

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 30/2025 R.G.E.

Promossa da: "Penelope SPV",

rappresentata da: Avv. Marco Tucci

.....

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



CTU: Architetto Caterina Ferrilli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 22/08/2025, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 30/2025 R.G.E., promossa da " PENELOPE SPV" contro i

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Provenienza:

I signori
.....e
divennero proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, sull'intero dell'originaria consistenza del suolo su cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento e precisamente: Terreno distinto al catasto terreni del comune di Perfugas al foglio 3, mappale 758 di are 03.25 e mappale 747 di ca 95, in forza di

- Compravendita con atto notarile pubblico per Notaio Scanu Antonello di Sassari (SS) dell'11 febbraio 2004, numero di repertorio 251460/25995, , trascritta a Sassari ai nn. 2102/1342 in data 12 febbraio 2004, a **favore**
....., **contro**.....
....., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni del Terreno distinto al catasto terreni del comune di Perfugas al foglio 3, mappale 758 di are 03.25 e mappale 747 di ca 95.
- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio**

anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione di ipoteca in rinnovamento il 07/02/2024, r.g.2183/ r.p. 153**

Rinnovazione di ipoteca a garanzia di mutuo condizionato, atto Notaio Scanu Antonello Simone in Sassari del'11 febbraio 2004 rep.251461, **a favore** Banca Intesa S.p.a., con sede in Milano, Codice fiscale 00799960158, con montante € 75'000,00 e capitale 50'000,00, **contro**

.....
.....
....., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ciascuno in comunione dei beni avente ad oggetto l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perfugas al foglio 3, mappale 1124, categoria A/2, consistenza 9,5 vani, rendita 784,90€.

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare il 07/05/2025, r.g.7806/ r.p. 6103**

Pignoramento immobiliare. Atto giudiziario UNEP di Tempio Pausania in data 17/03/2025, rep.386, trascritto a Sassari il 07/05/2025 ai nn. 7806 R.G./6103 R.P., **a favore** di PENELOPE SPV, c.f. 04934510266, domicilio ipotecario in Conegliano (TV), **contro**.....

.....
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno in comunione dei beni, avente ad oggetto l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perfugas al foglio 3, mappale 1124, categoria A/2, consistenza 9,5 vani, rendita 784,90€.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 17/03/2025
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 07/05/2025
- Titolo esecutivo: Contratto di Mutuo

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Compravendita del Notaio Scanu Antonello Simone di Sassari (SS) dell'11 febbraio 2004, numero di repertorio 251460/25995, , trascritta a Sassari ai nn. 2102/1342 in data 12 febbraio 2004, **a favore**
, contro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni del Terreno distinto al catasto terreni del comune di Perfugas al foglio 3, mappale 758 di are 03.25 e mappale 747 di ca 95. **(ALLEGATO A)**

- Planimetrie catastali u.i.u. distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perfugas al foglio 3, mappale 1124, categoria A/2, consistenza 9,5 vani, rendita 784,90€. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO D)**
- Copia titoli edilizi della Concessione Edilizia n.37/2003 del 09/06/2003, con grafici. **(ALLEGATO E)**
- Visure ipocatastali aggiornate al 04/02/2026 **(ALLEGATO F)**



QUESITO DUE

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;

In data 03/10/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 05/11/2025, alle ore 9.300, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Gian Michele Suelzu. Sul luogo era presente la, comproprietaria esecutata, residente nell'immobile oggetto di pignoramento, che ha consentito l'accesso.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia.
(ALLEGATO G)

Descrizione dettagliata del bene:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Perfugas, in posizione ai margini del centro abitato. La zona di ubicazione è edificata prevalentemente con immobili della tipologia a villa, su uno o due piani fuori terra, con giardino tutto intorno.

Perfugas è un paese di circa 2500 abitanti situato a nord ovest dell'isola. È raggiungibile dalla Strada E840 Olbia/Sassari, svoltando al bivio per Chiaramonti, o direttamente da Sassari o Tempio Pausania percorrendo la SS 127. L'immobile si trova in Via Paolo Dettori, a nord dell'agglomerato urbano.

L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta unifamiliare composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Sul lato verso la strada l'immobile si presenta su due piani, mentre sul retro, a causa dell'andamento del terreno, i piani fuori terra diventano tre.

L'accesso all'unità avviene da Via Dettori al civico 6. Attraversando un'apertura priva di cancello e percorrendo pochi metri sul giardino fronte strada, si giunge ad un portico e da questo alla porta di ingresso. Sempre sul fronte strada è presente un ulteriore ingresso da cui si accede ad una rampa carrabile che porta al retro del giardino.

