TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 89/2025

Promossa da:

_____

Contro:

_____
_____

Il Giudice
Dott._____

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Geom. _____)

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2025

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 08/03/2026, il sottoscritto _____, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. _____, riceveva dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico di procedere all'espletamento delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 89/2025, promosso dalla _____ nei confronti dei Sig. _____.

Individuato l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto si accordava con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G., e, nelle date del 06/05/2025 e del 21/05/2026, si recava presso il Comune di Aglientu, in Località Vignola – Villaggio Mirice, ove veniva identificato il cespite oggetto della procedura esecutiva.
In occasione degli accessi, si procedeva altresì all'ispezione dell'immobile, al fine di verificarne la conformità urbanistica e catastale, nonché all'acquisizione di idonea documentazione fotografica degli ambienti interni e delle aree esterne.
Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica, tra cui i titoli edilizi, le planimetrie catastali e ogni ulteriore documentazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico, nonché completata la documentazione fotografica, è stato possibile procedere alla redazione della presente relazione di perizia.

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 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;

L'immobile caduto all'interno della procedura esecutiva risulta essere intestato ai Sig. _____ mediante atto di compravendita Rep. 146188 del 11.06.2003 Rogante Dott. _____.

Dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

a) **TRASCRIZIONE del 13/12/2001** - Registro Particolare 8111 Registro Generale 11199 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 120350 del 28/11/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

b) **TRASCRIZIONE del 10/01/2003** - Registro Particolare 321 Registro Generale 425 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 124223 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

c) **ANNOTAZIONE del 14/03/2003** - Registro Particolare 558 Registro Generale 3345 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 117186 del 22/02/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;

d) **TRASCRIZIONE del 19/06/2003** - Registro Particolare 5368 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 146187/13510 del 11/06/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

e) **TRASCRIZIONE del 19/06/2003** - Registro Particolare 5369 Registro Generale 7459 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 146188/13511 del 11/06/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

f) **ISCRIZIONE del 19/06/2003** - Registro Particolare 947 Registro Generale 7460 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 146189/13512 del 11/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

g) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/09/2003** - Registro Particolare 7865 Registro Generale 11424 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 124223 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

h) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/01/2004** - Registro Particolare 624 Registro Generale 1096 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 124223 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

i) **ANNOTAZIONE del 30/04/2005** - Registro Particolare 1058 Registro Generale 4781 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 127893 del 24/03/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;

j) **TRASCRIZIONE del 02/11/2005** - Registro Particolare 7856 Registro Generale 12090 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 381 del 03/10/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

k) **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7399 Registro Generale 10137 Pubblico ufficiale VARESE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 303935/88888 del 28/07/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

l) **TRASCRIZIONE del 10/11/2025** - Registro Particolare 10128 Registro Generale 13791 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE CAGLIARI SEZ.DIST. SASSARI Repertorio 1576 del 16/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il Cespite risulta situato in Comune di Aglientu in Località Vignola – Villaggio Mirice, ed è censito al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

1. **Immobile "1"** : Comune di Aglientu - Foglio 10 Mappale 253 Sub 98;

QUESITO DUE

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 l
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;

Il cespite oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare a destinazione residenziale, realizzata su un unico livello (Piano Terra), sita all'interno del Villaggio Mirice nella Località Vignola in zona extraurbana rispetto al centro abitato di Aglientu.
L'immobile risulta essere stato oggetto della seguente autorizzazione edilizia:

1. Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 24.07.2013;

Inoltre lo stesso immobile non risulta in possesso del certificato di agibilità.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. in Comune di Aglientu al foglio 10 mappale 253 Sub 98 come meglio specificato nel quesito n. 1.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato in Località Vignola Mare, all'interno del Villaggio Mirice, nel territorio comunale di Aglientu, nella parte settentrionale della Sardegna, in area costiera della Gallura.
La località di Vignola Mare costituisce un insediamento prevalentemente turistico-residenziale sviluppatosi lungo il litorale del Comune di Aglientu, in posizione prossima alla costa e caratterizzato dalla presenza di complessi residenziali, strutture ricettive e abitazioni destinate prevalentemente alla fruizione stagionale e turistica.

Il contesto territoriale è contraddistinto da un ambiente naturale di particolare pregio paesaggistico, caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea, pinete, formazioni granitiche e spiagge sabbiose. La località si sviluppa lungo il tratto costiero compreso tra Santa Teresa Gallura e Costa Paradiso ed è servita dalla viabilità provinciale che collega i principali centri e le località costiere della zona. Il Villaggio Mirice è ubicato in prossimità dell'arenile di Vignola Mare e si inserisce in un contesto residenziale organizzato, costituito prevalentemente da unità immobiliari a destinazione abitativa e turistico-residenziale, con aree comuni e spazi pertinenziali.

