

Procedura n. 136/2022 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di Sassari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

CREDITORE: – S P.A.
Surrogante/Sostituto
..... S.P.A.
Creditore Intervenuto
.....
Creditore Iscritto non intervenuto
..... S.P.A
Contro

ESECUTATO: –

INTEGRAZIONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
ELABORATO PERITALE

Architetto	Il CTU
Via 5 – 07026 (.....)	Arch.
Telefono:/..... - Fax:/.....	(documento firmato digitalmente)
Cell:	
<u>E-mail: @gmail.com;</u>	
<u>Pec @.....it</u>	

Data deposito: 12/01/2026

Arch. – (.....) Cell Tel Fax
email:@gmail.com
Pec:@.....it



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE
DI
TEMPIO PAUSANIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 23.05.2024 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch.**, residente in, via..... n./..., iscritto all'Albo degli Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n., quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch., iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, Via, n° .., in data 20 Gennaio 2025 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del 14/09/2023.

Nella procedura esecutiva R.G.E n°136/2022, l'ill.mo Giudice Dott.ssa, ha conferito in data 20/01/2025 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch., di procedere alla stima degli immobili pignorati sito in Comune di (.....) – i primi due in "Via n. ..." distinti come segue:

- Lotto n. 1 Unità immobiliare ubicata al piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, sub categoria C3 Laboratorio ad uso produttivo, a questo immobile è collegato una piccola corte distinta al Catasto terreni al foglio particella di metri quadrati;
- Lotto n. 2 Unità immobiliare ubicata nel Comune di Località distinto N.C.E.U. al Foglio, Particella categoria Immobile ad uso locale appoggio per attività agricola, all'immobile si accede da un cancello posto sulla via n. da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq,00, che conduce

Arch. – (....) Cell Tel Fax
email:@gmail.com
Pec:@.....it



all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signor ma non oggetto di pignoramento;

- Lotto n. 3 lotto di terreno ad uso agricolo distinto al N.C.T. al foglio ... mappale di metri quadrati con destinazione Vigneto;

- Lotto n. 4 lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio mappale località di metri quadrati con destinazione Vigneto;

- *Lotto n. 5 Composto da due lotti di terreno ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq/00 e foglio mappale di mq/00 entrambi i terreni sono nella disponibilità del signor per un valore pari ad 1/4 in comproprietà dei signori nata a il, nata a il, nato a il, i terreni sono ubicati in una zona urbanistica **C4 - Zona di espansione residenziale - e, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. del Piano di fabbricazione Vigente, e **zona C1 - Area residenziale di espansione esito di processi unitari**, disciplinata dall' art. 37 e dall'art. 38 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al PAI; **Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.*****

Per verifiche legate a tale atto, relativo agli immobili siti nel Comune di e di di proprietà della ditta "....." lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 27 Febbraio 2025 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo all'interno degli immobili da periziare, nella via e successivamente in Località, ed in località

Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor delegato dell'IVG, ma non si presentava nessun delegato della proprietà ne in via Risorgimento nè in località, sono stati identificati dall'esterno ma non si è potuto accedere agli immobili.

Successivamente lo scrivente CTU riusciva a Contattare il Signor Figlio dell'esecutato, che ci comunicava il decesso del signor con il quale si concordava un accesso per il giorno 02 Aprile 2025 alle ore 10:00.

Alle ore 10.00 venivano iniziate le operazioni peritali presso gli oggetti di causa alla presenza dei signori:

- 1. Signor incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;**
- 2. Signor erede del signor**;

Arch. - (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



Nell'occasione avveniva la presa in visione dell'immobile sito in Via n. 5 Comune di (.....), ed il successivo accesso agli stessi.

Di seguito, sbrigate le formalità di rito, si è proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo degli immobili i primi due in "Via n. ..." il primo al piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio, Particella, sub categoria C3 Laboratorio ad uso produttivo con allegato cortile distinto al NCEU al Foglio Particella pari a mq 42, la seconda unità immobiliare ubicata nel Comune di Localitài distinto N.C.E.U. al Foglio ..., Particella categoria C2 Immobile ad uso locale appoggio per attività agricola. n. ... da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq, che conduce all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signor ma non oggetto di pignoramento, e il lotto di terreno fg mappale località , inoltre abbiamo due terreni nel comune di frazione di distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq/00 e foglio ... mappale di mq/00 onde accertare l'effettivo stato dei luoghi tramite rilievo metrico e fotografico.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 13:00, come da **verbale di sopralluogo**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

- Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

- Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale

Arch. - (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

1.1 -

Identificazione dei beni:

Il bene oggetto di perizia risulta essere:

Lotto n. 1

- **Via** n. n.1 Locale ad uso produttivo ubicato al Piano terra della Palazzina ubicata in Via n. ... nel Comune di distinto al N.C.E.U. al Foglio ..., Particella, sub ... categoria C3 Laboratorio ad uso produttivo Zona censuaria 1 Categoria C/3 classe 2 consistenza 4 vani Superficie Catastale 67 metri quadrati, Rendita € 681,72.
- Completa il lotto n. 1 una piccola corte distinta al Catasto terreni al foglio particella di 42 metri quadrati reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,08;

Lotto n. 2

- **Unità immobiliare ubicata nel Comune di Calangianus Località Lu Funconi** distinto N.C.E.U. al Foglio, Particella categoria C2 Immobile ad uso locale appoggio per attività agricolan. ... da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq 872,00, che conduce all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signorma non oggetto di pignoramento;

Lotto n. 3

- lotto di terreno ad uso agricolo distinto al N.C.T. al foglio mappale di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto reddito Dominicale € 3,57, Reddito Agrario € 2,97;

Lotto n. 4

- lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio mappale località di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto reddito Dominicale € 7,59, Reddito Agrario € 4,78;

Lotto n. 5

- due lotti di terreno ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq/00 con destinazione Catastale Pascolo reddito Dominicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,06, e foglio mappale di mq/00 con destinazione Catastale

Arch. - (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



Pascolo reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,16. **Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.**

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) Planimetria catastale degli immobili oggetto di perizia;
- 2) Visura Catastale Storica degli immobili oggetto di perizia;
- 3) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Atti di pignoramento dell'immobile
- 5) Atti di vendita dell'immobile
- 6) Licenze di costruzione Concessioni Edilizie in condono degli immobili compresi elaborati grafici;
- 7) Certificati di Destinazione Urbanistica per i terreni.

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati hanno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile

ISCRIZIONI

- **Iscrizione contro Reg. Particolare n° Reg. Generale rep. / del .../.../.....**

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Ipoteca Legale a favore di SPA Immobili siti in (.....), (.....).

Arch. - (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



Contro: nato a (..) il cod. fisc.
 Gravante sugli immobili ubicati nel Comune di, distinti al Foglio ..,
 Particella, sub .., foglio ... particella di metri quadrati, Foglio,
 Particella categoria C2, foglio mappale di metri quadrati,00, al
 foglio ... mappale ... località di metri quadrati,00, e due lotti di
 terreno ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T.
 al foglio ... mappale di mq/00, e foglio mappale di mq .../00.

**- Iscrizione contro del ../.../..... Reg. Particolare n° Reg. Generale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio del .../.../...
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

Immobili siti in (SS), (SS).

Gravante sugli immobili ubicati nel Comune di, distinti al Foglio ...,
 Particella, sub .., foglio ... particella di 42 metri quadrati, Foglio,
 Particella categoria C2, foglio mappale di metri quadrati .../00, al foglio
 mappale località di metri quadrati,00, e due lotti di terreno
 ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T. al foglio
 mappale ... di mq/00, e foglio ... mappale di mq/00.

