
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzione Immobiliare promossa da.....contro

Procedura N. **67/2024**

Giudice dell'Esecuzione

RELAZIONE DI PERIZIA (senza dati sensibili)

Tecnico Incaricato:.....



Il Giudice ha conferito previo giuramento di rito, allo scrivente, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari al.....e all'Albo dei Consulenti Tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio in, l'incarico di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n° **67/2024** promossa dacontro

In occasione del suddetto conferimento d'incarico mi vengono sottoposti i seguenti quesiti :

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descrivga, 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 i caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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;*
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;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*



9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
 - inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La presente procedura esecutiva riguarda un immobile, a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di La Maddalena, in via Giacomo Leopardi n°15 (numero civico presente), all'interno di un condominio denominato..... (Amministratore pro tempore, Sig.). Il bene è censito nel N.C.E.U. al foglio 14 particella 2264 sub 41.

Dalla data del conferimento incarico, io sottoscritto tecnico incaricato, esaminati gli atti del procedimento, ho provveduto a procurarmi presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, la documentazione occorrente (visure, mappe catastali etc.) per poter individuare l'immobile e l'acquisizione della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena.

Contemporaneamente contattavo il Custode Giudiziario, Funzionario per pianificare l'accesso presso l'immobile staggito.

Premessa

Come meglio precisato al punto 1., dal decesso in data 13 ottobre 2014 dell'intestataria del bene signora zia di, l'appartamento sembrerebbe non essere stato più abitato.

Diversi anni dopo nel corso di un allagamento dell'appartamento, dovuto ad un forte nubifragio, è stato richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco locali.

Per poter accedere e condurre la bonifica dell'abitazione è stato necessario forzare l'ingresso e montare una nuova serratura con relative chiavi.

In seguito i Carabinieri hanno provveduto a consegnare le nuove chiavi all'Amministratore del condominio sig.

In data 22 aprile 2025, alla presenza dell'Amministratore del condominio,..... ho svolto il sopralluogo all'interno dell'appartamento dell'esecutato dove ho provveduto a verificare la consistenza dell'immobile sia internamente che esternamente e ad eseguire la documentazione fotografica che si allega alla presente perizia.

In data 10 luglio 2025 il Custode..... in presenza dell'Amministratore ha svolto l'attività di rito per l'accesso bonario al cespote staggito.

Lo stato di fatto è stato successivamente confrontato con la documentazione acquisita presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Per quanto riguarda la documentazione dell'ufficio tecnico del Comune di La Maddalena sono stati reperiti dai registri solo i dati della Concessione Edilizia poiché la documentazione degli atti e degli elaborati grafici è stata smarrita nel corso degli anni.

Le operazioni peritali sono quindi proseguite presso lo studio dello scrivente.

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;*

Viste le ispezioni ipotecarie, visto il certificato notarile, si evince la completezza della documentazione in atti.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Nel Comune di La Maddalena, via G.Leopardi n°15; Condominio **Abitazione** posta al piano 5°, Categoria A/2 di 4,5 vani, distinta nell'NCEU al **Foglio 14** **particella 2264 sub. 41**, (vedasi planimetria allegata);

Confini: altra ditta e bene comune non censibile (vano scala);

Intestato in visura catastale a

Dalla corrispondenza tra estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure storiche catastali il soprascritto immobile fa parte di un maggior fabbricato edificato su area del Comune di La Maddalena, Mappale Terreni Correlati, Codice Comune (E425), Foglio 14 particella 198, Ditta..... “La Maddalena” srl

Verificata la documentazione in atti, vista la documentazione attestante le iscrizioni e trascrizioni del bene pignorato si è provveduto a predisporre un prospetto riassuntivo dell'immobile, a ricercare la documentazione mancante e a controllare trascrizioni, iscrizioni e privilegi dell'immobile fino a tutto il 10.07.2025

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

STORIA

Descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento immobiliare n. 320 del 18 maggio 2024

