

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 57/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA
UN' ABITAZIONE E POSTO AUTO SCOPERTO
NEL COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Il Consulente Tecnico:

Arch. DUILIA BOTTASSO

ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA

Aprile 2026



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 57/2025**

Promossa da:

contro

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del **27 ottobre 2025**, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal 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 risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°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;



Quesito n°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:

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

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;



Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

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;

Quesito n° 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.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data **27.10.2025**, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data 28.10.2024 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data 10.02.2025 ed in data 16.03.2026 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Loiri Porto San Paolo, previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile e posto auto scoperto sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo, via Leonardo s.n., distinti in Foglio 235 Particella 6 Subalterno 12 e Subalterno 25.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del [REDACTED], il sottoscritto CTU in data **25.01.2026** comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali.

In data **26.02.2026**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Loiri Porto San Paolo, "Condominio Sa Tanca", n. 15, appartamento piano terra distinto al Foglio 235 Particella 226 Subalterno 12, e posto auto scoperto Foglio 235 Particella 226 Subalterno 25, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, [REDACTED], si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell' Allegato 3: Verbale Operazioni Peritali.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.



1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.**QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"**

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

Gli immobili in oggetto risultano pignorati per l'intera proprietà.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria allegato 5).

1.01- DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI:**Nel Comune di Lori Porto San Paolo, in via Leonardo Da Vinci, n. 2:**

- **Appartamento**, posto al piano T, categoria A/3, di 5 vani, distinto all'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12, con annessa corte e veranda, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del sub. 12, posto al piano T, categoria A/3, di 4 vani, proveniente dal Comune di Tempio Pausania, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 06.03.1995 dal sub. 12, posto al piano T, categoria A/3, di 4 vani;
Confini indicati in planimetria: Residence Le Rose e area condominiale per due lati;
Confini indicati nell'elaborato planimetrico: sub 25, con camminamenti, con sub 33 e mappale con 1198;

PRECISAZIONI:**L'AMPLIAMENTO DEL 1998 E' AVVENUTO SUL CORTILE DI PERTINENZA**

- **Posto auto, al piano T**, categoria C/6, di 9 mq, distinto all'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 25, (vedasi planimetria allegata), proveniente dal Comune di Tempio Pausania, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 06.03.1995 dal sub. 25, posto al piano T, categoria C/6, di 9 mq;
Confini: con sub 24, camminamenti, con sub 12 e mappale 1198;
Correttamente intestati in visura catastale

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, i soprascritti immobili fanno parte di un complesso edilizio edificato su area nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinta all'NCT foglio 235 mappale 226 Ente Urbano di ha 00.21.66.

Il mappale 226 Ente Urbano di ha 00.21.66, è stato originato con riordino fondiario del 24.04.2007 dalla variazione del mappale 185 Ente Urbano di ha 00.22.34. (con il riordino è stata variata anche la superficie), proveniente dal Comune di Tempio Pausania, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 06.03.1995 dal mappale 165 di ha 02.39.20. 185 Ente Urbano di ha 00.22.34, derivante dalla fusione dei seguenti mappali:

- Mappale 185 di ha 00.10.68;
- Mappale 229 di ha 00.11.66;



1.02. VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

- **ATTUALE PROPRIETARIA: LEVEQUE PATRIZIA**, nata a Roma il 04.12.1953, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

La soprascritta, signora Leveque Patrizia, coniugata in regime di separazione dei beni, divenne proprietaria, per ragioni pari a **1/1 di proprietà**, delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Villaggi Sa Tanca" sito nel Comune di Lori Porto San Paolo, avente accesso da via L. Da Vinci e precisamente, appartamento, al piano terreno, contraddistinto con il numero di interno 15, avente accesso diretto dalla corte comune, composto di 5 vani catastali, con annessa piccola area scoperta allo stesso piano, confinante nell'insieme con area di parcheggio, proprietà Spano, appartamento n. 14 e corte comune per due lati, salvo altri, **distinto all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 12**, categoria A/3, di 5 vani e **posto auto**, distinto con il numero 25, sito nel parcheggio scoperto, avente accesso da via Da Vinci, confinante posto auto n. 24, proprietà [REDACTED], con appartamento int.15 e con spazio di manovra, salvo altri, distinto **all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 25**, categoria C/6, di 9 mq, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 13.03.2015, con numero di repertorio 70545, rogante Notaio Renato Greco (Colleferro), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 16.03.2015 ai nn. 1683/1193, [REDACTED]

Atto correttamente volturata in Catasto.

