva incarico alla scrivente arch. Silvia CERA che, con giuramento di rito, accettava in data 24.09.2024, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 296, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, via Olbia n. 15, tel. 339 3905256, per procedere nelle indagini peritali relativamente alla Esecuzione Immobiliare n. 103/2023 HOIST ITALIA S.r.l. in qualità di mandataria e sub-servicer di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.p.A., procuratrice speciale e servicer della società Marte SPV S.r.l., c/o [REDACTED] e [REDACTED].

In occasione del suddetto conferimento di incarico mi vennero sottoposti i seguenti quesiti e direttive, contenuti nel documento denominato "*Compiti dell'esperto estimatore*" pubblicato sul sito del Tribunale di Tempio Pausania:

QUESITO n.1: "*Completezza della documentazione*"

Il C.T.U. verifichi, prima di ogni attività, *congiuntamente al custode*, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del 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 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.

QUESITO n. 2: "*Documentazione catastale, edilizia e titolo di provenienza*"

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 3: "*Identificazione del bene e comparazione dati attuali e pignoramento*"

Il C.T.U. 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:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO n. 4: “Accatastamento”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 5: “Stato civile degli esecutati titolari degli immobili pignorati”

Il C.T.U. alleggi, 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;

QUESITO n. 6: “Stato del bene”

Il C.T.U. 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.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: 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 al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

QUESITO n. 7: “Provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Il C.T.U. accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che il provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.



QUESITO n. 8: “Regime vincolistico e gravami di sorta”

Il C.T.U. 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);

QUESITO n. 9: “Vincoli o oneri di natura condominiale”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 10: “Conformità alla normativa - sanabilità”

Il C.T.U. 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, verifichi 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 verifichi, 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;

QUESITO n. 11: “Destinazione urbanistica di piano”

Il C.T.U. indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici;

QUESITO n. 12: “Impianti tecnologici e certificazione di conformità”



Il C.T.U. precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

QUESITO n. 13: “Divisibilità in natura”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 14: “Divisibilità in lotti”

Il C.T.U. 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 carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo;

QUESITO n. 15: “Descrizione del bene”

Il C.T.U. 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;

QUESITO n. 16: “Regime di edilizia residenziale pubblica”

Il C.T.U., nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l’immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell’Esecuzione se l’immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall’art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell’art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l’affrancazione del vincolo ai sensi dell’art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971;

QUESITO n. 17: “Determinazione del valore”

Il C.T.U. 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 dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

In data 02.10.2024 alle ore 16.00 è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo, notificato con posta elettronica certificata (PEC) in data 24.09.2024 alle parti e all'IVG, non andato a buon fine.

In data 10 ottobre 2024 alle ore 15.30 ho effettuato il sopralluogo di primo accesso, previa comunicazione inviata in data 07.10.2024 tramite posta elettronica certificata (PEC) all'IVG, il quale, sentita la parte esecutata, aveva già provveduto a reperire le chiavi per l'accesso, agli avvocati del creditore procedente al tempo, avv. Alessandra Calogero per Gardant Liberty Servicing S.p.A. in qualità di mandataria di BANCO BPM S.p.A. solo in seguito sostituita da HOIST ITALIA S.r.l., e dei debitori, avv. Franco Vinci e avv. Eleonora Fasoli.

Al tempo concordato mi sono recata sul luogo del bene da stimare, consistente in una villa con posto auto e in due terreni siti in località "Marinedda" nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, per dare inizio alle operazioni peritali.

QUESITO n.1: “Completezza della documentazione”

Il C.T.U. verifichi, prima di ogni attività, *congiuntamente al custode*, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del 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 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.

Verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., si riporta prospetto riassuntivo della procedura.

I beni oggetto di pignoramento, *consistenti in diritto per la piena proprietà del fabbricato e dei terreni destinati a pascolo*, sono contraddistinti con i seguenti dati catastali:

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)

Fabbricato N.C.E.U.:

- Fg. 21 Part. 387 sub 2;
- Fg. 21 Part. 387 sub 3;

Terreni N.C.T.:



- Fg. 21 Part. 384;
- Fg. 21 Part. 385.

I beni sono pervenuti agli esecutati [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], CF [REDACTED], e [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED], CF [REDACTED] con:

- **atto per causa di morte - certificati di denunciata successione** emessi dall'Ufficio del Registro di Padova (PD) in data **30.07.2002**, Rep. n. 923/4 e **trascritto il 06.11.2002 ai n.ri 12092/9390** e in data **23.07.2003** Rep. n. 789/5 e **trascritto il 25.09.2003 ai n.ri 11656/8027** in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], CF [REDACTED], e deceduto in data [REDACTED], **a favore dei Sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà** (con atto per causa di morte a rogito del notaio Marino Maurizio da Verona (VR), in data 04.08.2003 Rep. n. 58307 e trascritto il 16.09.2013 ai n.ri 7279/5414, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi).
- **atto tra vivi - divisione a stralcio** a rogito del notaio Marino Maurizio da Verona (VR), in data **04.08.2003**, Rep. n. 58307 e **trascritto in data 09.08.2003 ai n.ri 9980/7190 a favore dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà** da potere di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per 1/3 piena proprietà.

In data **16.05.2023** è stato notificato al Sig. [REDACTED] e in data **29.05.2023** per compiuta giacenza alla Sig.ra [REDACTED] **atto di precetto**.

In data **25.07.2023** è stato notificato al Sig. [REDACTED] e in data **07.08.2023** per compiuta giacenza alla Sig.ra [REDACTED] **atto di pignoramento immobiliare** a favore di **BANCO BPM S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]** per i seguenti beni:

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)
Fabbricato N.C.E.U.:

- Fg. 21 Part. 387 sub 2;
- Fg. 21 Part. 387 sub 3;

Terreni N.C.T.:

- Fg. 21 Part. 384;
- Fg. 21 Part. 385.

In data **18.08.2023** è stata depositata in Tribunale Istanza di vendita (ex art. 567 C.P.C.).

In data **30.08.2023** il pignoramento immobiliare è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania ai nn. R.G. 10369/R.P. 7569, sui seguenti beni immobili consistenti in diritti per 1/1 contraddistinti con i seguenti dati catastali:

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (L428) (SS)
Fabbricato N.C.E.U.:

- Fg. 21 Part. 387 sub 2;
- Fg. 21 Part. 387 sub 3;

Terreni N.C.T.:

- Fg. 21 Part. 384;



- Fg. 21 Part. 385.

In data 05.07.2024 è stato disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, la dott.ssa. Federica Lunari, Ordine di liberazione dell'immobile (ex art. 560 C.P.C.).

In data 27.09.2024 la società **Marte SPV S.r.l.**, quale avente causa di BANCO BPM S.p.A., per il tramite della procuratrice speciale e servicer BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.p.A., che a sua volta agisce per il tramite della mandataria con rappresentanza e sub-servicer HOIST ITALIA S.r.l., si è costituita ed è intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto in sostituzione della creditrice cedente BANCO BPM S.p.A., con richiesta di estromissione della suddetta dalla partecipazione alla suddivisione delle somme e dei crediti oggetto di espropriazione.