La zona, pur trovandosi in posizione extraurbana rispetto al centro abitato di Aglientu, risulta caratterizzata dalla presenza di servizi essenziali e di attività commerciali e ricettive prevalentemente operative, soprattutto durante la stagione estiva. Il centro abitato di Aglientu costituisce il principale riferimento amministrativo e per i servizi di maggiore rilevanza. Nel complesso, l'area in cui è ubicato il bene pignorato presenta caratteristiche tipiche delle località costiere a prevalente vocazione turistica, con un mercato immobiliare orientato principalmente verso immobili destinati alla seconda casa, alla locazione stagionale e alla fruizione turistica.

L'unità immobiliare è composta come di seguito riportato, e più precisamente:

1. **Immobile 1 – Sub 98 – Abitazione**

PIANO Terra

- Soggiorno Pranzo con angolo cottura a vista
- Disimpegno
- Bagno
- Camera

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls.
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati.
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in laterocemento.
- **Copertura:** Solaio Piano con in parte sovrastante tetto a padiglione e in parte sovrastante altro fabbricato avente stessa destinazione urbanisitica.
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco di tipo civile.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in monocottura e rivestimenti in Gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in Legno.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico da riattare.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico da riattare.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in sufficiente stato di conservazione generale, presumibilmente anche in ragione dello scarso utilizzo dello stesso. Sono presenti numerose macchie di umidità, presumibilmente riconducibili, almeno in parte, a una insufficiente aerazione degli ambienti e a fenomeni di risalita dal terreno sottostante. Tali fenomeni hanno determinato, in alcune porzioni dell'immobile, il distacco dell'intonaco e della tinteggiatura.

QUESITO TRE

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita e allo stato dei luoghi, consentendo l'univoca individuazione del bene.

Si precisa, inoltre, che l'unità immobiliare è ubicata all'interno del Villaggio Mirice, nel Comparto 5, ed è identificata come Alloggio 546/A.

QUESITO QUATTRO

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

In seguito al sopralluogo effettuato in data 21.05.2026, presso il fabbricato oggetto di pignoramento, si è accertato che la scheda catastale depositata in data 26.03.2003 non risulta conforme allo stato di fatto e più precisamente:

1. Demolizione del muro posto in prossimità del disimpegno;
2. Diversa ubicazione degli infissi esterni;

Le difformità sopra esposte possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale attestante lo stato dei luoghi all'attualità.

I costi da sostenere per la variazione catastale saranno i seguenti:

1. Variazione Catastale mediante programma Docfa **€ 600,00**
2. Diritti Catastali **€ 70,00**

Il bene all'attualità risulta censito al N.C.E.U. nel Comune di Aglientu così come di seguito riportato:

- **Immobile "1":** Foglio 10 Mappale 253 Sub 98, cat. A/2, classe 3, Vani 2,5, Sup. Catastale Mq 32, rendita catastale € 284,05 – Piano Terra.

Data: 05/05/2026 - n. T176808 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. 000123963 del 26/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aglientu

Localita Vignola Villaggio Mirice civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 253
Subalterno: 98

Compilata da:
Solombrino Paolo Ciro

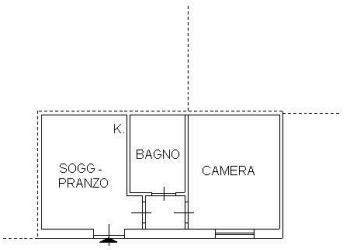
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari N. 2395

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Piano Terra

H=2,70





1 unità

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2026 - Comune di AGLIENTU(H848) - < Foglio 10 - Particella 253 - Subalterno 98 >
LOCALITA VIGNOLA VILLAGGIO MIRICE Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2026 - n. T176808 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

QUESITO CINQUE

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Aglientu in Loc. Vignola all'interno del Villaggio Mirice.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici dello stesso Comune si evince che l'area in cui è stato edificato l'intero compendio immobiliare, ricade nel Piano Urbanistico Comunale vigente, nella Zona F1.3 (Insediamenti Turistici Pianificati).

QUESITO SEI

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 pet 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. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo pet il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Aglientu mediante comunicazione via pec Prot. n. 3540 del 06.05.2026, il cespite è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 24.07.2013;

Dalla verifica degli ultimi elaborati di progetto autorizzati con quanto rilevato in sede di sopralluogo effettuato nella data del 21.05.2026, si evince che l'immobile risulta conforme all'autorizzazione edilizia in sanatoria sopra citata.

Inoltre lo stesso immobile non risulta in possesso della dichiarazione di agibilità.

QUESITO SETTE

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;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

QUESITO OTTO

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;

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà dei Sig. _____, è ricompresa all'interno del complesso residenziale denominato "Villaggio Mirice", facente parte dell'omonimo condominio. Dalle informazioni disponibili, l'amministrazione condominiale risulta affidata allo Studio _____, con sede in _____, Viale _____.