Attraversata la porta di ingresso si entra nell'ambiente soggiorno, a destra del quale si trova la porta di accesso alla cucina. La cucina ha un'uscita su un balcone che condivide con la camera da letto principale. Il soggiorno è organizzato su due livelli collegati da tre gradini.

Al piano terra si trovano inoltre la camera padronale ed un bagno completo di vasca idromassaggio.

Sempre dalla zona giorno è possibile accedere alla scala di collegamento con i piani seminterrato e primo.

Il piano primo è composto da due camere da letto ed un bagno. Sempre al piano primo le due camere hanno l'accesso diretto su un ampio balcone che affaccia verso la strada.

Il piano seminterrato si compone di tre locali di sgombero direttamente raggiungibili dalla scala interna, e di un bagno.

Un ulteriore locale di sgombero si trova sul lato sinistro della casa, adiacente alla rampa di collegamento con la strada, ed è accessibile dall'esterno attraverso un ampio portone.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è realizzato con struttura portante in blocchi di cls e pilastri. I solai sono di laterocemento con travetti e pignatte, di spessore 16 + 4; le tamponature sono presumibilmente in mattoni laterizi. Gli interni dell'unità sono intonacati al civile e tinteggiati. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come i rivestimenti dei bagni, le pedate delle scale sono interamente rivestite di marmo, sanitari e rubinetterie sono di tipo standard; tutte le finiture sono medio buone, ma l'unità necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria a causa della presenza di infiltrazioni e muffa dovuta a ponti termici e piccole fessurazioni dovute con tutta probabilità ad assestamenti. Gli infissi sono di legno Meranti color noce e anch'essi necessitano di alcune operazioni di manutenzione. L'unità è dotata di climatizzatori, ma non in tutti gli ambienti. L'acqua calda è prodotta con scaldacqua elettrici ad accumulo e resistenza.

Gli esterni dell'unità sono intonacati e tinteggiati, le rifiniture, i pilastri, le soglie e i barbacani della copertura sono in granito. La copertura è inclinata a padiglione e il manto è in tegole laterizie. Le condizioni manutentive sono discrete, i serramenti in legno mostrano necessità di operazioni di manutenzione ordinaria.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare riporta delle lievi difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti che consistono in una diversa distribuzione e destinazione degli ambienti al piano seminterrato e nella diversa forma e dimensione di alcune aperture.
- L'unità immobiliare presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale che consistono nella diversa distribuzione degli ambienti al piano seminterrato e nella diversa forma e dimensione di alcune aperture. Si è provveduto ad eseguire variazione per il riallineamento allo stato reale

Calcolo della consistenza immobiliare

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Abitazione	mq 153.93	1/1	mq 153.93
Balconi fino a 25 mq	mq 25.00	0.3	mq 7.50
Balconi oltre 25 mq	mq 11.22	0.1	mq 1.12
Pertinenze comunicanti	mq 107.38	0.5	mq 53.69
Pertinenze non comunicanti	mq 24.96	0.25	mq 6.24
Giardino fino alla superficie dell'UI	mq 153.93	0.1	mq 15.39
Giardino oltre la superficie dell'UI	mq 133.46	0.02	mq 2.66
TOTALE			mq 240.53