**- Iscrizione contro del .../.../..... Reg. Particolare n° Reg. Generale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio del .../.../.....
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in (SS), (SS).

Gravante sugli immobili ubicati nel Comune di, distinti al Foglio ...,
 Particella, sub, foglio particella di ... metri quadrati, Foglio ...,
 Particella categoria C2, Foglio ..., Particella, foglio mappale di metri
 quadrati,00, al foglio mappale località di metri quadrati
,00, e due lotti di terreno ubicati nel comune di, frazione di
 distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq/00, e foglio ...
 mappale di mq/00.

**- Iscrizione contro del/.../..... Reg. Particolare n° Reg. Generale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio/..... del
 .../...../.....**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in (SS), (SS).

Gravante sugli immobili ubicati nel Comune di, distinti al Foglio,
 Particella, sub ..., foglio particella di ... metri quadrati, Foglio,
 Particella categoria C2, foglio mappale di metri quadrati,00, al
 foglio mappale località di metri quadrati,00, e due lotti di

Arch. - (..) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



terreno ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq .../00, e foglio ... mappale di mq/00.

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione Contro del .../.../..... Registro Particolare n° Registro Generale**, nascente da pignoramento Repertorio n° del Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania (SS).

A favore: Banco di Sardegna SPA, attualmente il creditore procedente è S.P.A. con sede a cod. fisc.

Contro: nato a (SS) il cod. fisc.

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 09/11/2025 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

1.2 – "Vincoli e Oneri"

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Per eventuali pendenze dell'esecutato con il condominio di cui fanno parte i beni in oggetto vedere il "Quesito n. 7", dedicato alle spese di gestione e manutenzione

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva in oggetto.

1.3 – "Beni gravati da censo, livello o uso civico"

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



2 - QUESITO DUE – "DESCRIZIONE DEL BENE"

- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
 - descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);
 - precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
 - 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;
 - **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**
- Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971**

In data 02 Aprile 2025 alle ore 10:00 presso gli immobili ad uso residenziale e terreni da periziare ubicati nel Comune di Via, Località, e nei terreni ubicati nel Comune di in Località, è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

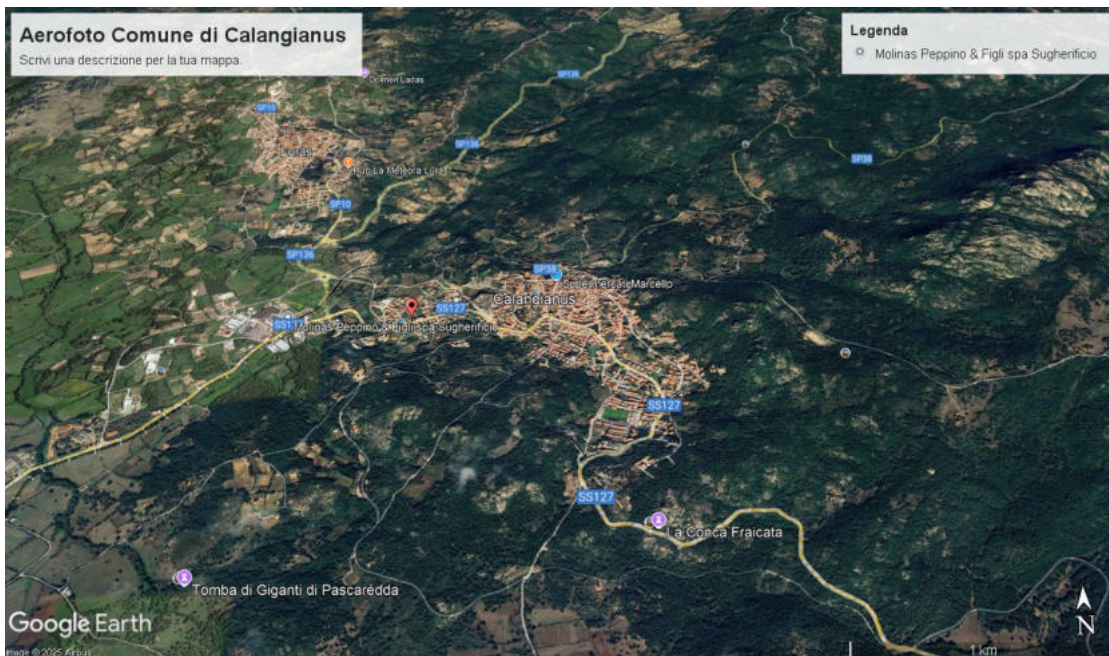
Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



2.1 - UBICAZIONE

Ilbene, oggetto di perizia, sono due immobili ad uso residenziale ubicato nel:

- Comune: (SS) Via....., Località e
- Comune: (SS), Località **Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.**