Bene in Comune di La Maddalena (SS), ubicato in via Giacomo Leopardi, c.n.13 contraddistinto al N.C.E.U. del Medesimo Comune al Foglio 14, Particella 2264, Sub. 41, cat. A/3, cl.2°, vani 4,5, **che risulta di proprietà del suddetto debitore, Sig....., nato a La Maddalena (SS) il giorno....., residente a (....), alla via....., c.n....., C.F.:....., Giusto certificato di Residenza che si allega al titolo, anche in qualità di erede con beneficio di inventario di..... deceduta in La Maddalena (SS), in data....., con astensione a pertinenze, accessori e diritti condominiali; quota 1/1 proprietà**

Risultanze catastali:

attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena al foglio 14, particella 2264, subalterno 41, via Giacomo Leopardi, 13 al piano 5°, cat. A/3, cl.2°, vani 4,5, superficie catastale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 255,65 intestato alla ditta catastale....., nata a.....i il giorno, codice fiscale, quota 1/1 di proprietà.

- 1) Al ventennio l'immobile oggetto della presente esecuzione era di proprietà di , nata a..... il giorno....., per essere alla stessa pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito dr., già Notaio in La Maddalena, in data....., repertorio n....., raccolta n....., registrato a il..... al n....., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 4 novembre 1986 al n..... del R.G. e al n.....del R.P.

OSSERVAZIONI

Si precisa che nell'atto a rogito mancano le menzioni urbanistiche di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47.

Si precisa inoltre che non risulta trascritta la denuncia di successione testamentaria a favore di....., ma, risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario, in virtù del verbale del Tribunale di Tempio

Pausania in data.... novembre 20..., cron. N....., trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25 novembre 2014 al n..... del R.G. e al n..... del R.P., con il quale il medesimo dichiara di accettare, con beneficio di inventario, l'eredità lasciata in morte della de cuius signora....., codice fiscale,....., che era nata a..... il giorno .. ottobre....., deceduta a la Maddalena il.... ottobre 20....., con ultimo domicilio in La Maddalena in via Giacomo Leopardi 13, zia di....., e nella sua qualità di chiamato all'eredità, in virtù del testamento olografo, pubblicato il... novembre 20....., a Rep....., Notaio....., registrato a Olbia il ... novembre 20..... al n.....

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

1) Al ventennio l'immobile oggetto della presente esecuzione era di proprietà di....., nata a Brindisi il giorno....., per essere alla stessa pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito dr....., già Notaio in La Maddalena, in data 16 ottobre 1986, repertorio n....., raccolta n....., registrato a Tempio Pausania il 28 ottobre 1986 al n....., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 4 novembre 1986 al n..... del R.G. e al n..... del R.P.

OSSERVAZIONI

Si precisa che nell'atto a rogito Notaio mancano le menzioni urbanistiche di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47.

Si precisa inoltre che non risulta trascritta la denuncia di successione testamentaria a favore di....., ma, risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario, in virtù del verbale del Tribunale di Tempio Pausania in data 7 novembre 2014, cron. N....., trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25 novembre 2014 al n..... del R.G. e al n..... del R.P., con il quale il medesimo Maestrale Paolo dichiara di accettare, con beneficio di inventario, l'eredità lasciata in morte della de cuius signora, codice fiscale,....., che era nata a..... il giorno .. ottobre....., deceduta a la Maddalena il.... ottobre 20....., con ultimo domicilio in La Maddalena in via Giacomo Leopardi 13, zia di....., e nella sua qualità di chiamato all'eredità, in virtù del testamento olografo, pubblicato il... novembre 20....., a Rep....., Notaio....., registrato a Olbia il ... novembre 20..... al n.....