Si precisa che in data 26.04.2023 ai nn. 4840/938, è stata annotata alla compravendita sopra indicata, sentenza di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c., emessa dal Tribunale Ordinario – Sezione Civile di Roma, repertorio 14879 del 23.10.2020 A FAVORE [REDACTED]
NEL SOPRASCritto ATTO NON VIENE RICHIAMATA LA CONCESSIONE N 1196/20 PRATICA EDILIZIA 3605 DEL 1996 RELATIVA ALLE MODIFICHE INTERNE E AMPLIAMENTO E PERTANTO SAREBBE NECESSARIO PROVVEDERE ALLA RETTIFICA DELL'ATTO PER MENZIONARE TUTTI I TITOLI URBANISTICI RICADENTI SULL'IMMOBILE

[REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Villaggi Sa Tanca" sito nel Comune di Lori Porto San Paolo, avente accesso da via Da Vinci e precisamente, appartamento, al piano terreno, distinto con il numero di interno 15, avente accesso diretto dalla corte comune, con annessa area scoperta a livello di pertinenza, composto di 3 camere, cucina ed accessori, confinante nell'insieme con area di parcheggio, proprietà [REDACTED], appartamento n. 14 e corte comune per due lati, salvo altri, **distinto all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 12, piano T, categoria A/3**, di 4 vani e posto auto, distinto con il numero di **25**, sito nel parcheggio scoperto, avente accesso da via Leonardo, confinante posto auto n. 24, proprietà S[REDACTED]o, con appartamento int.15 e con spazio di manovra, salvo altri, **distinto all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 25, piano T, categoria C/6, di 9 mq**, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 24.07.1997, con numero di repertorio 23660, rogante Notaio Tullio Lanzo (Roma), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio



Pausania in data 29.07.1997 ai nn. 4804/3442, dalla signora M

Atto correttamente volturata in Catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 29.07.1997 a tutto il 06.03.2026, risulta presente quanto segue:

- **Domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione,** emessa in data 07.12.2015, con numero di repertorio 2035, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.12.2015 ai nn. 8853/6280, a favore della "[REDACTED]"
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili siti nel Comune di Loro
Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue:

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della Banca Popolare l'atto per Notaio Greco in data 13.03.2015 (rep. 70545 - racc. 9318), trascritto il 16. 03.2015, con cui il sig. [REDACTED] ha venduto alla sig.ra [REDACTED], l'immobile sito in comune di Loiri Porto San Paolo alla via Leonardo Da Vinci.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 08.07.2025, con numero di repertorio 840, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24.07.2025 ai nn. 9158/6718, a favore del "██████████ ██████████
██
██
██████████ per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

- Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, emessa in data 03.03.2014, con numero di repertorio 7967, dal Tribunale Ordinario di Milano, per capitale euro 174.146,99 totale euro 200.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2015 ai nn. 4876/787, **a favore** della “[REDACTED]”
[REDACTED] **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

OSSERVAZIONI:

SI PRECISA CHE LA SOPRASCRIPTA IPOTECA E' STATA ERRONEAMENTE
ISCRITTA SUCCESSIVAMENTE ALLA COMPRAVENDITA - IL [REDACTED]
NON ERA PIU' PROPRIETARIO (LA VENDITA E' STATA TRASCRITTA IL 1 MARZO
DEL 2015. QUINDI 6 MESI PRIMA)



QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"**2.01 - Ubicazione.**

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione con veranda e cortile annessi, posta al piano terra all'interno del "Condominio Sa Tanca", n. 15, e posto auto scoperto, siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, frazione marina posizionata di fronte all'isola di Tavolara.

Il centro abitato si trova nel cuore della Gallura, distanti circa 12 km a sud di Olbia, raggiungibile tramite la SS125 Orientale Sarda.