Vista Aerea - Inquadramento Comune di



Vista Aerea - Inquadramento Immobile Via

Arch. – (....) Cell Tel Fax

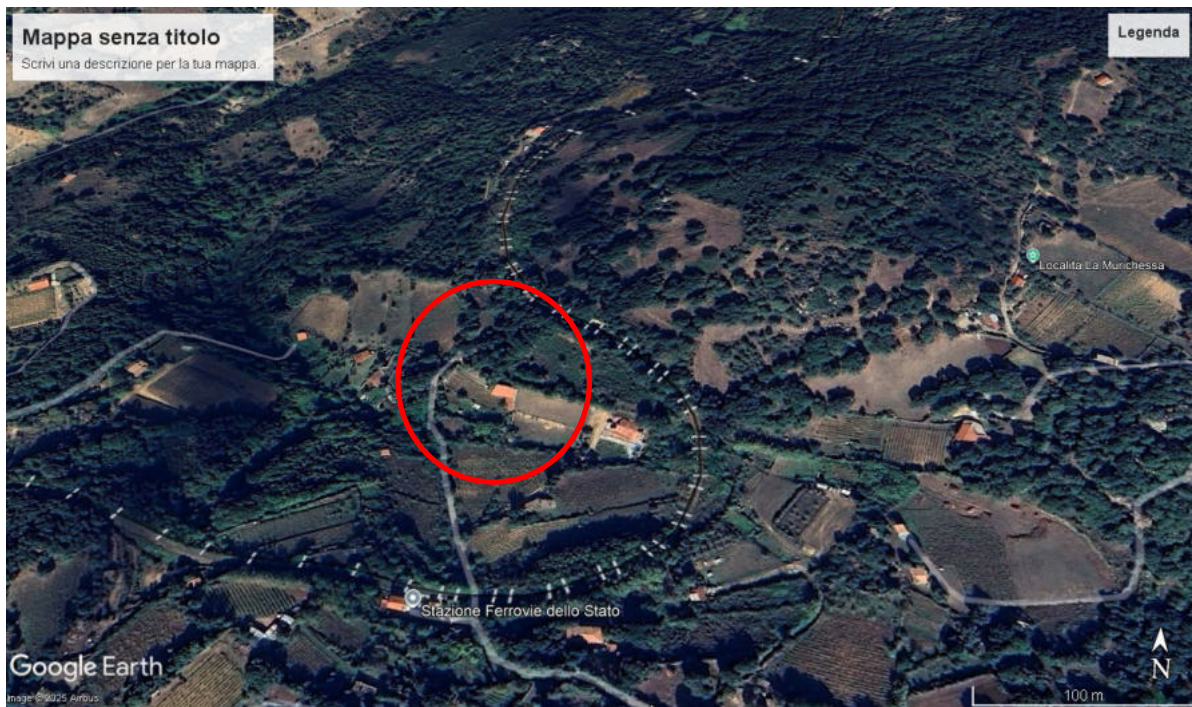
email:@gmail.com

Pec:@.....it





Inquadramento immobile via e terreno in località



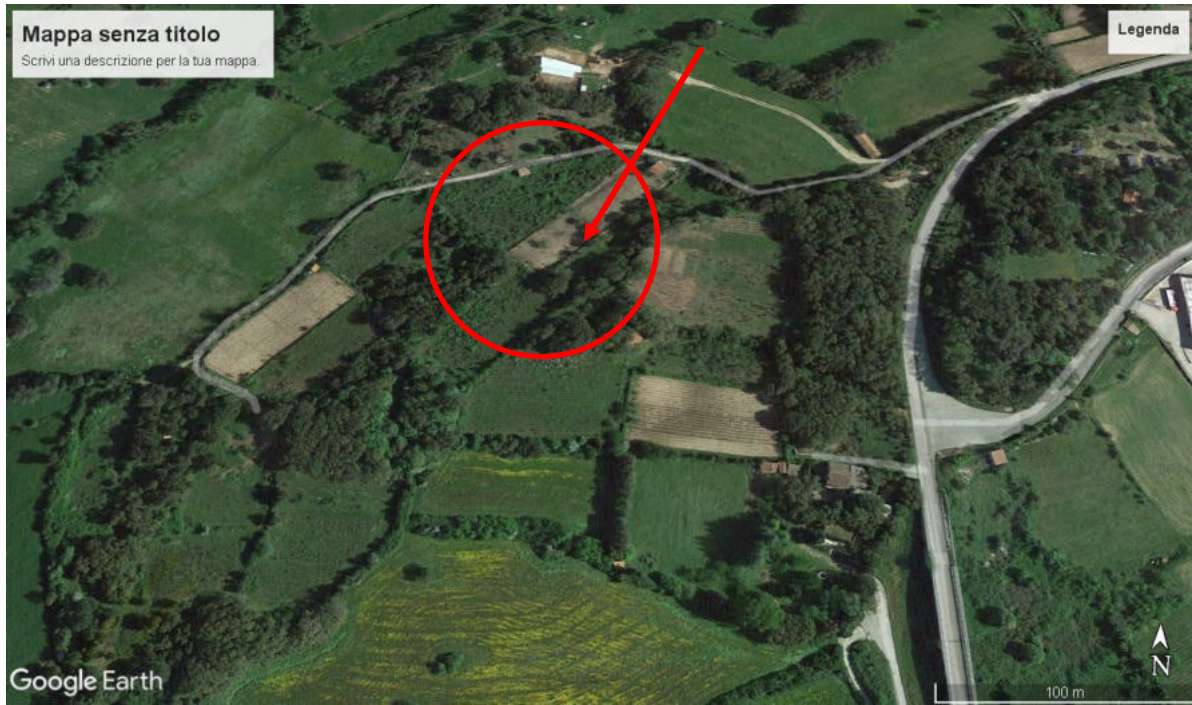
Vista Aerea - Inquadramento Immobile foglio ... particella in località

Arch. – (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it





Vista Aerea - Ubicazione terreno località Vigneto



Vista Aerea - Particolare Inquadramento terreni da lottizzare a **Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.**

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



2.2 **Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative**

Gli immobili oggetto di stima sono situati, come anzidetto, nel Comune di (SS), il lotto 1 in Via n., il Lotto due, locale ad uso agricolo in agro di Località, nelle vicinanze della stazione ferroviaria, il Lotto n. 3 nella periferia del paese sempre in località con destinazione agricola, Il Lotto n. 4 si trova in agro di località lungo la strada per Tempio Pausania con destinazione agricola.

Il Paese si trova nell'Alta Gallura ed è collegato tramite la Strada Provinciale n. 38 con il di Tempio Pausania capoluogo dell'Alta Gallura distante circa 5 chilometri mentre a circa 35 chilometri si raggiunge il centro di Olbia con Aeroporto e Porto che permettono un agevole collegamento con il resto del paese.

Il Lotto n. 1 e 3 sono ubicate in una zona semicentrale del Paese ma a pochissima distanza dal centro storico, prevalentemente a destinazione residenziale e ben collegato con le strade principali di accesso e di uscita dal paese, Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata.

Il Lotto n. 2 e n. 4 sono ubicati in agro di fuori dal centro abitato.

Il Lotto n. 5 escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025, si tratta di due terreni sono ubicati alla periferia della Frazione di nel Comune di, sono due terreni con destinazione residenziale "C" non ancora infrastrutturate, ma con una buona prospettiva per il futuro ampliamento della Frazione balneare di, Il Paese si trova nel Comune di ed è collegato tramite la Strada Statale 125 al comune di Olbia con Porto e Aeroporto a circa 30 chilometri che permettono un agevole collegamento con il resto del paese, inoltre è nelle vicinanze della Costa Smeralda lungo la strada Costiera Arzachena Palau.

lotto 1 Via n. n.1 Locale ad uso produttivo ubicato al Piano terra della Palazzina ubicata in Via n. nel Comune di distinto al N.C.E.U. al Foglio ..., Particella, sub categoria C3 Laboratorio ad uso produttivo Zona censuaria 1 Categoria C/3 classe 2 consistenza 4 vani Superficie Catastale 67 metri quadrati, Rendita € 681,72.

Completa il lotto n. 1 una piccola corte distinta al Catasto terreni al foglio particella di 42 metri quadrati reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,08;

L'immobile oggetto di stima è sito, come anzidetto, nel Comune di (SS), in Via n.

Il Paese si trova nell'Alta Gallura ed è collegato tramite la Strada Provinciale n. 38 con il di Tempio Pausania capoluogo dell'Alta Gallura distante circa 5 chilometri mentre a circa

Arch. – (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



35 chilometri si raggiunge il centro di Olbia con Aeroporto e Porto che permettono un agevole collegamento con il resto del paese.

Il fabbricato e le aree pertinenziali sono ubicate in una zona semicentrale del Paese ma a pochissima distanza dal centro storico, prevalentemente a destinazione residenziale e ben collegato con le strade principali di accesso e di uscita dal paese, Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata

Lotto 2 Unità immobiliare ubicata nel Comune di Località

n. 1 Immobile definito locale appoggio ad uso magazzino per attività agricola Immobile distinto N.C.E.U. al Foglio, Particella categoria C2, con ingresso da Via n. da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq,00, che conduce all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signor ma non oggetto di pignoramento;

2.2.3 lotto n. 3 lotto di terreno ad uso agricolo del Comune di distinto al N.C.T. al foglio mappale di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto reddito Dominicale € 3,57, Reddito Agrario € 2,97;

2.2.4 lotto n. 4 lotto di terreno ad uso agricolo distinto al N.C.T. del Comune di al foglio ... mappale località di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto reddito Dominicale € 7,59, Reddito Agrario € 4,78;

2.2.5 lotto n. 5 due lotti di terreno ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq/00 con destinazione Catastale Pascolo reddito Dominicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,06, e foglio mappale di mq/00 con destinazione Catastale Pascolo reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,16, **Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.**

2.3 Caratteristiche Distributive

2.3.1 Lotto n. 1 adibito a locale ad uso produttivo distinto al N.C.E.U. al fg particella sub ... con una superficie lorda pari a mq, con una piccola corte distinta al fg mappale con un superficie pari a metri quadrati, senza capacità edificatoria;

Si tratta di un laboratorio ad uso artigianale con accesso dalla via Risorgimento n. 5 e tramite la porta d'ingresso della palazzina e ingresso diretto dalla via Risorgimento, attualmente non utilizzato.