**fiscale,....., che era nata a Brindisi il giorno 16
....., deceduta a La Maddalena il....., con ultimo
domicilio in La Maddalena in via Giacomo Leopardi 13, zia di....., e
nella sua qualità di chiamato all'eredità, in virtù del testamento olografo,
pubblicato il 7 novembre 2014, a rep....., Notaio.....,
registrato a Olbia il 12 novembre al n.....**

Elenco sintetico delle formalità

- 1) Ipoteca volontaria di euro 251.000,00, iscritta presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25 ottobre..... al n..... del RG e al n..... del R.P. in forza dell'atto a rogito dott....., notaio di Sassari in data....., repertorio n....., raccolta n....., a garanzia di un mutuo di € 7.300,00 a favore della Banca "....." e contro
- 2) Ipoteca giudiziale di euro 13.000,00, iscritta presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 20 agosto al n..... del R.G. e al n..... del R.P....., derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Tempio Pausania in data 17 agosto 2017, repertorio n....., a favore del e contro, nato a La Maddalena il giornodel.....
- 3) Ipoteca giudiziale di euro 28.585,00, iscritta presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 15 dicembre al n..... del R.G. e al n..... del R.P., derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Tempio Pausania in data 7 settembre 2021, repertorio n....., a favore del e contro....., nato a La Maddalena il giornodel.....

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Tempio Pausania in data 16 ottobre 2021, Repertorio n....., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 5 novembre 2021 al n..... del R.G. e al

n..... del R.P., a favore del e contro
....., nato a La Maddalena il giorno 16 marzo.....

2) Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Tempio Pausania in data 18 maggio, Repertorio n...../....., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 31 maggio al n..... del R.G. e al n.....1 del R.P., a favore del" e contro nato a La Maddalena il giorno 16 marzo.....

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'unità abitativa in oggetto, fa parte di un palazzo in condominio, con caratteristiche economiche, ubicato a La Maddalena in via G. Leopardi, 13

Concessione edilizia n..... rilasciata dal Comune di La Maddalena il
.....Intestata alla

L'edificio è un corpo a forma di "E", molto compatto, rivestito in mattoni di laterizio rosso scuro con terrazzini in muratura.



UBICAZIONE DEL BENE: (foto aerea)

- **L'appartamento al 5°** ed ultimo piano con ascensore è caratterizzato da delle mansarde visibili esternamente e presenti internamente in alcuni vani. Nell'ampio atrio d'ingresso, al piano terra, si trova il vano scala con adiacente ascensore. Arrivati con l'ascensore al 4° piano una rampa di scale si collega con il 5° dove è ubicato il portone d'ingresso all'appartamento.
- Il terrazzino è accessibile sia dal soggiorno, e sia da una delle camera da letto: la pavimentazione è in gres.
- Internamente un disimpegno collega i vari ambienti: cucina abitabile, soggiorno, due stanze da letto e bagno con vasca. Nel complesso gli ambienti appaiono ampi e luminosi l'altezza interna risulta di 2.90 m.
- Tranne il disimpegno ed i servizi la pavimentazione è in parquet.
- Le porte interne sono in legno tamburato (color mogano scuro), mentre gli infissi esterni in PVC (vetrocamera) color bianco e avvolgibili con cassonetto in legno.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Durante IL sopralluogo, è stato rilevato un evidente deterioramento degli intonaci del soffitto in quasi tutti gli ambienti dell'appartamento, causato da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura del fabbricato. Tali condizioni, con caduta di intonaco, sembrano essersi aggravate nel tempo a causa della mancata tempestiva esecuzione di interventi di ripristino.

La struttura portante è composta da telai in c.a (travi e pilastri) mentre le divisioni interne in mattoni forati. I solai sono in latero-cemento e la copertura è per la maggior parte piana con alcuni vani a mansarda. Gli impianti esistenti sono quello idrico (boiler elettrico per acqua calda), elettrico (quadro

principale con magnetotermico + differenziale a due moduli), mentre il riscaldamento è centralizzato collegato a moduli radianti in alluminio.

L'area, inquadrabile in un contesto caratterizzato da edificazione intensiva consolidata con tipologie abitative plurifamiliari. Il centro storico, inteso come quello dell'area portuale, è facilmente raggiungibile in pochi minuti in auto e in 15 minuti a piedi.

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 diffidenza: 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 catastali corrispondono a quelli indicati sia nella nota di trascrizione che nella relazione notarile e consentono l'individuazione del bene.