In data 22.10.2024 è intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto **Agenzia delle entrate-Riscossione**, rappresentata dall'Agente della riscossione Maschera Simone, per l'importo di € 18.505,47 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di [REDACTED] e per l'importo di € 266,27 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di [REDACTED] con richiesta di partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili oggetti di espropriazione, per i suindicati crediti.

In data 21.02.2025 è intervenuta nuovamente nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto **Agenzia delle entrate-Riscossione**, rappresentata dall'Agente della riscossione Maschera Simone, per l'importo di € 101.145,58 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di [REDACTED] e per l'importo di € 31.957,64 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di [REDACTED] con richiesta di partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili oggetti di espropriazione, per i suindicati crediti.

QUESITO n. 2: “Documentazione catastale, edilizia e titolo di provenienza”

Il C.T.U. 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;

Effettuate le richieste verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO, si è rilevato che sono stati attribuiti al fabbricato i seguenti dati identificativi catastali, così come riportato nelle schede allegate:

FABBRICATO

- Comune Censuario: TRINITÁ D'AGULTU E VIGNOLA (L428) (SS)
- Foglio n° 21
- Particella n° 387
- Sub 2
- Categoria A/7ª
- Classe 1
- Consistenza: 11,0 vani
- Superficie catastale: 206,00 mq totale, 194 mq escluse aree scoperte



- Ubicazione: LOCALITA' MARINEDDA, piano T
- Rendita: € 1.846,33
- Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/2**
proprietà per 1/2

POSTO AUTO

- Comune Censuario: TRINITÁ D'AGULTU E VIGNOLA (L428) (SS)
- Foglio n° 21
- Particella n° 387
- Sub 3
- Categoria C/6^a
- Classe 1
- Consistenza: 21,0 mq
- Superficie catastale: 28,00 mq totale
- Ubicazione: LOCALITA' MARINEDDA, piano S1
- Rendita: € 83,51
- Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/2**
proprietà per 1/2

Effettuate le richieste verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari - NUOVO CATASTO TERRENI, si è rilevato che sono stati attribuiti al fabbricato i seguenti dati identificativi catastali, così come riportato nelle schede allegate:

TERRENI

- Comune Censuario: TRINITÁ D'AGULTU E VIGNOLA (L428) (SS)
- Foglio n° 21
- Particella n° 384
- Reddito dominicale: € 0,26
- Reddito agrario: € 0,10
- Qualità: PASCOLO
- Classe: 5
- Superficie catastale: 1.000,00 mq
- Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/2**
proprietà per 1/2
- Comune Censuario: TRINITÁ D'AGULTU E VIGNOLA (L428) (SS)
- Foglio n° 21
- Particella n° 385
- Reddito dominicale: € 0,26
- Reddito agrario: € 0,10
- Qualità: PASCOLO
- Classe: 5
- Superficie catastale: 1.000,00 mq
- Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/2**
proprietà per 1/2

Si è provveduto, come richiesto, ad acquisire la planimetria catastale del fabbricato e l'estratto di mappa dei terreni, di seguito allegati.



In riferimento ai titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di accertamento, eseguiti gli indispensabili controlli e le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, risulta che il bene è stato realizzato con:

- **Licenza Edilizia s.n. del 11.03.1971** - a nome della Sig.ra [REDACTED] volturata a nome del Sig. [REDACTED] in data 19.12.1975;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 347-449 del 20.03.2012** relativa al **Condominio Edilizio L. 28.02.1985 n. 47 - Sanatoria per ampliamento e modifiche alla sagoma d'ingombro di una casa di civile abitazione** a nome dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Non è presente certificato di abitabilità in quanto si tratta di condominio edilizio.

L'edificio, come accertato in fase di sopralluogo e di comparazione tra gli elaborati grafici reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Trinità d'Agultu e Vignola (*di cui si allega copia*), risulta **non integralmente conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 347-449 del 20.03.2012**, ultimo titolo valido.

I terreni risultano regolarmente accatastati mentre il fabbricato risulta accatastato con lievi difformità relative a modifiche interne.

Non sono presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

QUESITO n. 3: “Identificazione del bene e comparazione dati attuali e pignoramento”

Il C.T.U. 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:

- 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;

La descrizione attuale dei beni, consistenti in un fabbricato e annesso posto auto siti in località “Marinedda” nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, contraddistinti rispettivamente in N.C.E.U. al fg. 21 part. 387 sub 2 cat. A/7 p. T e al fg. 21 part. 387 sub 3 cat. C/6 p. S1, e in due terreni contigui al fabbricato, ciascuno di ha 00.10.00, catastalmente identificati al N.C.T. al fg. 21 part. 384 e 385, cat. T, corrispondono per indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 4: “Accatastamento”

Il C.T.U. 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;



Si rileva che la planimetria catastale del fabbricato non corrisponde con il progetto approvato e con quanto realizzato per alcune lievi modifiche interne.

Il posto auto e i terreni risultano regolarmente accatastati senza difformità rispetto allo stato dei luoghi.

QUESITO n. 5: “Stato civile degli esecutati titolari degli immobili pignorati”

Il C.T.U. alleggi, 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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], titolari della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni pignorati ciascuno per 1/2 di quota indivisa, risultano entrambi di stato civile libero, come si evince dai certificati di stato libero richiesti al Comune di Verona dall’IVG in data 27.05.2024.

QUESITO n. 6: “Stato del bene”

Il C.T.U. 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.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell’atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l’esperto rilevi l’esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell’immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l’esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell’art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: 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 al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;



iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un'ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Il bene risulta in capo ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà. Non sono in essere contratti di affitto o locazione a terzi.

Attualmente l'appartamento risulta libero e non occupato.

QUESITO n. 7: “Provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Il C.T.U. accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che il provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge



assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Relativamente al bene in oggetto non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 8: “Regime vincolistico e gravami di sorta”

Il C.T.U. 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);

Effettuate le richieste verifiche presso l’Agenzia delle Entrate, si riporta l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sull’immobile pignorato.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

- **Atto per causa di morte - certificati di denunciata successione** emessi dall’Ufficio del Registro di Padova (PD) in data **30.07.2002**, Rep. n. 923/4 e **trascritto il 06.11.2002 ai n.ri 12092/9390** e in data **23.07.2003** Rep. n. 789/5 e **trascritto il 25.09.2003 ai n.ri 11656/8027** in morte di [redacted] nato il [redacted] a [redacted], CF [redacted], e deceduto in data [redacted], **a favore dei Sigg. [redacted] nata il [redacted] a [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà** (con atto per causa di morte a rogito del notaio Marino Maurizio da Verona (VR), in data 04.08.2003 Rep. n. 58307 e trascritto il 16.09.2013 ai n.ri 7279/5414, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi).
- **Atto tra vivi - divisione a stralcio** a rogito del notaio Marino Maurizio da Verona (VR), in data **04.08.2003**, Rep. n. 58307 e **trascritto in data 09.08.2003 ai n.ri 9980/7190** a favore dei Sigg. [redacted] e [redacted] **ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà** da potere di [redacted], [redacted] e [redacted] **ciascuno per 1/3 piena proprietà.**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- **Trascrizione a favore 9390 R.P. e 12092 R.G. del 06.11.2002**
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 923/4 del 30.07.2002



Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, in morte di [redacted] nato il [redacted] a [redacted], CF [redacted], e deceduto in data [redacted], a favore dei Sigg. [redacted], [redacted] e [redacted], ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà sugli immobili siti in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS).