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



2.3.2 Lotto n. 2 Unità Immobiliare ad uso agricolo locale appoggio ad uso magazzino distinto al N.C.T. al Foglio mappale con una superficie lorda pari a mq 64,09, una veranda con una superficie pari a mq 19,60 e una terrazza veranda con una superficie pari a mq 6,26 n., da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq,00, che conduce all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signor ma non oggetto di pignoramento;

2.3.3 Lotto n. 3 lotto di terreno ad uso agricolo distinto al N.C.T. al foglio mappale di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto;

2.3.4 Lotto n. 4 lotto di terreno distinto al N.C.T. al fogliomappale località di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto;

2.3.5 Lotto n. 5 due lotti di terreno ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq/00 con destinazione Catastale Pascolo, foglio mappale di mq/00 con destinazione Catastale Pascolo, **Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.**

2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestable compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Lotto n. 1 Calcolo SLC e SA (Per Immobile ad uso artigianale) Immobile n. 1:

– **SLC** dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra (Locale uso artigianale)

Sup. lorda unità immobiliare Piano Terra		
Sup. lorda Immobile 1 Piano Terra Approvato mq 107,52 = 100%	107,52	mq
TOT Sup. lorda Calpestable SLC	107.52	mq

– **LC dell'immobile: 107,52 x 100% = 107,52**

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



- SA2 - Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare da computare al 10%:

- Sup lorda Lotto di pertinenza mq 42,00 = 10%	4,20	mq
- TOT Sup lorda	4,20	mq

$$\text{SA2} = 4,20 \text{ mq}$$

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\text{Sc} = \text{SLC} + \text{SA2} = 107,52 + 4,20 = \mathbf{111,72 \text{ mq}}$$

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

B) Lotto n. 2 Calcolo SLC - SA1 (Per Immobile ad uso agricolo locale appoggio) SA2 per il lotto di terreno:

- SLC dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra (Locale uso agricolo magazzino)

Sup. lorda unità immobiliare Piano Terra		
Sup. lorda Immobile 2 Piano Terra Approvato mq 64,09 = 100%	64,09	mq
TOT Sup. lorda Calpestabile SLC	64.09	mq

- **LC dell'immobile: 64,09 x 100% = 64,09**

- SA1 - Verande da computare al 50%, Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Veranda Coperta Piano Terra mq 19,60 = 50%	9,80	mq
- Sup lorda Terrazza Scoperta Piano Terra mq 6,26 = 30%	1,88	mq
- TOT Sup lorda	11,68	mq

$$\text{SA1} = 9.80 + 1.88 = \mathbf{11,68 \text{ mq}}$$

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** immobile risulta pari a:

$$\text{Sc} = \text{SLC} + \text{SA1} = 64,09 + 1,88 = \mathbf{65,99 \text{ mq}}$$

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia e alle **Planimetrie catastali** che si allegano alla presente perizia.

Arch. - (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



C) Lotto n. 3 Calcolo SA2 per il lotto di terreno:

- SA2 - il lotto agricolo con un costo unitario a metro quadro:, la cui superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, da computare al 100%, si considera

- Sup lorda Lotto di pertinenza mq 768,00	768,00	mq
- TOT Sup lorda	768,00	mq

$$\text{SA2} = 768,00 \text{ mq}$$

C) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\text{Sc} = \text{SA2} = 768,00 \text{ mq}}$$

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

D) Lotto n. 4 Calcolo SA2 per il lotto di terreno:

- SA2 - il lotto agricolo con un costo unitario a metro quadro:, la cui superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, da computare al 100%, si considera

- Sup lorda Lotto di pertinenza mq 768,00	1.088,00	mq
- TOT Sup lorda	1.088,00	mq

$$\text{SA2} = 1.088,00 \text{ mq}$$

C) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\text{Sc} = \text{SA2} = 1.088,00 \text{ mq}}$$

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alle **Planimetrie catastali** che si allegano alla presente perizia.

E) Lotto n. 5 Calcolo SA2 per il lotto di terreno: escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo del lotto n. 1 lotto n. 2 unità immobiliari risultano avere le seguenti caratteristiche:

- STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in muratura;
- SOLAIO in laterocemento; finitura del TETTO con tegole di laterizio invecchiato;
- INTONACI INTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana fine", tinteggiate con pitture di colore bianco.
- INTONACI ESTERNI del tipo civile, tipo graffiato; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate;
- PAVIMENTAZIONI INTERNE le pavimentazioni sono piastrelle di monocottura;
- PAVIMENTAZIONI ESTERNE analoghe al punto precedente.
- RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in pietra naturale del tipo marmo sardo Biancone di Orosei lucido, delle dimensioni unitarie varie, in opera previa stesura di idoneo collante
- INFISSI INTERNI in legno;
- INFISSI ESTERNI in legno massello, si fa presente che alcuni infissi esterni necessitano di piccole lavorazioni di manutenzione;
- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente;
- RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione (legge 46/1990 e s.m.i.), con utilizzatori tipo Bticino;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO assente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione, con locali di buone dimensioni, e soprattutto molto funzionali.

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (documentazione fotografica).

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, gli immobili in oggetto, si presentano in **mediocre stato di conservazione** sia internamente che esternamente.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in pignoramento"

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:

3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;

3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 -

I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

Si certifica, inoltre, che in base ai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

4.1.1 Lotto n. 1 adibito a locale ad uso produttivo distinto al N.C.E.U. al fg particella sub ... con una superficie lorda pari a mq,52, con una piccola corte distinta al fg mappale con un superficie pari a 42 metri quadrati, senza capacità edificatoria;

La scheda catastale risulta conforme ai seguenti titoli edilizi (allegati), Licenza Edilizia n. 38 del 25/07/1968, Licenza Edilizia n. 83 del 29/08/1968, Autorizzazione Edilizia n. 2260 del 07/05/1991 tutte rilasciate dal Comune di (SS).

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



4.1.2 Lotto n. 2 Unità Immobiliare ad uso agricolo locale appoggio ad uso magazzino distinto al N.C.T. al Foglio ... mappale con una superficie lorda pari a mq 64,09, una veranda con una superficie pari a mq 19,60 e una terrazza veranda con una superficie pari a mq 6,26, con ingresso da Vian. da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq,00, che conduce all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signorma non oggetto di pignoramento;

La scheda catastale risulta conforme ai seguenti titoli edilizi (allegati), Concessione Edilizia n. 56/1994 del 05/09/1994, Concessione Edilizia n. 33/2000 rilasciata senza data di uscita Posizione Edilizia n.06/2000 rilasciate dal Comune di (SS).

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

4.1.3 Lotto n. 3 lotto di terreno ad uso agricolo distinto al N.C.T. al foglio mappale di metri quadrati 768,00 con destinazione Vigneto;

La scheda catastale risulta conforme alle mappe catastali e allo stato di fatto.

4.1.4 Lotto n. 4 lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio mappale di, mq 1.088 (Ex fg Particella di mq 3.909) localitàdi metri quadrati 1088,00 con destinazione Vigneto;

La scheda catastale risulta conforme alle mappe catastali e allo stato di fatto.