Gli immobili oggetto della causa, sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati (vedi allegato 1), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 235 e più precisamente, Comune di Loiri Porto San Paolo, Via Leonardo Da Vinci:

- ✓ **Appartamento**, Particella 226, sub 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5, Sup. Catastale 80 mq, Rendita €. 361,52;
- ✓ **Posto Auto**, Particella 226, sub 25 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 mq, Rendita €. 20,45;

2.02 - Consistenza.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un'abitazione posta al piano terra, n. 15 con cortile e veranda annessi e posto auto scoperto n. 25, collocati all'interno del condominio "Condominio Sa Tanca", in Via Leonardo Da Vinci nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

Il posto auto scoperto, adiacente al cortile di pertinenza dell'abitazione è posizionato all'ingresso dell'area condominiale adibita ai parcheggi che affaccia su Via Leonardo Da Vinci.

Poco più avanti, è collocata l'unità immobiliare in parola, con accesso sul lato Sud-Est, dalla piazzetta interna condominiale.

L'immobile è composto dal soggiorno-cucina con veranda, corridoio, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, e il cortile che si estende sul lato nord-ovest.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	70,90
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	58,15
Superficie Lorda complessiva "Veranda"	mq.	5,20
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda"	mq.	4,75
Superficie Lorda complessiva "Terrazza"	mq.	5,20
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza"	mq.	4,75
Superficie Cortile	mq.	59,30
Superficie Calpestabile complessiva "Posto Auto Scoperto"	mq.	9,00



2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita da pilastri in c.a. e muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; solaio in latero-cemento.

Le facciate esterne, intonacate con malta cementizia, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in discrete condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in buone condizioni (sono presenti alcune tracce di umidità di risalita).

I pavimenti interni ed esterni sono in buone condizioni in gres porcellanato.

I rivestimenti, sia dell'angolo cottura che dei bagni, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

Gli infissi esterni, con vetro camera, e interni sono in legno.

L'impianto elettrico, sottotraccia sembra realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione.

Impianto di climatizzazione con split.

Boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era collegato né l'impianto idrico né quello elettrico.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitata.

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in buono stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali e la manutenzione degli infissi esterni.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU. Pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.



QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Sassari, in riscontro all'istanza trasmessa via PEC, dal sottoscritto, in data 13/03/2026 numero pratica SS0038893, l'ufficio preposto comunicava in data 13/03/2026 (Codice di verifica Interrogazione stato pratica: 3680) l'assenza della planimetria catastale relativa al posto auto scoperto censito al Foglio 235, Particella 226, Subalterno 25, per cui si è reso necessario opportuno aggiornamento con la presentazione della scheda planimetrica.

(Variazione del 18/03/2026 Pratica n. SS0040896 in atti dal 19/03/2026 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 40896.1/2026))

QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il Piano Urbanistico Comunale di Loiri Porto San Paolo, individua l'area in zona B2 Completamento residenziale

QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità "

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto il complesso, è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia numero 330 del 7/11/1984, numero 393 del 8/07/1985 e successiva Concessione Edilizia numero 1196/20 del 18/03/1997.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, variazioni prospettiche, oltre ad una lieve modifica della sagoma planimetrica dovuta all'accorpamento del pilastro del sottopassaggio condominiale adiacente.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere eventualmente sanati con una "Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, previa verifica nel rispetto della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, che comporterà un costo stimabile pari a €. 10.000,00 (pratica edilizia + pratica catastale + oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in sanzione).

In merito alla modifica della sagoma planimetrica derivante dall'accorpamento del pilastro del sottopassaggio condominiale adiacente, la regolarizzazione edilizia è subordinata all'ottenimento del nulla osta del soggetto proprietario e alla eventuale e contestuale regolarizzazione del titolo di possesso o dell'occupazione del suolo.

In assenza di tale requisito di titolarità, l'istanza di sanatoria risulterebbe improcedibile.

QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico "

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.



QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.12.1987 a tutto il 11.03.2025, **non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.**

L'amministratore del " [REDACTED] ha inviato al sottoscritto via e-mail, il debito pendente sull'immobile pari a Euro 12.575,91 periodo fino al 31.10.2026 (Allegato 8).

QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un'abitazione con cortile e posto auto scoperto e cioè:

LOTTO n. 01:**Foglio 235 e più precisamente:**

- ✓ **Appartamento**, Particella 226, sub 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5, Sup. Catastale 80 mq, Rendita €. 361,52;
- ✓ **Posto Auto**, Particella 226, sub 25 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 mq, Rendita €. 20,45;

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva N. 57/2025, promossa da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in parola **risulta pignorato per intero**, pertanto, poiché il debitore è proprietario per intero dell'immobile sopra descritto, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupata. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato presso l'Ufficio di DPRM3, UT ROMA 4 - Collatino, in data 26/04/2023, un contratto di locazione uso abitativo della durata di quattro anni a decorrere dal 1/01/2023 sino al 31/12/2026, Serie 3T n. 4844, sugli immobili siti in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), identificati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 235, Particella 226, Subalterno 12 e Foglio 235, Particella 226, Subalterno 25.

QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.



QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Si precisa che in data 26.04.2023 ai nn. 4840/938, è stata annotata sull'atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 16.03.2015 ai nn. 1683/1193, [REDACTED] sentenza di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c., emessa dal Tribunale Ordinario – Sezione Civile di Roma, repertorio 14879 del 23.10.2020 A [REDACTED]

NEL SOPRASCRITTO ATTO NON VIENE RICHIAMATA LA CONCESSIONE N 1196/20 PRATICA EDILIZIA 3605 DEL 1996 RELATIVA ALLE MODIFICHE INTERNE E AMPLIAMENTO E PERTANTO SAREBBE NECESSARIO PROVVEDERE ALLA RETTIFICA DELL'ATTO PER MENZIONARE TUTTI I TITOLI URBANISTICI RICADENTI SULL'IMMOBILE

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 29.07.1997 a tutto il 06.03.2026, risulta presente quanto segue:

- **Domanda giudiziale**, revoca atti soggetti a trascrizione, emessa in data 07.12.2015, con numero di repertorio 2035, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.12.2015 ai nn. 8853/6280, a favore [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue:

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del banco popolare l'atto per Notaio Greco in data 13.03.2015 (rep. 70545 - racc. 9318), trascritto il 16. 03.2015, con cui il [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile sito in comune di Lori Porto San Paolo alla via Leonardo Da Vinci.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 08.07.2025, con numero di repertorio 840, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24.07.2025 ai nn. 9158/6718, a favore del "[REDACTED]

[REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

- **Ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, emessa in data 03.03.2014, con numero di repertorio 7967, dal Tribunale Ordinario di Milano, per capitale euro 174.146,99 totale euro 200.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2015 ai nn. 4876/787, a [REDACTED]

[REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al



foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

OSSERVAZIONI:

SI PRECISA CHE LA SOPRASCRIPTA IPOTECA E' STATA ERRONEAMENTE ISCRITTA SUCCESSIVAMENTE ALLA COMPRAVENDITA – [REDACTED] NON ERA PIU' PROPRIETARIO (LA VENDITA E' STATA TRASCRITTA IL 4 MARZO DEL 2015 QUINDI 6 MESI PRIMA)

QUESITO n. 14 - " Determinazione del valore"

14.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "*valore di trasformazione*", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in un'analisi economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.



Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

14.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 6):

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 2.500,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio". Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale per la quale stabilisce che:

<< 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), l'agente deve considerare:

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere



considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

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

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - 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.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegato 1 (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	70,90	70,90	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	70,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	3,10	1,08	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	5,20	3,12	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	30,00%	9,00	2,70	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	59,30	5,93	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			83,73	

La superficie commerciale diventa quindi: $70,90 \times 100\% + 3,10 \times 35\% + 5,20 \times 60\% + 9,00 \times 30\% + 59,30 \times 10\% = \text{mq. } 83,73$ (arrotondato 84,00 mq)

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.



La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.500 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 84,00 x €/mq 2.500,00 = €. 210.000,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 210.000,00 – ONERI IN SANATORIA € 10.000,00 = € 200.000,00 (duecentomila/00 Euro).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 200.000,00 (duecentomila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Valore Quota 1/1 della proprietà = €. 200.000,00

CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.
--

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente al fabbricato e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 28 MARZO 2026.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)



Seguono:

- | | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Elaborati grafici |
| Allegato 2 | Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 35); |
| Allegato 3 | Verbale Operazioni Peritali |
| Allegato 4 | Visure e Schede Catastali |
| Allegato 5 | Relazione ipotecaria ventennale e allegati (Agenzia Simona Santu); |
| Allegato 6 | Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio); |
| Allegato 7 | Documenti Conformità Edilizia |
| Allegato 8 | Riepilogo quadro consuntivo spese Condominio |
| Allegato 9 | Verifica Contratti di Locazione (Agenzia delle Entrate) |



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 57/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA
UN' ABITAZIONE E POSTO AUTO SCOPERTO
NEL COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Il Consulente Tecnico:

Arch. DUILIA BOTTASSO

ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA

Aprile 2026





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 57/2025

Promossa da:

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del **27 ottobre 2025**, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta:

_____ quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella
causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal 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 risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°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;



Quesito n°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:

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

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 8

Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Quesito n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n° 10

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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

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;

Quesito n° 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.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data **27.10.2025**, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data 28.10.2024 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data 10.02.2025 ed in data 16.03.2026 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Loiri Porto San Paolo, previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile e posto auto scoperto sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo, via Leonardo s.n., distinti in Foglio 235 Particella 6 Subalterno 12 e Subalterno 25.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona ■ sig. ■, il sottoscritto CTU in data **25.01.2026** comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali.

In data **26.02.2026**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Loiri Porto San Paolo, "Condominio Sa Tanca", n. 15, appartamento piano terra distinto al Foglio 235 Particella 226 Subalterno 12, e posto auto scoperto Foglio 235 Particella 226 Subalterno 25, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, ■, si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte. Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell' Allegato 3: Verbale Operazioni Peritali.

A seguito delle osservazioni ricevute via pec ■ il sottoscritto i data 21/04/2026 provvede al deposito dell'elaborato peritale aggiornato.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.



1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

Gli immobili in oggetto risultano pignorati per l'intera proprietà.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria allegato 5).

1.01- DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI:

Nel Comune di Lori Porto San Paolo, in via Leonardo Da Vinci, n. 2:

- **Appartamento**, posto al piano T, categoria A/3, di 5 vani, distinto all'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12, con annessa corte e veranda, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del sub. 12, posto al piano T, categoria A/3, di 4 vani, proveniente dal Comune di Tempio Pausania, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 06.03.1995 dal sub. 12, posto al piano T, categoria A/3, di 4 vani;
Confini indicati in planimetria: Residence Le Rose e area condominiale per due lati;
Confini indicati nell'elaborato planimetrico: sub 25, con camminamenti, con sub 33 e mappale con 1198;

PRECISAZIONI:

L'AMPLIAMENTO DEL 1998 E' AVVENUTO SUL CORTILE DI PERTINENZA

- **Posto auto, al piano T**, categoria C/6, di 9 mq, distinto all'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 25, (vedasi planimetria allegata), proveniente dal Comune di Tempio Pausania, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 06.03.1995 dal sub. 25, posto al piano T, categoria C/6, di 9 mq;
Confini: con sub 24, camminamenti, con sub 12 e mappale 1198;
Correttamente intestati in visura catastale

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, i soprascritti immobili fanno parte di un complesso edilizio edificato su area nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinta all'NCT foglio 235 mappale 226 Ente Urbano di ha 00.21.66.

Il mappale 226 Ente Urbano di ha 00.21.66, è stato originato con riordino fondiario del 24.04.2007 dalla variazione del mappale 185 Ente Urbano di ha 00.22.34. (con il riordino è stata variata anche la superficie), proveniente dal Comune di Tempio Pausania, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 06.03.1995 dal mappale 165 di ha 02.39.20. 185 Ente Urbano di ha 00.22.34, derivante dalla fusione dei seguenti mappali:

- Mappale 185 di ha 00.10.68;
- Mappale 229 di ha 00.11.66;



1.02. VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

- **ATTUALE PROPRIETARIA:** [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