- **Trascrizione a favore e contro 7190 R.P. e 9980 R.G. del 09.08.2003**
Pubblico Ufficiale MARINO MAURIZIO Repertorio 58307 del 04.08.2003

a favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Atto tra vivi - divisione a stralcio, con il quale si divideva la proprietà degli immobili siti in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS) in sole due parti a favore dei Sigg. [redacted] e [redacted], ciascuno per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.

Documenti successivi correlati: Trascrizione a favore 5414 R.P. e 7279 R.G. del 16.09.2013 - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità.

- **Trascrizione a favore 8027 R.P. e 11656 R.G. del 25.09.2003**
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 789/5 del 23.07.2003

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione sugli immobili siti in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS).

- **Iscrizione contro 212 R.P. e 1809 R.G. del 01.03.2013**
Pubblico Ufficiale BORIO ELENA Repertorio 10825/7670 del 20.02.2013

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Borio Elena da Verona (VR) in data 20.02.2013 rep. n. 10825/7670 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede a Verona (VR), contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted].

Importo capitale € 705.000,00, importo totale € 1.058.000,00 e durata 2 anni:

- Annotazione n. 819 del 31.07.2014 (*PROROGA DURATA*)
- Annotazione n. 418 del 13.04.2016 (*CONFERMA DURATA*)
- Annotazione n. 889 del 08.08.2018 (*RIDUZIONE DI SOMMA*)

- **Trascrizione a favore 5414 R.P. e 7279 R.G. del 16.09.2013**
Pubblico Ufficiale MARINO MAURIZIO Repertorio 58307 del 04.08.2003

Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità sugli immobili siti in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS).

- **Trascrizione contro 7569 R.P. e 10369 R.G. del 30.08.2023**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, notificato in data 07.08.2023 rep. n. 825, da U.n.e.p. del Tribunale di Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania (SS), a favore di BANCO BPM S.p.A. con sede a Milano (MI), cf 09722490969, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted]



██████ nata a ██████ il ██████, gravante sugli immobili siti in Trinità d'Agultu e Vignola (SS).

Relativamente al regime vincolistico, eseguiti i necessari accertamenti mediante consultazione della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) disponibile presso il sito della Regione Sardegna e del portale online "sardegna geoportale.it", i beni non risultano sottoposti ad alcun vincolo di carattere storico-artistico mentre risultano ubicati in area soggetta a vincolo paesaggistico in quanto rientranti nell'*Ambito di Paesaggio Costiero n. 16 - Gallura costiera nord-occidentale - Scheda d'ambito A16_426 II* nonché ricadenti all'interno del perimetro dei 300 m di distanza dalla linea di battaglia e pertanto sottoposti al vincolo per i *beni paesaggistici secondo art. 143 del PPR - Fascia costiera*.

I beni risultano altresì ricadenti all'interno di una *Zona Speciale di Conservazione (ZSC)* identificata con codice *ITB012211, Isola Rossa - Costa Paradiso*. Pertanto qualunque intervento di trasformazione da eseguirsi sugli immobili risulta soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) da sottoporre al Servizio di Valutazione impatti e incidenze Ambientali della Regione Sardegna.

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

QUESITO n. 9: "Vincoli o oneri di natura condominiale"

Il C.T.U. 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;

Trattandosi di immobili costituiti da villa unifamiliare con posto auto e terreni contigui, i beni oggetto di perizia non sono sottoposti ad alcun vincolo di natura condominiale.

QUESITO n. 10: "Conformità alla normativa - sanabilità"

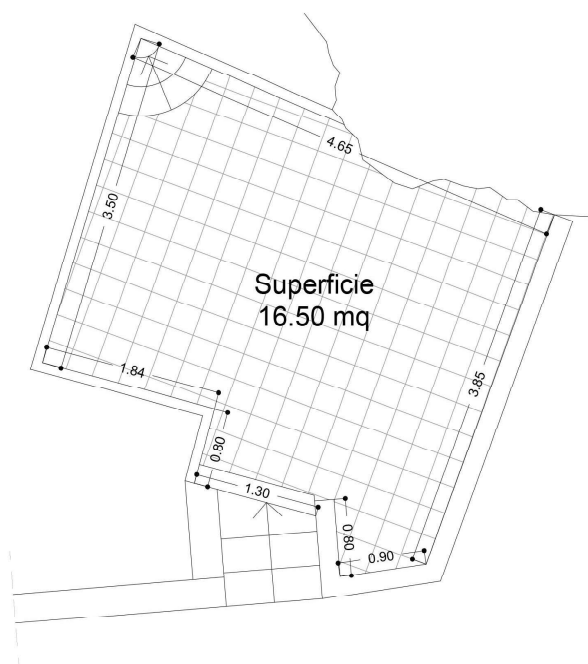
Il C.T.U. accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi 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, verifichi 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 verifichi, 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;



Per quanto riguarda la regolarità edilizia l'immobile oggetto di accertamento risulta allo stato di fatto **non conforme all'ultimo titolo valido**, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 347-449 del 20.03.2012, in quanto la scala interna di accesso alle stanze da letto è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto autorizzato, con accesso dalla sala secondaria e non da quella principale. Tali difformità, trattandosi di lievi modifiche interne non costituenti variazioni essenziali e rientranti nella tolleranza edilizia del 2%, possono essere sanabili mediante comunicazione allo sportello SUAPE del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola.

Trattandosi di immobili ricadenti in una Zona Speciale di Conservazione (ZSC), con prescrizioni sugli interventi edilizi più restrittive rispetto allo strumento urbanistico generale, risultano altresì presenti ulteriori difformità relative alle pavimentazioni esterne e ad alcune terrazze pavimentate, una delle quali con sottostante vano tecnico, per le quali non risulta acquisita alcuna autorizzazione dal Servizio di Valutazione impatti e incidenze Ambientali della Regione Sardegna e dal Comune. Allo stato attuale si rileva la presenza di tre terrazze pavimentate in piastrelle, due delle quali posizionate a partire dal prospetto laterale rispettivamente con sottostante basamento e con locale sottostante, e una posizionata sul retro dell'edificio, a monte, collegate a loro volta da camminamenti che aggirano altresì il fabbricato, per la realizzazione delle quali sarebbe stata necessaria trasmissione di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA) all'ente preposto ai fini del rilascio dell'atto di assenso per la realizzazione delle opere edilizie.