In data 24/06/2026, il sottoscritto inviava al suddetto amministratore apposita comunicazione, finalizzata all'acquisizione di informazioni in merito all'eventuale sussistenza di morosità o altre pendenze condominiali riferibili all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, nonché all'ammontare delle spese condominiali ordinarie annuali.

Alla data di redazione della presente relazione, nonostante la comunicazione trasmessa, non è pervenuto alcun riscontro da parte dell'amministratore condominiale. Pertanto, non è stato possibile acquisire informazioni in merito all'eventuale sussistenza di debiti condominiali a carico dell'unità immobiliare né determinare l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali.

QUESITO NOVE

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;

L'immobile oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, non permette la divisione in più lotti; si consiglia la vendita dello stesso come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Immobile "1" : Comune di Aglientu - Foglio 10 Mappale 253 Sub 98

QUESITO DIECI

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;

I Sig. _____ risultano proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento pro quota pari a ½ ciascuno, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore del cespite di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

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;

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dei Sig. _____ pro quota (1/2 ciascuno).

Il cespite si presenta in sufficiente stato di conservazione e al momento del sopralluogo non risulta occupato.

QUESITO DODICI

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

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

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;

L'immobile risulta posto all'interno del Comune di Aglientu in Loc. Vignola all'interno del Villagio Mirice e insiste su un'area soggetta ai seguenti vincoli, e più precisamente:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

- Gallura costiera nord-occidentale / Ambito di Paesaggio - 16 Gallura costiera nord-occidentale

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

a) **TRASCRIZIONE del 13/12/2001** - Registro Particolare 8111 Registro Generale 11199 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 120350 del 28/11/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

b) **TRASCRIZIONE del 10/01/2003** - Registro Particolare 321 Registro Generale 425 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 124223 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

c) **ANNOTAZIONE del 14/03/2003** - Registro Particolare 558 Registro Generale 3345 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 117186 del 22/02/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;

d) **TRASCRIZIONE del 19/06/2003** - Registro Particolare 5368 Registro Generale 7458 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 146187/13510 del 11/06/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

e) **TRASCRIZIONE del 19/06/2003** - Registro Particolare 5369 Registro Generale 7459 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 146188/13511 del 11/06/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

f) **ISCRIZIONE del 19/06/2003** - Registro Particolare 947 Registro Generale 7460 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 146189/13512 del 11/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

g) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/09/2003** - Registro Particolare 7865 Registro Generale 11424 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 124223 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

h) **Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/01/2004** - Registro Particolare 624 Registro Generale 1096 Pubblico ufficiale LOJACONO VINCENZO Repertorio 124223 del 30/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

i) **ANNOTAZIONE del 30/04/2005** - Registro Particolare 1058 Registro Generale 4781 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 127893 del 24/03/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;

j) **TRASCRIZIONE del 02/11/2005** - Registro Particolare 7856 Registro Generale 12090 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 381 del 03/10/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

k) **TRASCRIZIONE del 08/08/2025** - Registro Particolare 7399 Registro Generale 10137 Pubblico ufficiale VARESE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 303935/88888 del 28/07/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

l) **TRASCRIZIONE del 10/11/2025** - Registro Particolare 10128 Registro Generale 13791 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE CAGLIARI SEZ.DIST. SASSARI Repertorio 1576 del 16/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUESITO QUATTORDICI

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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteriste che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

a) attraverso indagine di mercato;

b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia similare all'immobile da esaminare;

c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della Loc. Vignola posto all'interno del Comune di Aglientu, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

a)elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima;

b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei

dati precedentemente desunti.

c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.
Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.
In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'unita immobiliare residenziale sita in Comune di Aglientu in Loc. Vignola Villaggio Mirice una valutazione unitaria pari di 1.800,00 €./Mq.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Aglientu – Loc. Vignola Villaggio Mirice – F. 10 Mappale 253 Sub 98

Abitazione – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Abitazione	33,47	1,00	33,47	€ 1.800,00	**€ 60.246,00**
				TOTALE	**€ 60.246,00**
				Pratiche Catastali	**€ 670,00**
				VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	**€ 59.576,00**

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 60.000,00 (diconsi €uro sessanta/00)

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 19 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 28.07.2026

Il Tecnico

Geom. _____

ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**
   - Ispezioni ipotecarie
   - Comunicazione Studio _____
2) **ALLEGATO B:**
   - Visura Catastale
   - Scheda Catastale
   - Elaborato Planimetrico
   - Mappa catastale
3) **ALLEGATO C:**
   - Autorizzazione Edilizia n. 33 del 24.07.2013
4) **ALLEGATO D:**
   - Documentazione Fotografica