Attualmente l'immobile risulta intestato ai signoriFu,Fu, Fu, Fu, per una quota pari ad 1/3 ciascuno,FuVedova quale usufruttaria parziale.

Attualmente non si possono aggiornare le schede catastali in quanto non ancora definita la successione del signor

4.1.5 Lotto n. 5 escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025 consistente in due lotti di terreno ubicati nel comune di Arzachena, frazione di Cannigione distinti al N.C.T. al foglio ... mappale di mq 115/00 con destinazione Catastale Pascolo, foglio ... mappale di mq 303/00 con destinazione Catastale Pascolo;

Attualmente i lotti risultano intestati ai signorinato a (...) ilCF,nata a (SS) il, C.F.,nata a (SS) ilCF,nato a (SS) ilCF, tutti con una quota di proprietà pari ad pari ad 1/4.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche



degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

5 - QUESITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

5.1 -

LOTTO n. 1 Via n.: Gli strumenti urbanistici del Comune di (SS) prevedono che l'area ove è stato ubicato il LOTTO N. 1 Via n. ... la **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANO**, sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 14 delle presenti Norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tali misure.

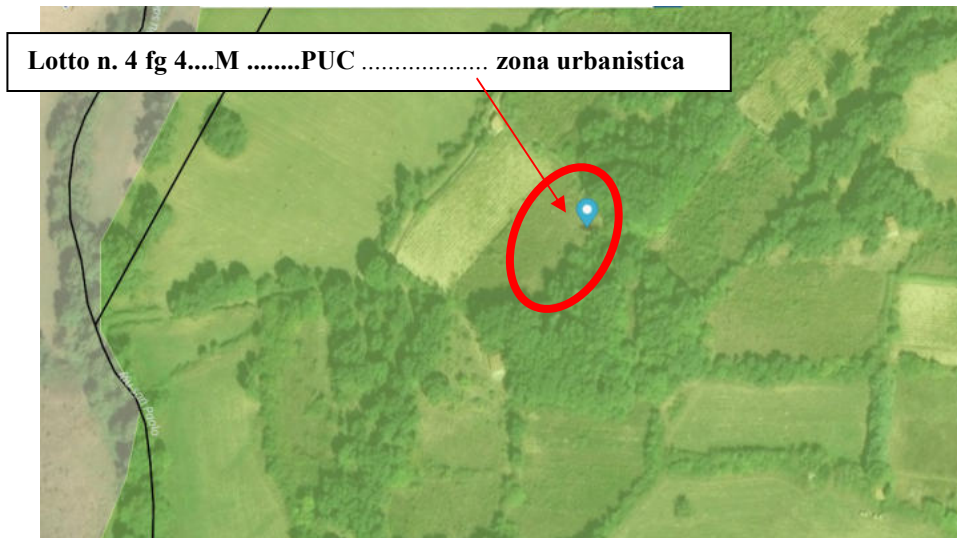
LOTTO n. 2 Immobile ubicato in località "....." Gli strumenti urbanistici del Comune di (SS) prevedono che l'area ove è stato ubicato il LOTTO N. 2 come **ZONE AGRICOLE** Tali zone sono tutte quelle destinate all'esercizio dell'attività agricole e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Il Mappale Fg ... Mappale ricade sia sul Piano di Fabbricazione Vigente che nella Variante al Piano Urbanistico Comunale adottato nelle zone urbanistiche E2 ed in zona Urbanistica E5.2.

LOTTO n. 3 terreni ubicati in località "....." foglio ... mappale di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto ricade sia sul Piano di Fabbricazione Vigente che nella Variante al Piano Urbanistico Comunale adottato nella zona Urbanistica E5.2, Sottozone agricole di stabilità ambientale di rispetto del centro urbano.

LOTTO n. 4 terreni ubicati in località "....." foglio mappale di metri quadrati,00 con destinazione Vigneto ricade sia sul Piano di Fabbricazione Vigente che nella Variante al Piano Urbanistico Comunale adottato nella zona Urbanistica E2, Tali sottozone rivestono particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale; individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di strutture per servizi connessi con la fruizione del bene territorio (turismo rurale, strutture per attrezzature sportive, ricreative, centri della salute, etc.).

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it





ESTRATTO PUC LOC. ZONA URBANISTICA E2

LOTTO n. 5 escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025 si tratta di due lotti di terreno ubicati nel comune di, frazione di distinti al N.C.T. al foglio mappale di mq 115/00 con destinazione Catastale Pascolo, foglio mappale di mq 303/00 con destinazione Catastale Pascolo;

I lotti in oggetto Foglio n°... Mappale n°.... e Foglio n°... Mappale n°.... ricadono interamente in zona C4 - Zona di espansione residenziale - Arzachena e Cannigione, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. del P.d.F.;

ricadono interamente in zona C1 - Area residenziale di espansione esito di processi unitari, disciplinata dall' art. 37 e dall'art. 38 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI.

6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



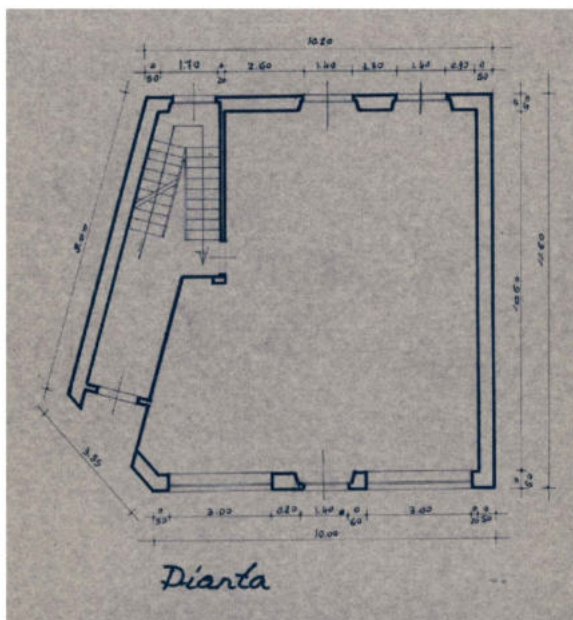
sanatoria.

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

LOTTO N. 1: L'immobile al piano terra è stato realizzato a seguito del rilascio da parte delle autorità competenti della Licenza Edilizia n. 38 del 25/07/1968, Licenza Edilizia n. 83 del 29/08/1968, Autorizzazione Edilizia n. 2260 del 07/05/1991 tutte rilasciate dal Comune di (SS).

L'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alle Licenza Edilizia n. 38 del 25/07/1968, Licenza Edilizia n. 83 del 29/08/1968, Autorizzazione Edilizia n. 2260 del 07/05/1991.

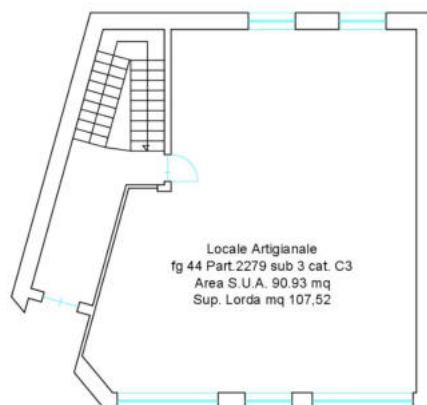
Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.