DATI PLANIMETRICI UI

SUPERFICIE LORDA UI 153.93 mq

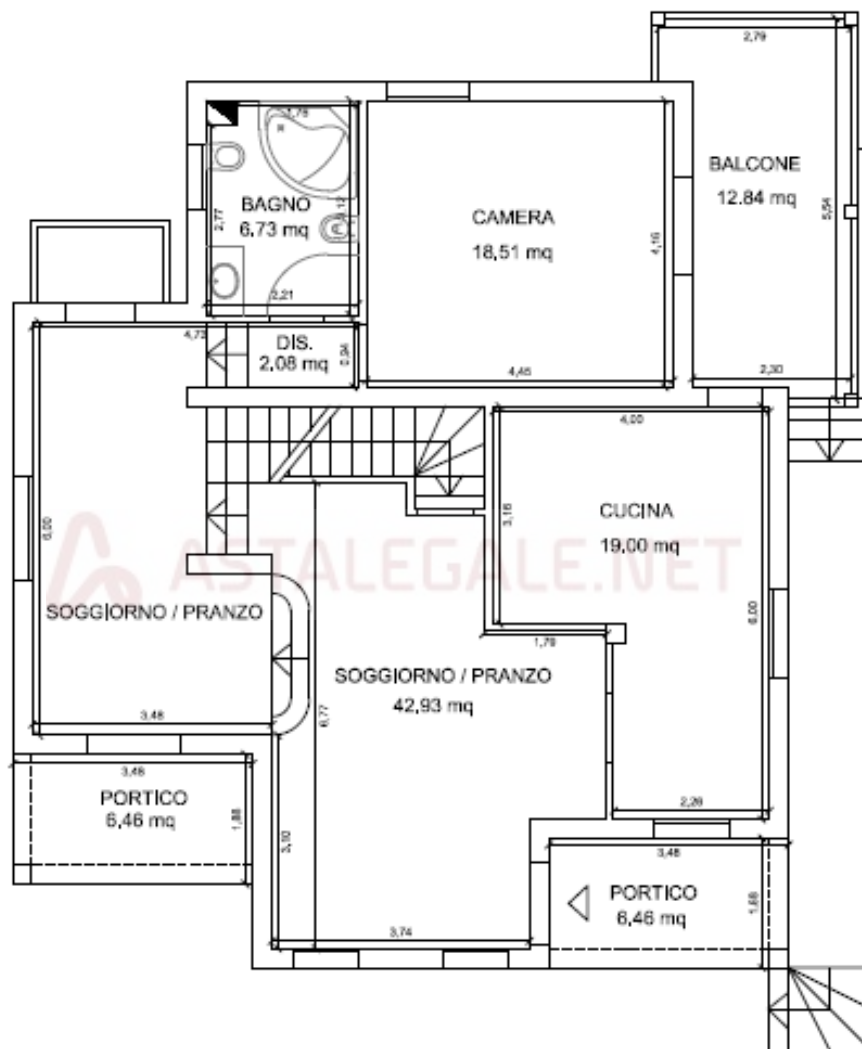
SUPERFICIE LORDA BALCONI E PORTICATI 36.22 mq