Il numero civico dell'ingresso principale al piano terra (androne con ascensore e vano scala) risulta il n.15 (ultimo aggiornamento della toponomastica da parte degli uffici del comune di L a Maddalena

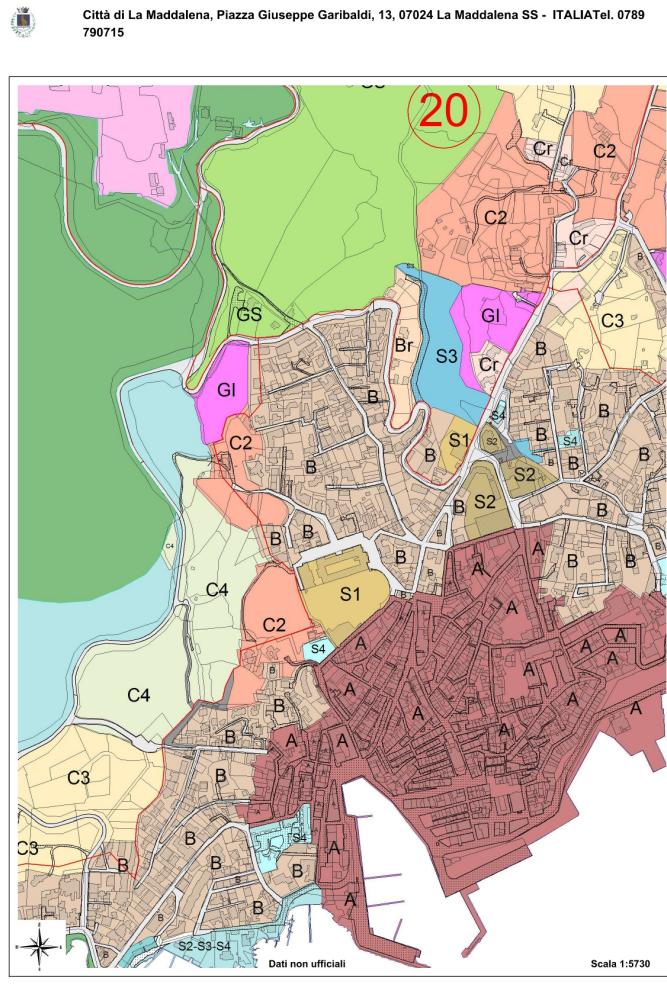
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di diffidenza o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato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

I dati catastali e la planimetria corrispondono allo stato di fatto;

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

ai sensi dell'articolo 20, comma 7, della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 22 agosto 2023 il Comune di La Maddalena ha adottato il Piano Urbanistico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico.

STRALCIO PUC



Il Condominio di Via ricade in Zona B

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

Premessa.

E' stata rilevata la **conformità** dell'appartamento con

- 1) I grafici delle ultime schede delle **Planimetrie Catastali** in atti presentate il 31/03/1971.
- 2) I grafici dello **Stato di Fatto**. (Allegati)

Per quanto riguarda la documentazione dell'ufficio tecnico del Comune di La Maddalena sono stati reperiti dai registri solo i dati della Concessione Edilizia poiché la documentazione degli atti e degli elaborati grafici è stata smarrita nel corso degli anni.

Concessione edilizia n.7812 rilasciata dal Comune di La Maddalena il 31/08/1968

Intestata alla Compagnia Immobiliare La Maddalena

Assente la Dichiarazione di Agibilità

SUPERFICI UTILI STATO ATTUALE

Destinazione	Superficie Calpestabile
<i>[mq]</i>	
ABITAZIONE PIANO 5°	
Soggiorno - pranzo	19.55
Cucina	9.40
Disimpegno	5.93
Bagno	4.73
Camera matrimoniale	14.73
Camera singola	10.50

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]
PIANO 5°			
Abitazione	82.00	1	82.00
Balcone scoperto	6.72	0.3	2.01
Totale superficie commerciale			84.00

REGOLARIZZAZIONE:

La norma vigente prevede la possibilità di presentare una dichiarazione di Agibilità parziale relativa, come minimo, a una unità immobiliare

La legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, modifica la disciplina di formazione dell'agibilità degli edifici e consente, a certe condizioni, il rilascio del certificato di agibilità parziale delle unità immobiliari del complesso edilizio. La novità di maggior rilievo per il certificato di agibilità interviene dall'articolo 30, comma 1, lettera g), del Decreto del Fare, poiché introduce il comma 4-bis all'art. 24 del Testo unico dell'edilizia, che prevede il rilascio di agibilità parziale degli edifici.