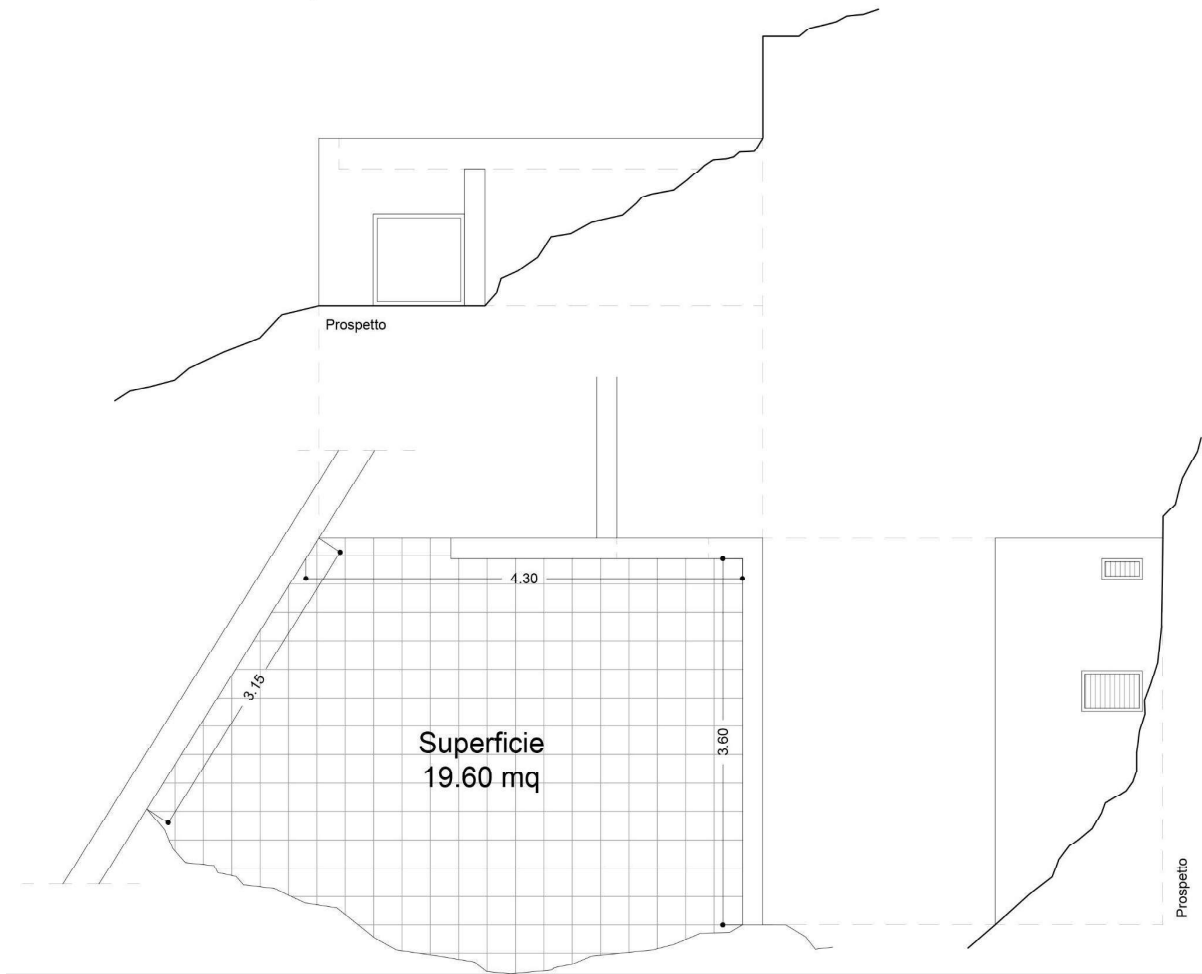
CORPO 1 - Terrazza pavimentata con basamento



Restituzione grafica, con attestazione fotografica, della terrazza n. 1 alla quale si accede dal prospetto laterale dell'edificio.



CORPO 2 - Terrazza pavimentata con locale sottostante





Restituzione grafica, con attestazione fotografica, della terrazza n. 2, alla quale si accede dal prospetto laterale dell'edificio.



Attestazione fotografica del camminamento intorno alla villa e della terrazza n. 3 collocata a monte dell'edificio.

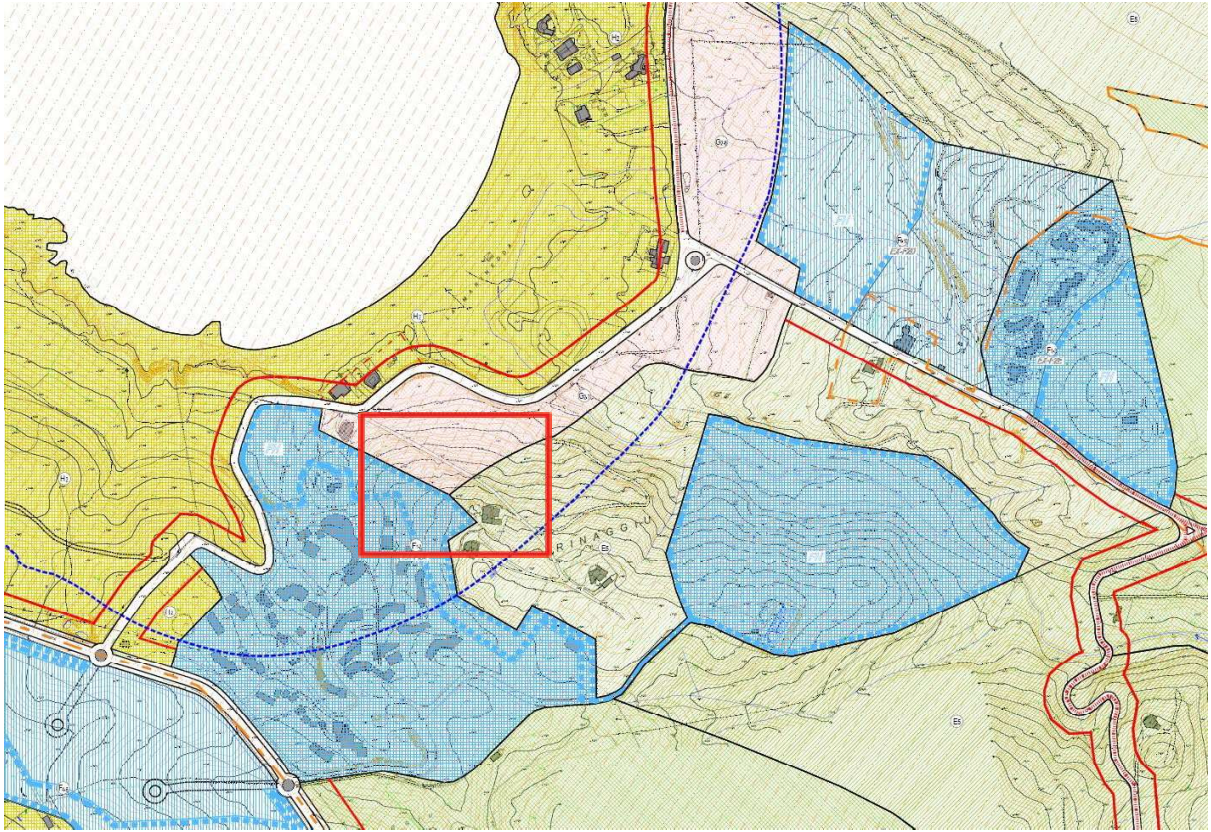
In fase di perizia si ritiene adeguato pertanto considerare il costo della demolizione delle opere, così da operare una detrazione in fase di valutazione dal valore totale degli immobili.