SUPERFICIE LORDA LOCALI ACCESSORI COMUNICANTI 107.38 mq

SUPERFICIE LORDA LOCALI ACCESSORI NON COMUNICANTI 24.96 mq

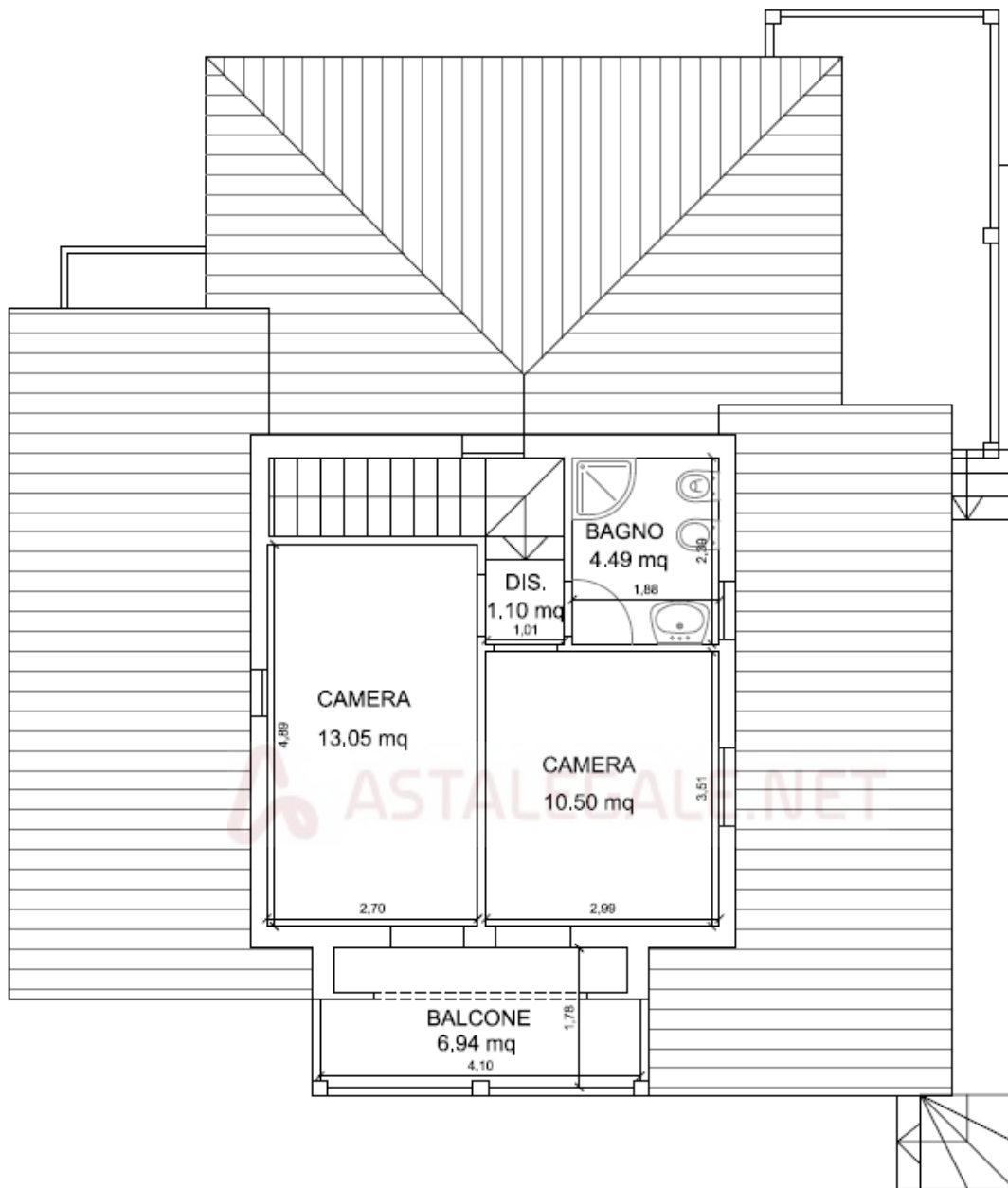
SUPERFICIE GIARDINO 287.39 mq

GIARDINO



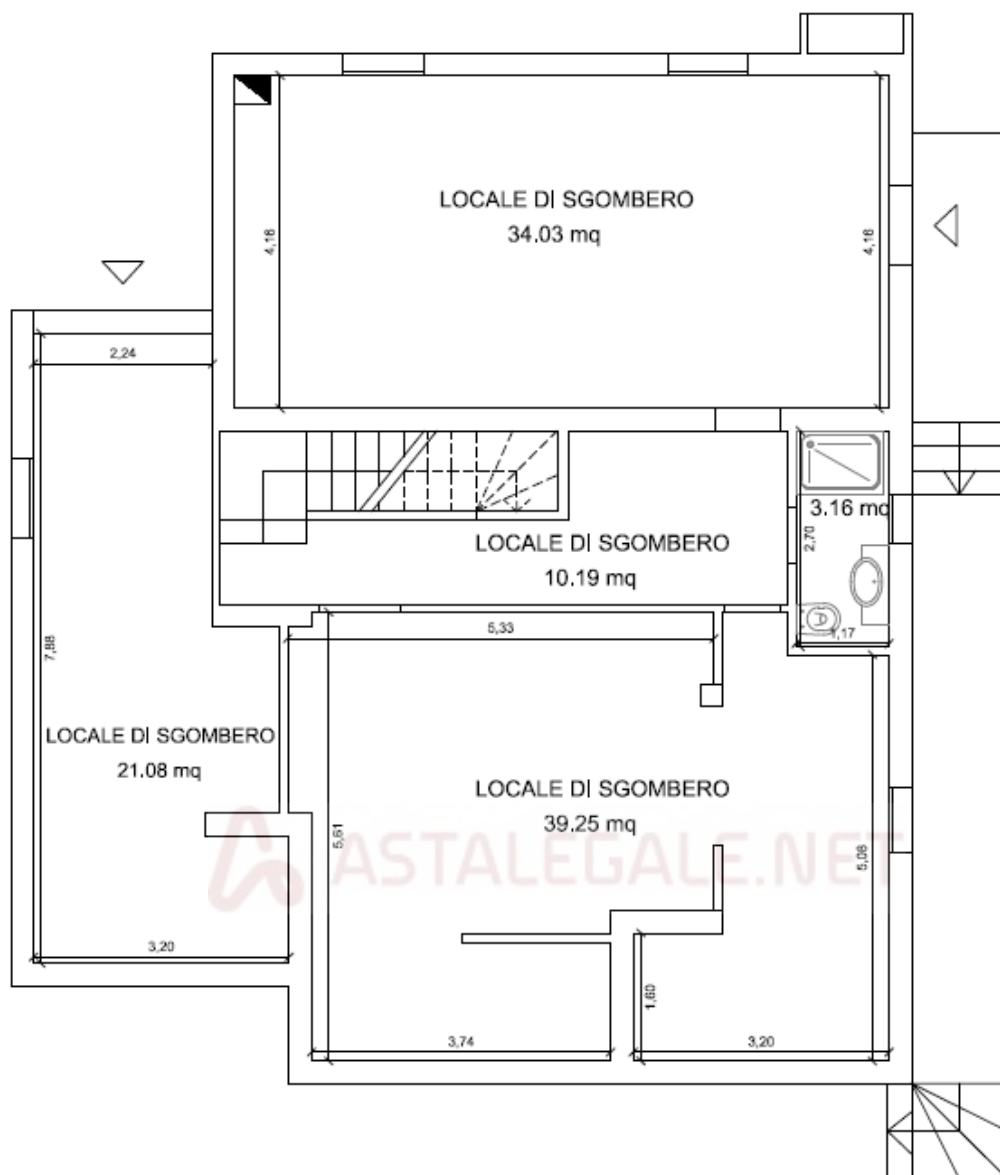
PIANO TERRA

VIA DETTORI



PIANO PRIMO
h 2.45 m





PIANO SEMINTERRATO

h 2,45 / 2,50 m



Descrizione delle caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è situata nel comune di Perfugas, in zona semiperiferica. Il comune di Perfugas si trova a nord est della Regione, nella zona denominata Anglona, raggiungibile con un tragitto di circa 30 minuti di percorrenza da Sassari e da Tempio Pausania, e con 90 minuti di percorrenza Olbia. La zona di ubicazione è caratterizzata da un edificato a bassa densità costituito principalmente da unità edilizie di tipologia analoga all'unità oggetto di stima.

Il mare della costa nord è raggiungibile con 30 minuti di percorrenza verso Castelsardo.

Le attività principali su cui si fonda l'economia della zona sono principalmente l'agricoltura e la pastorizia.

QUESITO TRE

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

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;

L'unità immobiliare è censita al catasto Fabbricati del Comune di Perfugas come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 3, Mappale 1124, piano S1/T/1, categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 231 m², rendita catastale € ,90
- L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

I dati catastali sono corretti.

La planimetria catastale presenta alcune difformità nella distribuzione degli ambienti al piano seminterrato, si è provveduto pertanto ad effettuare variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente prevede la destinazione seguente:

Zona BI, Lotto 50 del Piano Particolareggiato con volume massimo edificabile 500 mc.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

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;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.37/2003 del 09/06/2003.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Perfugas, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'immobile in oggetto presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio emesso, che consistono in una diversa distribuzione e destinazione degli ambienti al piano seminterrato e nella diversa forma e dimensione di alcune aperture.

Ordinariamente l'intervento di modifiche alla distribuzione interna ed alle aperture è eseguibile previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, poiché le opere in narrativa sono state eseguite in assenza di tale comunicazione, possono essere regolarizzate mediante comunicazione tardiva della CILA con il

pagamento di una sanzione amministrativa di 500 euro (art. 15, comma 7, L.R. 23/85).