Planimetria stato Concessionato

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it





PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1 : 100
LICENZA EDILIZIA
N. 38-1969 25-07-1968

Planimetria stato di fatto da rilievo

LOTTO N. 2 L'immobile al piano terra è stato realizzato successivamente al **rilascio** Concessione Edilizia n. 56/1994 del 05/09/1994, Concessione Edilizia n. 33/2000 rilasciata senza data di uscita Posizione Edilizia n.06/2000 rilasciate dal Comune di (SS). Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

LOTTO N. 3 Sul Lotto non sono presenti manufatti edilizi;

LOTTO N. 4 Sul Lotto non sono presenti manufatti edilizi;

LOTTO N. 5 Sul Lotto non sono presenti manufatti edilizi escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025;

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Calangianus, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

6.1.1 LOTTO N. 1: L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1968 e il 1991 in seguito alle seguenti Licenze edilizie n. 38 del 25/07/1968, Licenza Edilizia n. 83 del 29/08/1968, Autorizzazione Edilizia n. 2260 del 07/05/1991 tutte rilasciate dal Comune di (SS).

Arch. – (....) Cell Tel Fax
email:@gmail.com
Pec:@.....it



6.1.2 LOTTO N. 2: L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1984 e il 2000 come da Concessione Edilizia n. 56/1994 del 05/09/1994, Concessione Edilizia n. 33/2000 rilasciata senza data di uscita Posizione Edilizia n.06/2000 rilasciate dal Comune di (SS).

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

6.1.3 LOTTO N. 3: Sul Lotto non sono presenti manufatti edilizi;

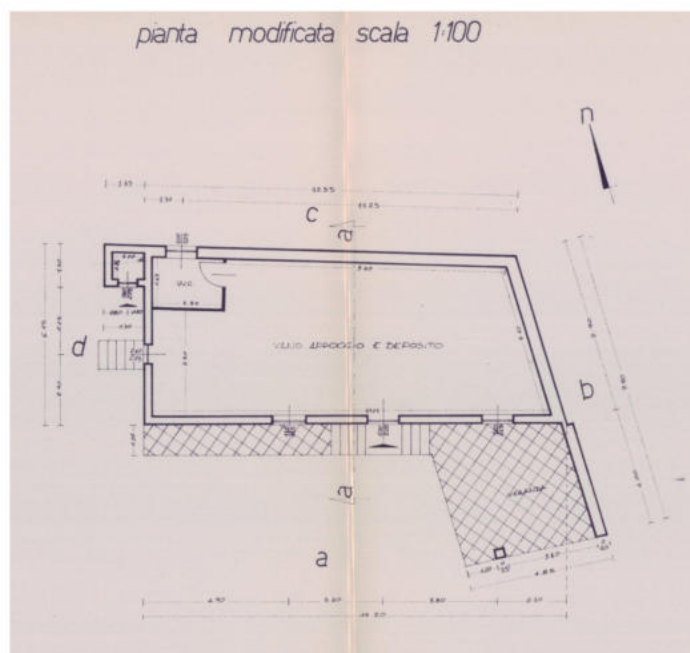
6.1.4 LOTTO N. 4: Sul Lotto non sono presenti manufatti edilizi;

6.1.5 LOTTO N. 5: Sul Lotto non sono presenti manufatti edilizi escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025;

6.2 Difformità dalle Concessioni

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **gli immobili pignorati non presentano difformità rispetto al progetto approvato.**

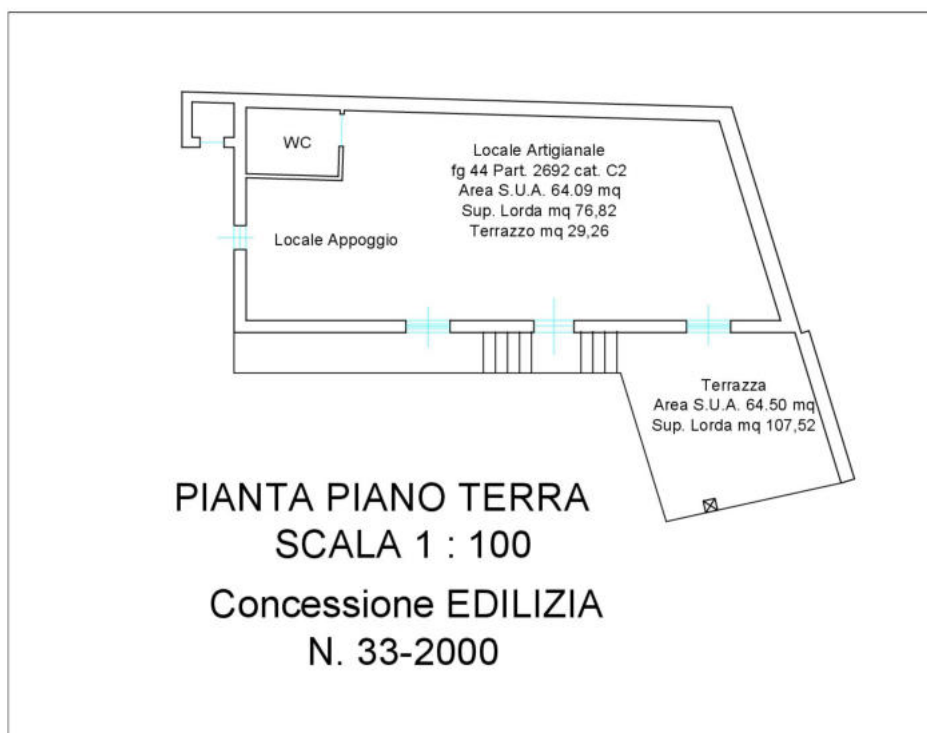
Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato e alle planimetrie catastali.



Planimetria stato Concessionato

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it





Planimetria stato di fatto da rilievo

6.3 Sanabilità

Considerando che:

- non sono presenti opere abusive

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

Gli unici costi da sostenersi sono dovuti all'aggiornamento delle schede catastali inerenti Lotto n. 1 dovrà essere aggiornata la scheda catastale del terreno pertinenziale al locale artigianale distinto al N.C.T. al Fg Mappale con una superficie pari a mq 42, quanto il terreno è pervenuto al Signor per Atto di Donazione, atto Notaio Acciaro del Rep. / del da parte della signora nata a (SS) il (Vedi Copia dell'Atto Allegato). lotto n. 4 per l'aggiornamento della proprietà in quanto il terreno è pervenuto al Signor per Atto di Donazione, atto Notaio del Rep. del da parte della signora nata a (SS) il (Vedi Copia dell'Atto Allegato).

Non si è potuto provvedere all'aggiornamento delle schede catastali in quanto a seguito della morte del signor non è ancora stata presentata la pratica di

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



successione degli immobili da parte degli eredi.

I costi da sostenersi per la regolarizzazione delle schede catastali sono quantificate in

- **Lotto n° 1: € 1.500 spese incluse;**
- **Lotto n° 2: € 1.500 spese incluse;**

Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 3.000,00

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14 si considereranno le superfici lorde degli immobili.

7 - QUESITO SETTE – “Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione”

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

7.1 -

Dalle verifiche effettuate con la proprietà non risulta costituito un condominio pertanto non vi sono costi da sostenere;

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

8 - QUESITO OTTO – “DIVISIONE IN LOTTI”

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

8.1 -

Gli immobili così come sono stati divisi possono essere venduti separatamente. Gli immobili possono essere venduti separatamente pertanto potranno essere posti in vendita cinque lotti singoli definiti nella perizia come lotto n. 1 e Lotto n. 2, lotto n. 3, Lotto n. 4, per tale motivo verranno valutati singolarmente. Per quanto riguarda i terreni del Lotto n. 5 sono esclusi dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



9 - QUESITO NOVE – "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

9.1 -

Il debitore è l'unico proprietario di quattro lotti beni definiti nella presente perizia come Lotto n. 1 Lotto n. 2, Lotto n. 3, Lotto n. 4.