Da una quantificazione di massima il costo relativo alla rimessa in pristino ammonta a € 13.726,97. Si allega il computo metrico.






QUESITO n. 11: “Destinazione urbanistica di piano”

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegli copia dei piani urbanistici;








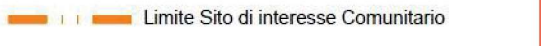

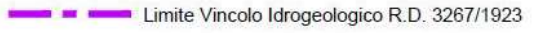



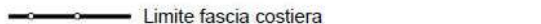

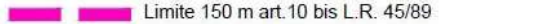





E – Agricole

- 
 sottozona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.
- 
 sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- 
 sottozona E3: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.
- 
 sottozona E4: aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- 
 sottozona E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.



G – Servizi generali	
	sottozone G1: attrezzature di servizio.
	sottozone G2: parchi, strutture per lo sport e il tempo libero.
	sottozone G3: aree militari.
	sottozone G4: infrastrutture a livello di area vasta.

H - Salvaguardia			
	sottozone H1: zona archeologica.		Limite Sito di interesse Comunitario
	sottozone H2: zona di pregio paesaggistico.		Limite Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923
	sottozone H3: zone di salvaguardia ambientale		Limite 300 m
	Area di rispetto archeologica.		Limite fascia costiera
	Area di rispetto paesaggistica.		Limite 150 m art. 10 bis L.R. 45/89
	Area di rispetto beni identitari.		
	Area di rispetto cimiteriale.		
	Area di rispetto stradale.		

Stralcio del PUC di Trinità d'Agultu e Vignola

I beni oggetto di stima si trovano in località Isola Rossa - La Marinedda rientrante amministrativamente nel comune di Trinità d'Agultu e Vignola (SS). Nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), TAV 4.3.5-R1 revisione di Febbraio 2014, l'area su cui insiste il fabbricato, distinto al N.C.E.U. al fg. 21 mapp. 387, è classificata come zona E5 - "Aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". I terreni invece, distinti al N.C.T. al fg. 21 mapp. 384-385, ricadono urbanisticamente in zona G - "Servizi", sottozona G2-7 - "Insediamenti produttivi minori".

Si è provveduto, come richiesto, ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni oggetto di perizia, di cui si allega copia.

QUESITO n. 12: "Impianti tecnologici e certificazione di conformità"

Il C.T.U. precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Attualmente l'edificio si presenta in discrete condizioni sotto l'aspetto impiantistico. Nello specifico:

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con salvavita e sezionatori come da norme C.E.I., recentemente rinnovato;
- l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di cisterna collocata all'interno del lotto il quale riceve acqua da un pozzo collocato a valle, fuori dai lotti;



- l'impianto idrico-fognario sottotraccia è collegato a fossa imhoff;
- l'impianto di riscaldamento era in origine del tipo centralizzato con caldaia a gasolio e bocchette interne collocate nei vari locali, attualmente dismesso in quanto obsoleto, con integrazione di un camino a legna posizionato nella sala minore della zona giorno. Allo stato attuale non è, pertanto, presente impianto di riscaldamento se non il camino sopraindicato;
- non è presente impianto di raffrescamento;
- l'acqua calda sanitaria è garantita per mezzo di boiler elettrici;

Non essendo presente presso il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola dichiarazione di agibilità, non sono altresì presenti certificazioni di conformità relative agli impianti.

QUESITO n. 13: “Divisibilità in natura”

Il C.T.U. 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;

Gli immobili in oggetto sono pignorati per l'intero, nella misura di 1/2 di quota indivisa per il Sig. [REDACTED] e 1/2 per la Sig.a [REDACTED], si procede pertanto ad una valutazione complessiva.

QUESITO n. 14: “Divisibilità in lotti”

Il C.T.U. 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 carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo;

Tenuto conto della conformazione, della dotazione e distribuzione dei servizi, della dimensione e della tipologia degli immobili di cui trattasi, tutti pignorati per l'intero della piena proprietà, e della destinazione di piano si ritiene adeguata la vendita in un unico lotto. I terreni, infatti, non presentano accesso indipendente e ricadono in zona urbanistica G, sottozona G2-7 per la cui attuazione il piano prevede la presentazione di un Piano Attuativo con progetto complessivo esteso alle zone G2-7 e G2-8, per cui la divisione in lotti comporterebbe una perdita di valore e un'operazione non conveniente.

QUESITO n. 15: “Descrizione del bene”

Il C.T.U. 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;