Spese per la presentazione della dichiarazione di Agibilità

1. marca da bollo per la domanda;
2. marca da bollo per l'autorizzazione (al ritiro);
3. diritti di segreteria
4. Oneri del professionista per la delega, l'elaborazione e presentazione pratica attraverso lo sportello unico SUAPE della Regione Sardegna

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;

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita e nel certificato notarile, i beni non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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'Amministratore del condominio ha fornito il bilancio preventivo individuale (esercizio ordinario 2024/2025 - Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025) relativo all'unità A18, abitazione corrispondente a

per un saldo a debito complessivo di **€ 39.556,34** (allegato). **Nei dettagli la quota annuale risulta di € 2034,00 per una quota mensile di € 170,00**

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;

La natura del bene in oggetto corrisponde ad un unico lotto.

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;

Il debitore è l'unico proprietario del bene, oggetto di stima, pignorato per intero, pertanto non divisibile in natura.

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 al momento del sopralluogo, in presenza dell'Amministratore, risultava libero e nella piena disponibilità e godimento dell'esecutato, che a quanto pare dal giorno del decesso della , **il 13 ottobre....., in virtù del testamento olografo, pubblicato il 7 novembre.....**, non ha mai avuto accesso al bene, nè fatta richiesta, poiché le uniche chiavi disponibili erano custodite dall'Amministratore del condominio

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e nella piena disponibilità e godimento degli esecutati.

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;

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliare in esame non è soggetta a particolari vincoli.

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.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno seguire, come metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il "mq". L'analogia è stata determinata mediante l'esame delle caratteristiche generali degli immobili aventi specificità simili; i valori di mercato sono stati accertati anche mediante indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando "l'osservatorio immobiliare" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione nel contesto urbano e rispetto alla viabilità comunale.

Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale linda che si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie delle pertinenze a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte, etc)
- Superficie delle pertinenze di ornamento dell'unità principale (balconi, terrazzi e similari, giardini o aree scoperte ad uso esclusivo dell'unità principale)
- Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:
- Cantine, soffitte, etc, direttamente comunicanti con l'unità interna – coefficiente 0.50;
- Cantine, soffitte, etc, non comunicanti con l'unità interna – coefficiente 0.25;
- Balconi, terrazzi e similari comunicanti con l'unità principale – coefficiente 0.3;
- Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con l'unità principale – coefficiente 0.15;
- Giardini dell'unità principale – coefficiente (0.15 sino a 25 mq, eccedenza al 0.05)

Relativamente alla definizione del parametro economico, si è provveduto ad effettuare una ricognizione del mercato immobiliare di La Maddalena, prendendo in esame strutture assimilabili a quella in esame proposte nei principali siti di compravendita immobiliare e nelle agenzie, a consultare il borsino immobiliare e i valori OMI dell'agenzia delle entrate.

Mercato immobiliare

BENI SIMILI	PREZZO IN EURO	SUP. COMMERCIALE
VIA G. LEOPARDI,13 (5° PIANO)	175.000	106
VIA G. LEOPARDI	162.000	91
VIA G. LEOPARDI	175.000	130
TOTALI	512.000	327
VALORE MEDIO €/mq 512.000/327 = € 1.566		

Valori OMI (agenzia delle entrate)

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI
Comune: LA MADDALENA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B11
Microzona catastale: n.d.
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	1600	2400	L	6,7	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	4,4	6,5	L
Box	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla Netta (N) ovvero Londa (L)
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla Netta (N) ovvero Londa (L)
• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
• Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Abitazioni civili (normale)valore Max €/mq 2.400,0

La collocazione dell'immobile è stata effettuata nella parte **massima del range OMI** in quanto l'unità presenta caratteristiche superiori rispetto allo standard medio di zona, nello specifico:

- stato manutentivo **buono** (in seguito ai previsti lavori interni di risanamento degli intonaci), oltre agli infissi a taglio termico e pavimentazioni in parquet;
- **esposizione favorevole** con affaccio su tre lati e buona luminosità;
- ubicazione al **piano alto con ascensore**, dotato di balcone e vista libera;
- tipologia (trilocale di circa 84 mq) rispondente alla domanda più frequente nel mercato turistico locale.