Mentre per il lotto n. 5 il Signor è proprietario per 1/4, essendo il lotto indivisibile tutti i beni dovranno essere posti in vendita singolarmente così come descritto nei punti precedenti, tale lotto è **escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.**

10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. *Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

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

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

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

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e

Arch. – (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

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

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

10.1 -

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà della Signor "....." in forza dei seguenti atti di donazione e di compravendita di seguito descritti e allegato alla presente perizia.

Titolo di proprietà:

Lotto N. 1 immobile ubicato in via n. ... piano terra distinto al Foglio .. Mappale sub è pervenuto al signor con Atto pubblico rogito dal Notaio Mario Altea del rep n. trascritto a Sassari Reg. Particolare Reg. Generale del

Lotto N. 2 Immobili ubicati in Località "....." in agro di così distinti: Unità Immobiliare ad uso agricolo locale appoggio ad uso magazzino distinto al N.C.T. al Foglio mappale con una superficie lorda pari a mq 64,09, una veranda con una superficie pari a mq 19,60 e una terrazza veranda con una superficie pari a mq 6,26, con ingresso da Via n. da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq 872,00, che conduce all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signor ma non oggetto di pignoramento, pervenuto al Signor tramite successione testamentaria della signora Nata a il e deceduta il denuncia n. ... volume ... registrata a in data

Lotto N. 3 Terreno a destinazione agricola ubicato in Località "....." in agro di distinto al N.C.T. al Foglio mappale con destinazione Vigneto di mq 768,00, pervenuti al Signor con atto pubblico Notaio del Rep. 31420 Registrato il 02/05/1989 al n. 762Trascritto a Sassari al Reg. Particolare

Arch. - (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



..... e Registro Generale il

Lotto N. 4 Terreno a destinazione agricola ubicato in Località "....." in agro di distinto al N.C.T. al Foglio ... mappale con destinazione Vigneto di mq 1.088,00, pervenuti al Signorper Atto di Donazione, atto Notaio del Rep. /.....del da parte della signoranata a (SS) il

Lotto N. 5 Terreno ubicati nel Comune dinella frazione di distinti al Foglio ... mappale di mq 115, e foglio ... mappale di mq 303 con destinazione C di espansione non lottizzata, la proprietà del signorè pari al valore di 1/4 della superficie indivisa, pervenuti al Signorcon atto pubblico Notaiodel Rep. Registrato il al n. ... registrato il, Trascritto a Sassari al Reg. Particolare ... Registro Generale il, **escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025.**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, ma controllati da parenti del defunto.

11 - QUESITO UNDICI – “Certificato stato libero o atto matrimonio”

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

11.1 -

Gli immobili sono di proprietà di una persona fisica e non risultano occupati.

12 - QUESITO DODICI – “Provenienza Successoria”

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

12.1 -

Gli Immobili hanno sia provenienza successoria che da atti di acquisto.

Arch. – (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

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

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

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

14 - QUESITO QUATTORDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.



14.1 -

Trattandosi di beni diversi il lotto n. 1 è un bene ad Uso Produttivo, il Lotto n. 2 è un immobile ad uso agricolo, il cui accesso è garantito dal lotto di terreno identificato al *NCT Foglio 44, Particellanon oggetto di pignoramento*, Il Lotto n. 3 è un lotto di terreno ad uso Agricolo nelle immediate vicinanze del centro abitato di, il Lotto n. 4 è un lotto di terreno agricolo in agro del Comune di, mentre il Lotto n. 5 composto da due terreni confinanti si trova nel Comune di nella frazione di ed ha una destinazione edificatoria zona C di espansione ma non ancora lottizzata.

Si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore dei beni applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

$$\mathbf{VALORE}_{\text{stima}} (\mathbf{€}) = \mathbf{SUP}_{\text{commerciale}} (\mathbf{mq}) \times \mathbf{Valore}_{\text{unitario medio}} (\mathbf{€/mq})$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di

Arch. - (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un'indagine relativa al valore degli immobili ad uso residenziale e non residenziale nel comune di, per immobili di non recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di (SS).

Il prezzo varia da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 900,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 700,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno del Comune di che vede un ristagno nelle vendite immobiliari, si è desunto un prezzo medio di € 1.300,00 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni per i locali ad uso residenziale che corrisponde a **€ 1.000,00.**

Questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del comune di con materiali medi, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 55 anni, risalente alla fine degli anni 60, tenuto in discrete condizioni, e realizzato con materiali medi, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo.

Per il Lotto n. 1 si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 55 anni dalla data di costruzione del 20% del suo valore pari a € 200,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 800,00 al metro quadrato.

€ 800,00 €/mq leggasi

Ottocento/00 euro al metro quadrato

Arch. – (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con rif. alla data 06/11/2025) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq.; pari a € 10,00 per terreni in zona Residenziale (B);

Lotto n. 2 misto immobile e terreno pertinenziale ad uso agricolo, Il prezzo varia da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 900,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 700,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno del Comune di che vede un ristagno nelle vendite immobiliari, si è desunto un prezzo medio di € 1.300,00 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni per i locali ad uso residenziale che corrisponde a **€ 1.000,00.**

Per il Lotto n. 2 si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 25 anni dalla data di costruzione del 10% del suo valore pari a € 100,00 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 800,00 al metro quadrato.

€ 900,00 €/mq leggasi

Ottocento/00 euro al metro quadrato

Lotto n. 3 per il terreno ad uso agricolo, ubicato in una zona urbanistica adiacente al Centro abitato di, Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con rif. alla data 06/11/2025) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, **pari a € 8,00 per terreni in zona Agricola (E) essendo in una zona che nel breve medio periodo possa cambiare destinazione d'uso urbanistico;**

Lotto n. 4 per il terreno ad uso agricolo (Vigneto), ubicato in Località area prevalentemente agricola senza nessuna possibilità di modifiche della destinazione urbanistica di, da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con rif. alla data 06/11/2025) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, **pari a € 5,00 per terreni in zona Agricola (E) non essendo in una zona che nel breve medio periodo possa cambiare destinazione d'uso urbanistico;**

Lotto n. 5 I lotti di terreno ubicati nel Comune di ubicati nella zona di espansione della frazione di terreni non ancora lottizzati, dopo verifiche effettuate presso le agenzie Immobiliari del luogo per terreni con le medesime caratteristiche si è riscontrato un prezzo medio di mercato, **pari a € 50,00 per terreni in zona urbanistica di espansione (C) Lotto escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025;**

Arch. – (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



VALORE DEGLI IMMOBILI

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
- 30 % per i balconi e terrazze scoperte

LOTTO N. 1:

Locale ad uso produttivo distinto al N.C.E.U. al fg particella sub Categoria C3 con una superficie lorda pari a mq 107,52, con una piccola corte distinta al fg mappale con un superficie pari a 42 metri quadrati, senza capacita edificatoria;

La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a: 107.52 metri quadrati.