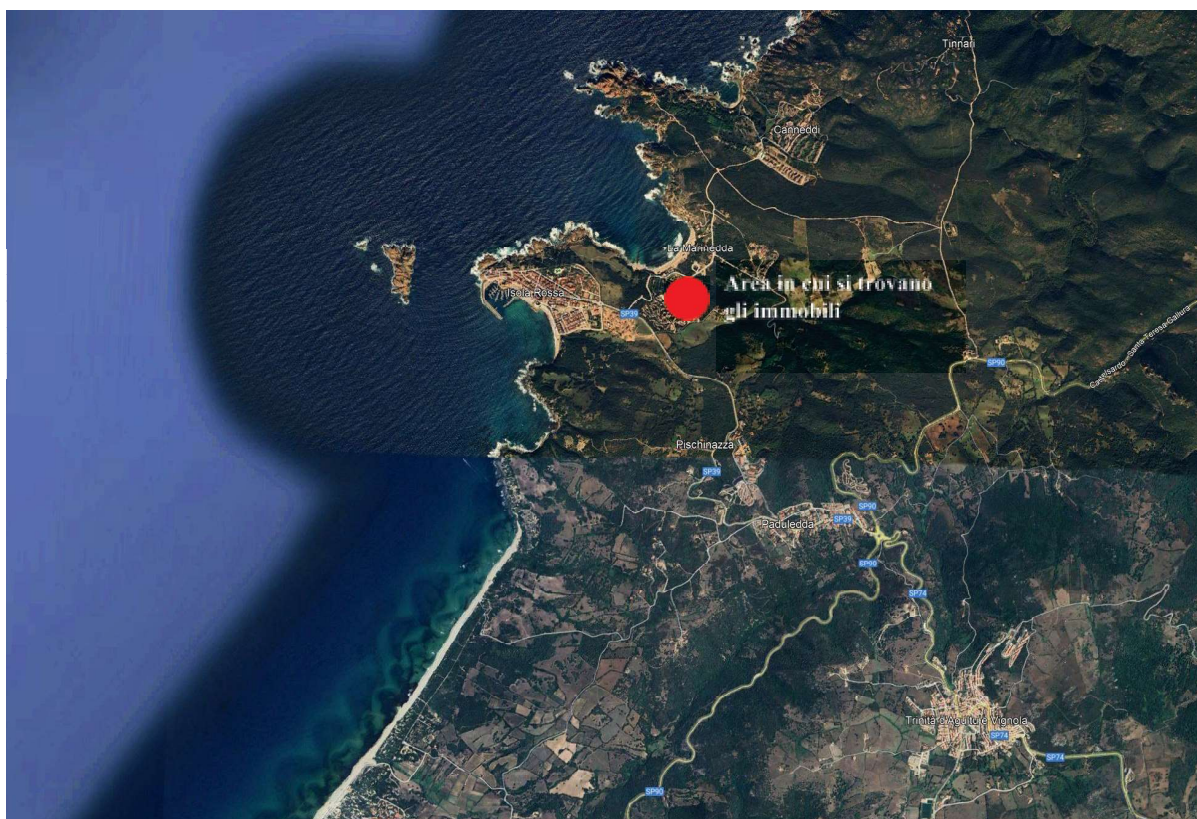


I beni oggetto di perizia consistono in una villa con annesso posto auto e due lotti di terreno ad essa contigui siti in località “La Marinedda”, nei pressi della frazione di Isola Rossa nel Comune di Trinità d’Agultu e Vignola (SS).

La villa e i terreni sono raggiungibili dalla SP90 e SP74 con proseguimento su SP39 e distano 250 m dalla spiaggia più vicina di La Marinedda, 1,4 km dalla località turistica e dalla spiaggia di Isola Rossa, 6,0 km dalle spiagge di Badesi e circa 6,5 km dal centro città di Trinità d’Agultu e Vignola. I beni pertanto possono essere considerati in una ottima posizione in riferimento alla prossimità al mare.

Relativamente al collegamento ai principali sistemi di trasporto, quali aeroporto, porto e stazione ferroviaria, i beni distano circa 60,0 km dal porto di Porto Torres e dal centro di Sassari, 83,0 km dal porto e dall’aeroporto di Olbia e 90,0 km dall’aeroporto di Alghero.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi l’area, caratterizzata da una prevalente vocazione turistica, risulta ben servita sotto il profilo dei servizi commerciali e di altro tipo quali negozi, ristoranti, supermercati, farmacia e banca in funzione della sua diretta vicinanza con il centro abitato di Isola Rossa, da cui dista meno di 1,0 km, mentre per quanto riguarda i servizi come scuole e uffici postali è necessario recarsi presso il centro di Trinità d’Agultu e Vignola, a 6,5 km di distanza.



Inquadramento generale di localizzazione degli immobili. In evidenza la vicinanza diretta al mare





Inquadratura di dettaglio con indicazione dell'area in cui si trovano gli immobili in oggetto

Nello specifico l'area nella quale sono ubicati i beni si presenta poco urbanizzata, circondata prevalentemente da macchia mediterranea e da poche ville a prevalente uso estivo.

La villa e i due terreni contigui sono inseriti in un'area a forte valenza paesaggistica: il posizionamento ai piedi della collina e la conseguente naturale pendenza del terreno garantiscono una diretta vista del mare priva di ostacoli visivi.

La viabilità nell'area è in buono stato di conservazione, costeggiata da camminamenti pedonali in funzione del raggiungimento della spiaggia ma non dotata di illuminazione pubblica.

L'accesso ai lotti avviene percorrendo dapprima una strada comunale e in seguito una strada privata non asfaltata, allo stato attuale in parte dissestata per gli agenti atmosferici, la quale conduce a sua volta ad un'area carrabile pavimentata su cui affacciano sia posto auto che ingresso alla villa. I due lotti di terreno invece, collocati uno di seguito all'altro, non godono allo stato attuale di un accesso indipendente rispetto alla villa e risultano accessibili solo mediante un sentiero pedonale che attraversa il lotto del fabbricato.

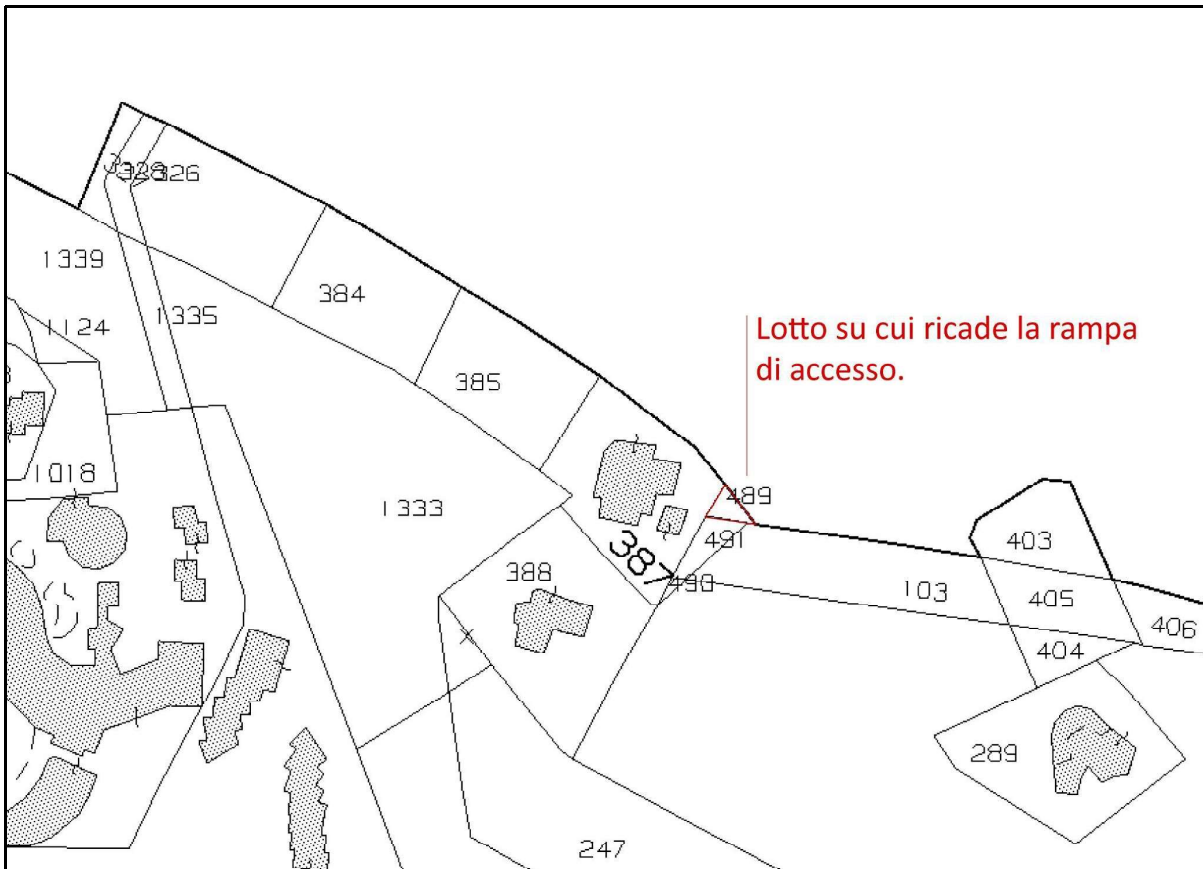
L'accesso ai terreni pertanto, seppure essi siano collocati lungo la via, risulta ad ora non possibile in maniera diretta dalla strada privata, la quale è posizionata ad una quota inferiore di circa 1 m.