Alla luce delle suddette caratteristiche, l'immobile oggetto di stima risulta collocabile nella fascia alta dei valori OMI, sicché il parametro di riferimento adottato è pari a **€ 2.400,0/m²**

Borsino immobiliare

Abitazione di fascia media €/mq		
MIN	MED	MAX
1.500	1.997	2.394
VALORE MAX €/mq 2.394,00		

In conseguenza di quanto precedentemente esposto si assume quale valore unitario il valore puntuale ottenuto dall'analisi comparativa pari a €/mq 2120,00.

Nel caso specifico considerando quanto descritto nel precedente quesito 2 dove veniva descritto lo stato di conservazione dell'immobile e nel quesito 6 dove veniva descritta la sua conformità urbanistica, verranno prese in considerazione le unità nello stato in cui si trovano decurtando al valore finale le spese per la regolarizzazione urbanistica (Richiesta di Agibilità) e spese per il Risanamento interno delle superfici ammalorate in seguito alle infiltrazioni di acqua piovana

	Sup. commerciale	€/mq	Valore
Unità immobiliare	84	2120,00	178.080,00
Totale			178.080,00

Da quanto si è potuto vedere e considerando le sue condizioni generali di stabilità e manutenzione, verrà applicato il coefficiente di vetustà così come stabilito dalla legge n.392 del 27/07/1978 (legge equo canone) che stabilisce un deprezzamento dell'1% per i primi 15 anni e dello 0.5% per i successivi 30 anni.

L'immobile in esame è stato realizzato nel 1971 pertanto a circa 54 anni e apparentemente non è mai stato oggetto di ristrutturazione totale successiva, tanto da determinano l'anno di riferimento, salvo il rifacimento del bagno (tipologia di rivestimento più attuale rispetto quelle degli anni'70) e la sostituzione degli infissi esterni in pvc con vetro camera e taglio termico.

Questi interventi hanno ridotto parzialmente la vetustà (circa 5-10%). Se si assume una durata economica di 100 anni si può considerare un abbattimento della vetustà dal 54% al 40%.

L'appartamento viene considerato di 40 anni

Pertanto si ha

€ 178.080,00 - 27,5% (1% x 15 anni + 0.50 % x 25 anni) = € 178.080,00 - € 48.972,00 = € 129.108,00

I valori di mercato come sopra determinati, sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obiettivi e da criteri piuttosto prudenziali.

E' possibile, in regime di libera e normale compravendita, un'oscillazione, per eccesso o per difetto, del più probabile valore di mercato stimata intorno all'5-6% dei medesimi, ciò a causa della molteplicità e della complessità dei fattori che influenzano la stima.

A tale importo verranno ulteriormente detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica (**Agibilità**) quantificabili in **€ 1.500,00** di spese tecniche, oltre accessori di legge, ed i costi per i **Lavori Interni di Risanamento di € 6.679,00**

€ 129.108,00 - € 1.500 - € 6.679,00 = € 120.929,00, arrodonato a € 121.000,00

Il valore finale detratti i costi sopra descritti è di € 121.000,00 (euro centoventunomila/00).

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

Olbia li, 27.09.2025

Il C.T.U.

Allegati :

- 1) Allegato 1 Elenco Trascrizioni e Iscrizioni
- 2) Allegato 2 Visure ; Rendiconto, Accesso, Verbale Ricognizione
- 3) Allegato 3 Documentazione Fotografica Immobile
- 4) Allegato 4 Planimetria Catastale e Stato di Fatto
- 5) Allegato 5 Descrizione del Lotto