La soprascritta, [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, divenne proprietaria, per ragioni pari a **1/1 di proprietà**, delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Villaggi Sa Tanca" sito nel Comune di Lori Porto San Paolo, avente accesso da via L. Da Vinci e precisamente, appartamento, al piano terreno, contraddistinto con il numero di interno 15, avente accesso diretto dalla corte comune, composto di 5 vani catastali, con annessa piccola area scoperta allo stesso piano, confinante nell'insieme con area di parcheggio, proprietà S [REDACTED], appartamento n. 14 e corte comune per due lati, salvo altri, **distinto all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 12**, categoria A/3, di 5 vani e **posto auto**, distinto con il numero 25, sito nel parcheggio scoperto, avente accesso da via Da Vinci, confinante posto auto n 24, proprietà [REDACTED] con appartamento int.15 e con spazio di manovra, salvo altri, **distinto all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 25**, categoria C/6, di 9 mq, in forza **dell'atto di compravendita, avvenuto in data 13.03.2015, con numero di repertorio 70545, rogante Notaio Renato Greco (Colleferro), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 16.03.2015 ai nn. 1683/1193, [REDACTED]**

Atto correttamente volturata in Catasto.

NEL SOPRASCRITTO ATTO NON VIENE RICHIAMATA LA CONCESSIONE N 1196/20 PRATICA EDILIZIA 3606 DEL 1996 RELATIVA ALLE MODIFICHE INTERNE E AMPLIAMENTO (sarebbe necessaria la verifica dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e della L. 47/1985).

Si precisa che in data 26.04.2023 ai nn. 4840/938, è stata annotata alla compravendita sopra indicata, sentenza di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c., emessa dal Tribunale Ordinario – Sezione Civile di Roma, repertorio 14879 del 23.10.2020 A [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Villaggi Sa Tanca" sito nel Comune di Lori Porto San Paolo, avente accesso da via Da Vinci e precisamente, appartamento, al piano terreno, distinto con il numero di interno 15, avente accesso diretto dalla corte comune, con annessa area scoperta a livello di pertinenza, composto di 3 camere, cucina ed accessori, confinante nell'insieme con area di parcheggio, proprietà [REDACTED], appartamento n. 14 e corte comune per due lati, salvo altri, **distinto all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 12, piano T, categoria A/3**, di 4 vani e posto auto, distinto con il numero di **25**, sito nel parcheggio scoperto, avente accesso da via Leonardo, confinante posto auto n. 24, proprietà S [REDACTED], con appartamento int.15 e con spazio di manovra, salvo altri, **distinto all'NCEU al Foglio 235 mappale 226 sub. 25, piano T, categoria C/6, di 9 mq**, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 24.07.1997, con numero di repertorio 23660, rogante Notaio Tullio Lanzo (Roma), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio



Pausania in data 29.07.1997 ai nn. 4804/3442, [REDACTED]

Atto correttamente volturata in Catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 29.07.1997 a tutto il 06.03.2026, risulta presente quanto segue:

- **Domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione**, emessa in data 07.12.2015, con numero di repertorio 2035, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.12.2015 ai nn. 8853/6280, a favore della "[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue:

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della Banca Popolare l'atto per Notaio Greco in data 13.03.2015 (rep. 70545 - racc. 9318), trascritto il 16. 03.2015, con cui il [REDACTED]
[REDACTED] l'immobile sito in comune di Lori Porto San Paolo alla via Leonardo Da Vinci.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 08.07.2025, con numero di repertorio 840, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24.07.2025 ai nn. 9158/6718, a [REDACTED]
[REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

- **Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo**, emessa in data 03.03.2014, con numero di repertorio 7967, dal Tribunale Ordinario di Milano, per capitale euro 174.146,99 totale euro 200.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2015 ai nn. 4876/787, a favore della "[REDACTED]
[REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

LA SOPRASCritta IPOTECA E' STATA ISCRITTA SUCCESSIVAMENTE ALLA COMPRAVENDITA TRA IL SIGNOR DE FILIPPI E LA SIGNORA LEVEQUE. PER LA STESSA COMPRAVENDITA E' STATA DICHIARATA L'INEFFICACIA RELATIVA EX art. 2901 c.c., [REDACTED]



QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione con veranda e cortile annessi, posta al piano terra all'interno del "Condominio Sa Tanca", n. 15, e posto auto scoperto, siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, frazione marina posizionata di fronte all'isola di Tavolara.

Il centro abitato si trova nel cuore della Gallura, distanti circa 12 km a sud di Olbia, raggiungibile tramite la SS125 Orientale Sarda.