Si rileva altresì che l'accesso agli immobili oggetto di perizia avviene per mezzo di rampa collocata su un terreno non di proprietà degli esecutati, identificato in N.C.T. al fg. 21 part. 489. Sarebbe pertanto presente una servitù di passaggio, gravante sul fondo servente sopraccitato, non presente agli atti e della cui costituzione non si è riuscita a reperire alcuna informazione, contratto o testamento.





Attestazione fotografica della rampa che garantisce l'accesso agli immobili, ricadente su un lotto non di proprietà degli esecutati.



Estratto di mappa con evidenza del fondo servente.

La villa, articolata su corpi sfalsati, risulta composta dai seguenti vani, pertinenze e accessori:





Planimetria dell'immobile allo stato di fatto.

PRIMO LIVELLO

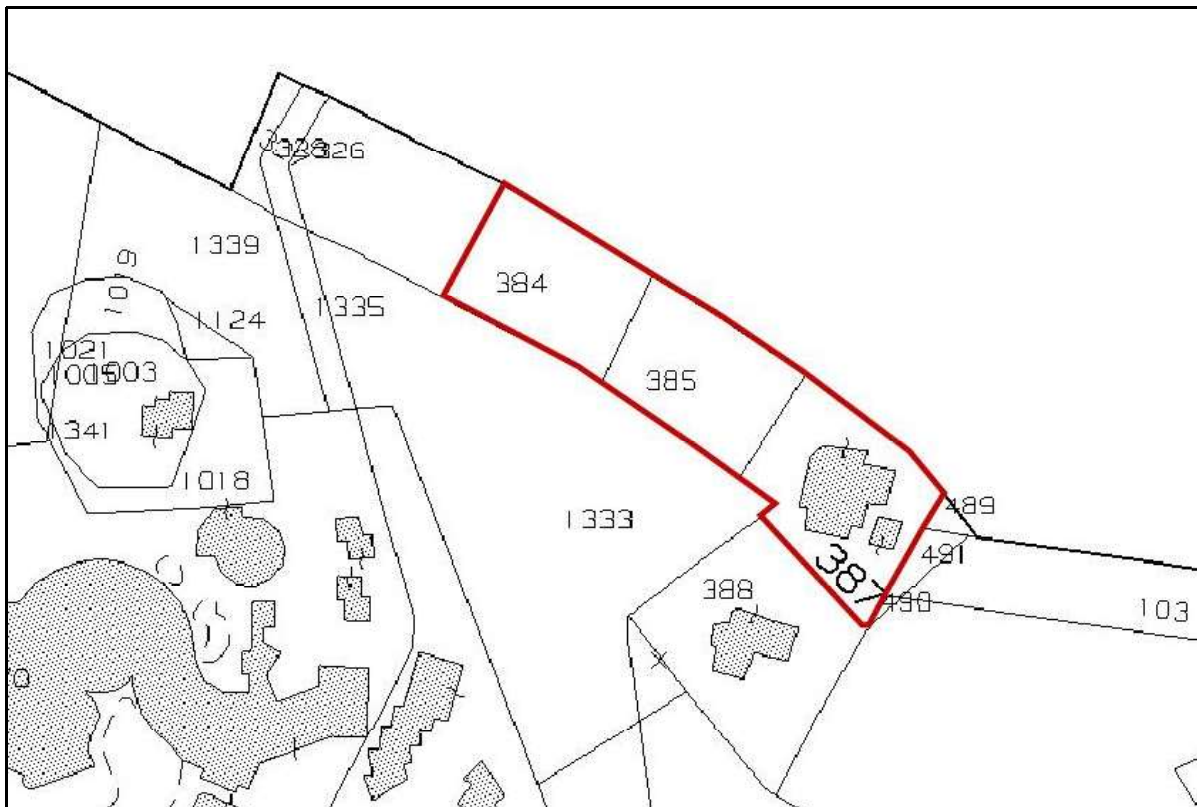
a. Veranda	di superficie netta	=	mq 54,23
b. Cucina	di superficie netta	=	mq 14,00
c. Disimpegno	di superficie netta	=	mq 4,30
d. Camera 1	di superficie netta	=	mq 10,33
e. Bagno 1	di superficie netta	=	mq 6,11
f. Ripostiglio	di superficie netta	=	mq 6,47
g. Sala 1 zona giorno	di superficie netta	=	mq 23,10
h. Sala 2 zona giorno	di superficie netta	=	mq 13,25
i. Vano scala e disimpegno	di superficie netta	=	mq 10,71
j. Camera 2	di superficie netta	=	mq 12,05
k. Bagno 2	di superficie netta	=	mq 5,19
l. Camera 3	di superficie netta	=	mq 10,23
m. Bagno 3	di superficie netta	=	mq 4,02
n. Camera 4	di superficie netta	=	mq 11,56
o. Bagno 4	di superficie netta	=	mq 4,19
p. Camera 5	di superficie netta	=	mq 10,80
q. Bagno 5	di superficie netta	=	mq 9,80
r. Centrale termica	di superficie netta	=	mq 2,76
s. Autorimessa	di superficie netta	=	mq 21,20



La **superficie netta utile** della villa risulta di **mq 156,11** oltre le aree adibite a terrazzo e veranda per un totale di mq 69,34 e all'autorimessa di mq 21,20.

La **superficie lorda utile** della villa risulta di **mq 190,09** oltre le aree adibite a terrazzo e veranda per un totale di mq 81,44, il locale tecnico di mq 4,18 e all'autorimessa di mq 29,95. L'altezza interna media della villa è di ml 2,70 mentre quella dell'autorimessa è di ml 2,40.

I due lotti di terreno hanno ciascuno una superficie 1.000,00 mq e una planimetria come di seguito indicata.



Planimetria dei lotti - estratto di mappa catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile in oggetto è realizzato con struttura portante in muratura in blocchi di pomice posti in opera con malta cementizia per uno spessore di 30,0 cm, solaio di copertura a falde inclinate di tipo misto, realizzato con travi prefabbricate del tipo Celertorres e pignatte di alleggerimento in laterizio h 16 poste in opera con caldana da 4,00 cm, cordolo in cemento armato e ferri di ripartizione dei carichi, soprastante manto di tegole curve murate con malta bastarda, tramezzi e rivestimenti delle pareti esterne in laterizi forati per uno spessore di 10,0 cm e finitura interna ed esterna di intonaco al civile con tinteggiatura interna in colori accesi e tinteggiatura esterna di colore arancio.