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nella zona di

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente:

A) Superficie area direzionale e servizi: mq 107,52 x 800,00 €/mq

A = VALORE U.I. = € 86.016,00;

LEGGASI OTTANTASEMILA SEDICI EURO/00

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con rif. alla data 29/12/2024) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq.; pari a € 10,00 per terreni in zona Residenziale (B);

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e viste le dimensioni ridotte le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi simili a ubicati nella zona d'indagine. Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti accrescitivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$Vm = Pn \times Ke \times Ki$$

dove: Vm = valore di mercato del terreno al mq - Pn = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq - Ke = coefficiente riferito ai fattori estrinseci - Ki = coefficiente riferito ai fattori intrinseci

Arch. - (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dei terreni agricoli ubicati nel Comune di Calangianus distinti al N.C. E.U. foglio n°44, Mappale n°1640, pari a 42/00 metri quadri:

B) calcolo valore unità immobiliare quota Terreni:

$$B = \text{€/mq } 10,00 \times 2,00 \times 2,00 = \text{€/mq } 40,00 - 42/00 \times \text{€/mq. } 40,00 = \text{€. } 1.680,00$$

B = VALORE DEI TERRENI PERTINENZIALI B = € 1.680,00

Leggasi: MILLESEICENTOOTTANTA EURO/00

C) Valore immobile A+B = € 87.696/00

LEGGASI OTTANTASETTEMILASEICENTONOVANTASEI EURO/00

D) = SPESE DA SOSTENERSI PER LA L'AGGIORNAMENTO DELLE SCHEDE CATASTALI Lotto n° 1: € 1.500 spese incluse

$$E = \text{Stima Valore Unità Immobiliare Lotto n. 1} = C - D = \text{€ } 87.696/00 - 1.500/00 =$$

E = 86.196/00

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per eccesso, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare Lotto n. 1 (arrotondato) = € 86.000,00
VALORE U.I. Lotto 1 = € 86.000,00 (euro Ottantaseimila/00 in cifra tonda)

LOTTO N. 2

Lotto n. 2 Unità Immobiliare ad uso agricolo locale appoggio ad uso magazzino distinto al N.C.T. al Foglio mappale Categoria C2 con una superficie lorda pari a mq 64,09, una veranda con una superficie pari a mq 19,60 e una terrazza veranda con una superficie pari a mq 6,26, con ingresso da Via n.da cui si accede al lotto di terreno ad uso agricolo distinto al NCT Foglio, Particella, orto irriguo di mq 872,00, che conduce all'immobile oggetto di pignoramento senza alcuna divisione fisica, il terreno risulta sempre di proprietà degli eredi del signor ma non oggetto di pignoramento;

La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a: 75,77 metri quadrati.

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nella zona di Calangianus.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente:

A) Superficie area direzionale e servizi: mq 75,72 x 900,00 €/mq

A = VALORE LOTTO n°2 = € 68.148,00 LEGGASI Sessantotto milacentoquarantotto Euro/00

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per eccesso, risulta pertanto:

Arch. - (....) Cell Tel Fax
 email:@gmail.com
 Pec:@.....it



Valore immobile Lotto 2 = € 68.148/00
LEGGASI SESSANTOTTO MILA EURO/00

LOTTO n. 3 terreni ubicati in località "....." foglio mappale di metri quadrati 768,00 con destinazione Vigneto ricade sia sul Piano di Fabbricazione Vigente che nella Variante al Piano Urbanistico Comunale adottato nella zona Urbanistica E5.2, Sottozone agricole di stabilità ambientale di rispetto del centro urbano.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e viste le dimensioni ridotte le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi simili a ubicati nella zona d'indagine. Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti accrescitivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$Vm = Pn \times Ke \times Ki$$

dove: Vm = valore di mercato del terreno al mq - Pn = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq - Ke = coefficiente riferito ai fattori estrinseci - Ki = coefficiente riferito ai fattori intrinseci

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dei terreni agricoli ubicati nel Comune di Calangianus distinti al N.C.T. foglio n°44, Mappale n°2023, pari a 768/00 metri quadri:

A) calcolo valore unità immobiliare quota Terreni:

$$A = \text{€/mq } 8,00 \times 2,00 \times 2,00 = \text{€/mq } 18,00 - 768/00 \times \text{€/mq. } 32,00 = \text{€. } 24.576,00$$

$$A = \text{VALORE DEI TERRENI PERTINENZIALI B} = \text{€. } 24.576,00$$

Leggasi: VENTIQUATTROMILACINQUECENTOSETTANTASEI EURO/00

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per eccesso, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare Lotto 3 (arrotondato) = € 25.000,00

VALORE U.I. Lotto 3 = € 25.000,00 (euro Venticinquemila/00 in cifra tonda)

LOTTO n. 4 terreni ubicati in località "....." foglio mappale di metri quadrati 768,00 con destinazione Vigneto ricade sia sul Piano di Fabbricazione Vigente che nella Variante al Piano Urbanistico Comunale adottato nella zona Urbanistica E2, Tali sottozone rivestono particolare interesse nella pianificazione urbanistica del territorio comunale; individuano tre sottoambiti che per caratteristiche pedologiche, geomorfologiche e fisiche consentono la realizzazione di strutture per servizi connessi con la fruizione del bene territorio (turismo rurale, strutture per attrezzature sportive, ricreative, centri della salute, etc.).

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dei terreni agricoli ubicati nel Comune di

Arch. - (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it



Calangianus distinti al N.C.T. foglio n°....., Mappale n°....., pari a 1088/00 metri quadri:

A) calcolo valore unità immobiliare quota Terreni:

A = €/mq 5,00 x 1,30 x 1,30 = €/mq 8,45 - 1.088/00 x €/mq. 7,81 = € 9.193,60

A = VALORE DEI TERRENI = € 9.193,00

Leggasi: NOVEMILACENTONOVANTATRE EURO/00

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per eccesso, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare Lotto 4 (arrotondato) = € 9.000,00

VALORE Lotto 4 = € 9.000,00 (euro Novemila/00 in cifra tonda)

LOTTO n. 5 escluso dalla vendita in quanto Oggetto del provvedimento di improseguibilità dal G.E. il 9/12/2025 pertanto non viene valutato

La perizia dei beni in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione ubicati nel Comune di e del Valore dei Terreni agricoli ubicati nel Comune di

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

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi e da criteri prudenziali

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 13/01/2026

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. – (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@......it



Documentazione allegata:

- Allegato A - Verbali di sopralluogo;
- Allegato B - Licenza Edilizia n. 38-1968 lotto 1
- Allegato C - Concessione Edilizia 56 n.94 Lotto 2;
- Allegato D - lotto 2 Concessione Edilizia Senza Numero 2000 Lotto 2;
- Allegato E - Atto del 1964 1° donazione;
- Allegato F - Atto del 1976 2° donazione;
- Allegato G - Atto acquisto terreni Cannigione Lotto 5;
- Allegato H - CDU Terreni Calangianus loc. Lu Funzioni;
- Allegato I - descrizione del lotto RGE 136-2022;
- Allegato L - REL_FOT_perizia 136_22;
- Allegato M - Visura lotto 1 FG44_M2279_SUB 2_C3 LABORATORIO
- Allegato N - Visura lotto 2 FG44_M2692_C3;
- Allegato O - Visura lotto 3 FG44_M2023 TERRENI Loc. Lu Funzioni;
- Allegato P - Visura lotto 4 FG43_M413 TERRENI Loc. Riu Nuchis;
- Allegato Q - Visure ipocatastali immobili;
- Allegato R - Relazione di Perizia NO DATI SENSIBILI;
- Allegato S - Relazione fotografica NO DATI SENSIBILI.

IL CTU

Arch.
(firmato digitalmente)

Arch. – (....) Cell Tel Fax

email:@gmail.com

Pec:@.....it