Gli immobili oggetto della causa, sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati (vedi allegato 1), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 235 e più precisamente, Comune di Loiri Porto San Paolo, Via Leonardo Da Vinci:

- ✓ **Appartamento**, Particella 226, sub 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5, Sup. Catastale 80 mq, Rendita €. 361,52;
- ✓ **Posto Auto**, Particella 226, sub 25 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 mq, Rendita €. 20,45;

2.02 - Consistenza.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un'abitazione posta al piano terra, n. 15 con cortile e veranda annessi e posto auto scoperto n. 25, collocati all'interno del condominio "Condominio Sa Tanca", in Via Leonardo Da Vinci nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

Il posto auto scoperto, adiacente al cortile di pertinenza dell'abitazione è posizionato all'ingresso dell'area condominiale adibita ai parcheggi che affaccia su Via Leonardo Da Vinci.

Poco più avanti, è collocata l'unità immobiliare in parola, con accesso sul lato Sud-Est, dalla piazzetta interna condominiale.

L'immobile è composto dal soggiorno-cucina con veranda, corridoio, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, e il cortile che si estende sul lato nord-ovest.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	70,90
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	58,15
Superficie Lorda complessiva "Veranda"	mq.	5,20
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda"	mq.	4,75
Superficie Lorda complessiva "Terrazza"	mq.	5,20
Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza"	mq.	4,75
Superficie Cortile	mq.	59,30
Superficie Calpestabile complessiva "Posto Auto Scoperto"	mq.	9,00



2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita da pilastri in c.a. e muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; solaio in latero-cemento.

Le facciate esterne, intonacate con malta cementizia, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in discrete condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in buone condizioni (sono presenti alcune tracce di umidità di risalita).

I pavimenti interni ed esterni sono in buone condizioni in gres porcellanato.

I rivestimenti, sia dell'angolo cottura che dei bagni, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

Gli infissi esterni, con vetro camera, e interni sono in legno.

L'impianto elettrico, sottotraccia sembra realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione.

Impianto di climatizzazione con split.

Boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era collegato né l'impianto idrico né quello elettrico.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitata.

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in buono stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali e la manutenzione degli infissi esterni.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU. Pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.



QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Sassari, in riscontro all'istanza trasmessa via PEC, dal sottoscritto, in data 13/03/2026 numero pratica SS0038893, l'ufficio preposto comunicava in data 13/03/2026 (Codice di verifica Interrogazione stato pratica: 3680) l'assenza della planimetria catastale relativa al posto auto scoperto censito al Foglio 235, Particella 226, Subalterno 25, per cui si è reso necessario opportuno aggiornamento con la presentazione della scheda planimetrica.

(Variazione del 18/03/2026 Pratica n. SS0040896 in atti dal 19/03/2026 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 40896.1/2026))

QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il Piano Urbanistico Comunale di Loiri Porto San Paolo, individua l'area in zona B2 Completamento residenziale

QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto il complesso, è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia numero 330 del 7/11/1984, numero 393 del 8/07/1985 e successiva Concessione Edilizia numero 1196/20 del 18/03/1997.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, variazioni prospettiche, oltre ad una lieve modifica della sagoma planimetrica dovuta all'accorpamento del pilastro del sottopassaggio condominiale adiacente.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere eventualmente sanati con una "Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, previa verifica nel rispetto della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, che comporterà un costo stimabile pari a €. 10.000,00 (pratica edilizia + pratica catastale + oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in sanzione).

In merito alla modifica della sagoma planimetrica derivante dall'accorpamento del pilastro del sottopassaggio condominiale adiacente, la regolarizzazione edilizia è subordinata all'ottenimento del nulla osta del soggetto proprietario e alla eventuale e contestuale regolarizzazione del titolo di possesso o dell'occupazione del suolo.

In assenza di tale requisito di titolarità, l'istanza di sanatoria risulterebbe improcedibile.

QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.



QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.12.1987 a tutto il 11.03.2025, **non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.**

L'amministratore del "Condominio Sa Tanca" ha inviato al sottoscritto via e-mail, il debito pendente sull'immobile pari a Euro 12.575,91 periodo fino al 31.10.2026 (Allegato 8).

QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un'abitazione con cortile e posto auto scoperto e cioè:

LOTTO n. 01:

Foglio 235 e più precisamente:

- ✓ **Appartamento**, Particella 226, sub 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5, Sup. Catastale 80 mq, Rendita €. 361,52;
- ✓ **Posto Auto**, Particella 226, sub 25 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 mq, Rendita €. 20,45;

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva N. 57/2025, promossa da [REDACTED] l'immobile in parola **risulta pignorato per intero**, pertanto, poiché il debitore è proprietario per intero dell'immobile sopra descritto, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupata. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato presso l'Ufficio di DPRM3, UT ROMA 4 - Collatino, in data 26/04/2023, un contratto di locazione uso abitativo della durata di quattro anni a decorrere dal 1/01/2023 sino al 31/12/2026, Serie 3T n. 4844, sugli immobili siti in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), identificati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 235, Particella 226, Subalterno 12 e Foglio 235, Particella 226, Subalterno 25.

QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.



QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Si precisa che in data 26.04.2023 ai nn. 4840/938, è stata annotata sull'atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 16.03.2015 ai nn. 1683/1193, [REDACTED] sentenza di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c., emessa dal Tribunale Ordinario – Sezione Civile di Roma, repertorio 14879 del 23.10.2020 A [REDACTED]

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 29.07.1997 a tutto il 06.03.2026, risulta presente quanto segue:

- **Domanda giudiziale**, revoca atti soggetti a trascrizione, emessa in data 07.12.2015, con numero di repertorio 2035, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.12.2015 ai nn. 8853/6280, a [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue:

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del banco popolare l'atto per Notaio Greco in data 13.03.2015 (rep. 70545 - racc. 9318), trascritto il 16. 03.2015, con cui il [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile sito in comune di Loiri Porto San Paolo alla via Leonardo Da Vinci.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 08.07.2025, con numero di repertorio 840, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24.07.2025 ai nn. 9158/6718, a [REDACTED]

[REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

- **Ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, emessa in data 03.03.2014, con numero di repertorio 7967, dal Tribunale Ordinario di Milano, per capitale euro 174.146,99 totale euro 200.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2015 ai nn. 4876/787, a [REDACTED]

[REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Lori Porto San Paolo, distinti nell'NCEU al foglio 235 mappale 226 sub. 12 e sub. 25.

LA SOPRASCritta IPOTECA E' STATA ISCRITTA SUCCESSIVAMENTE ALLA COMPRAVENDITA TRA IL [REDACTED] E LA [REDACTED] PER LA STESSA COMPRAVENDITA E' STATA DICHIARATA L'INEFFICACIA RELATIVA EX art. 2901 c.c., [REDACTED]



QUESITO n. 14 - " Determinazione del valore"

14.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in un'analisi economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).



14.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 6):

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 2.500,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio". Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale per la quale stabilisce che:

<< 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), l'agente deve considerare:

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
 - b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
 - c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*
- Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.*

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

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

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;**
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti** (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;**



- d) 60% delle verande;
e) 15% dei giardini di appartamento;
f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - 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.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegato 1 (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	70,90	70,90	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	70,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	3,10	1,08	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	5,20	3,12	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	30,00%	9,00	2,70	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	59,30	5,93	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			83,73	

La superficie commerciale diventa quindi: $70,90 \times 100\% + 3,10 \times 35\% + 5,20 \times 60\% + 9,00 \times 30\% + 59,20 \times 10\% = \text{mq. } 83,73$ (arrotondato 84,00 mq)

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.500 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 84,00 x €/mq 2.500,00 = €. 210.000,00



VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 210.000,00 – ONERI IN SANATORIA € 10.000,00 = € 200.000,00 (duecentomila/00 Euro).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 200.000,00 (duecentomila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Valore Quota 1/1 della proprietà = €. 200.000,00

CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente al fabbricato e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 28 MARZO 2026.

Il C.T.U.



Seguono:

- | | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Elaborati grafici |
| Allegato 2 | Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 35); |
| Allegato 3 | Verbale Operazioni Peritali |
| Allegato 4 | Visure e Schede Catastali |
| Allegato 5 | Relazione ipotecaria ventennale e allegati (Agenzia Simona Santu); |
| Allegato 6 | Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio); |
| Allegato 7 | Documenti Conformità Edilizia |
| Allegato 8 | Riepilogo quadro consuntivo spese Condominio |
| Allegato 9 | Verifica Contratti di Locazione (Agenzia delle Entrate) |