In particolare:

- i serramenti esterni sono in legno Pitch-pine con telaio a muro e vetro singolo, telaio a vetri diviso a riquadri con traverse orizzontali e verticali dello stesso spessore, ad una o più ante battenti apribili protetti da persiane anch'esse in legno ad ante battenti ad eccezione di quelle scorrevoli a protezione delle vetrate della zona giorno;
- le soglie e i davanzali sono in prevalenza in cotto e in alcuni casi in granito lavorato;



- i serramenti interni sono in legno Pitch-pine;
- gli intonaci interni sono al civile tinteggiati con tinte lavabili con disegni e forme geometriche in colori accesi;
- le pareti esterne sono in prevalenza intonacate al civile con tinteggiatura in color arancio ad eccezione di alcune pareti del prospetto est rivestite in pietrame granitico posto in opera con malta cementizia ad opus incertum;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con salvavita e sezionatori come da norme C.E.I., recentemente rinnovato;
- l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di cisterna collocata all'interno del lotto il quale riceve acqua da un pozzo collocato a valle, fuori dai lotti;
- l'impianto idrico-fognario sottotraccia è collegato a fossa imhoff;
- l'impianto di riscaldamento era in origine del tipo centralizzato con caldaia a gasolio e bocchette interne collocate nei vari locali, attualmente dismesso in quanto obsoleto, con integrazione di un camino a legna posizionato nella sala minore della zona giorno. Allo stato attuale non è, pertanto, presente impianto di riscaldamento se non il camino sopraindicato;
- non è presente impianto di raffrescamento;
- l'acqua calda sanitaria è garantita per mezzo di boiler elettrici;
- i pavimenti interni ed esterni sono in piastrelle di cotto posate a maglia regolare di colore rosso allo stato attuale interessato da efflorescenze saline;
- i rivestimenti e pavimenti dei bagni e il rivestimento della cucina sono in ceramica colorata.

Attualmente l'edificio si presenta in buone condizioni igieniche e statiche, in particolare modo tenuto conto della sua realizzazione risalente agli anni '80, completo di impianto elettrico recentemente rinnovato, idrico-fognario collegato a fossa imhoff ma non di riscaldamento e raffrescamento. Gli interni sono in buono stato di conservazione con alcune eccezioni relative a piccoli problemi di umidità da risalita evidenti in alcune stanze da letto e nel disimpegno che conduce al ripostiglio ed alla pavimentazione in cotto che richiederebbe alcuni interventi di manutenzione e ripristino. Gli esterni sono in ottimo stato se non per una lieve condizione di degrado in riferimento agli intonaci, i quali necessiterebbero di una revisione.

QUESITO n. 16: “Regime di edilizia residenziale pubblica”

Il C.T.U., nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971;

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

QUESITO n. 17: “Determinazione del valore”

Il C.T.U. 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 dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto il criterio della stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il mq.

Dall'interrogazione della *banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate, eseguita in riferimento alla provincia di Sassari, comune di Trinità d'Agultu e Vignola, fascia/zona Suburbana/ISOLA ROSSA - PUNTA LI CANNEDDI, si constata un valore di mercato per abitazioni civili compreso tra i 1.350,00 e i 2.000,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: TRINITA' AGULTU VIGNOLA

Fascia/zona: Suburbana/ISOLA ROSSA - PUNTA LI CANNEDDI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1350	2000	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1750	L	5	7,3	L

Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Le quotazioni correnti delle ville indipendenti con caratteristiche simili a quella oggetto di perizia restituiscono, invece, un valore notevolmente più alto, compreso tra i 3.200,00 e gli 8.000,00 €/mq.

Sulla scorta delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle informazioni assunte circa la valutazione degli immobili similari insistenti sulla zona, e, dunque, tenendo altresì presente l'ubicazione dell'immobile rispetto alle strade principali ed alle spiagge, l'efficienza delle infrastrutture esistenti, l'esposizione dei locali, le rifiniture ed il loro stato di conservazione, la grandezza dei vani in base all'uso cui sono destinati, la distribuzione interna, l'estetica, la rispondenza allo scopo per cui sono stati realizzati e la salubrità dell'aria, per l'adozione del



metodo “sintetico-comparativo”, si ritiene plausibile che il valore di mercato a nuovo degli immobili ammonti a € **6.000,00** al metro quadro.

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. *100% delle superfici calpestabili;*
2. *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
3. *50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Sulla base dei criteri comunemente adottati e sopra descritti per il calcolo della superficie commerciale, si ha pertanto:

Appartamento	= mq 190,09	= mq 190,09 x 100% = mq 190,09
Terrazza coperta	= mq 64,73	= mq 64,73 x 35% = mq 22,66
Terrazza	= mq 16,71	= mq 16,71 x 25% = mq 4,18
Posto auto	= mq 29,95	= mq 29,95 x 50% = mq 14,98
Superficie commerciale totale		= mq 231,91



Appartamento	IMMOBILE		COEFFICIENTE DI VETUSTA' DELL'EDIFICIO	COEFFICIENTE DI POSIZIONE DELL'EDIFICIO	COEFF. DI CARENZA SERVIZI	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE Mq
	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	COEFF. DI DESTINAZ				
	231,91	1,00	0,70	1,10	1,00	178,57

Si ritiene adeguato assumere un coefficiente incrementativo per la posizione dell'edificio pari a 1,10 in considerazione della vista mare di cui gode l'immobile e della vicinanza a quest'ultimo e un coefficiente di riduzione pari a 0,70 in relazione alla vetustà dell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Valore dell'appartamento mq 178,57 x **6.000,00 €/mq** = **€ 1.071.420,00**
(Euro unmilionesettantuno mila quattrocentoventi/00)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei due lotti di terreno contigui alla villa, tenuto conto della zona urbanistica nella quale entrambi ricadono, ossia G2-7, per la cui attuazione il piano vigente prescrive un progetto unitario di comparto di tutte le zone G2-7 e G2-8 dell'area, del vincolo ambientale dato dalla perimetrazione della zona SIC in cui ricadono e tenuto altresì conto della mancanza di un accesso indipendente e carrabile per ciascuno dei due lotti di terreno, si ritiene adeguato assumere un valore di mercato pari al 10% di quello della villa fino ai 25 mq di superficie, e cioè a **600,00 €/mq**, e pari al 3% di quello della villa per i restanti mq eccedenti, pari a **180,00 €/mq**. Pertanto:

Valore terreno fino 25 mq mq 25,00 x **600,00 €/mq** = € **15.000,00**
 Valore terreno oltre 25 mq mq 1975,00 x **180,00 €/mq** = € **355.500,00**
 Valore dei terreni = € **370.500,00**
(Euro trecentosettanta mila cinquecento/00)

Valore complessivo degli immobili periziati € **1.441.920,00**
(Euro un milione quattrocentoquarantuno mila novecentoventi/00)

A tale importo si sottraggono le spese relative alla rimessa in pristino dei luoghi per un importo pari a € **13.726,97 di lavori**, come da computo allegato, a cui si somma l'**Iva al 22%** pari a € **3.019,93**, per un **importo totale di € 16.746,90**.

Valore degli immobili periziati € **1.425.173,10**
(Euro un milione quattrocentoventicinque mila centosettantatre/10)

Il valore definitivo degli immobili periziati ammonta pertanto a: € 1.425.200,00
(Euro un milione quattrocentoventicinque mila duecento/00)

Avendo risposto ai quesiti sottoposti all'atto del conferimento dell'incarico, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami, e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia, 21.02.2025

IL C.T.U.
 Silvia CERA, architetto