Per la presentazione della comunicazione di CILA tardiva, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 1.500,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)
22% e contributo cassa professionale 4%)

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità si comporranno come di seguito elencato:

Oblazione	€ 500,00
Marche da bollo per istanza	€ 16,00
Diritti SUAPE pratica edilizia	€ 150,00
Spese tecniche € 1'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 1'903,20	
Per un totale di	€ 2'569,20

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Perfugas, non è stata rinvenuta la licenza di abitabilità.

QUESITO SETTE

verifici 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;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli.

QUESITO OTTO

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;

L'unità immobiliare non è soggetta a condominio

QUESITO NOVE - " Divisione in lotti"

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;

Si tratta di un'unica unità immobiliare, si procede alla formazione di un lotto unico.

QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"

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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

l'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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;

Occupato dalla, comproprietaria esecutata, che vi risiede con il figlio maggiorenne.

Non ci sono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto.

Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate
(ALLEGATO H)

QUESITO DODICI

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

L'immobile è occupato dalla signora, ex moglie e comproprietaria esecutata.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

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;

Non presenti.

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

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.

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq. Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 700,00 e i 1'000,00 €/mq.

Considerata la condizione attuale delle unità che necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento il valore intermedio di **850.00 €/mq**.

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 3, mappale 1124, sub 2

Valore al metro quadro € 850,00 x 241.00 mq = 204'850,00 €.

Al valore così calcolato andranno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica consistenti in **€ 2'569,20**



FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di Unità Immobiliare censita al foglio 3, mappale 1124

del Comune di Perfugas

PREZZO BASE: 202'281,00 €.



Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune Perfugas, la Conservatoria dei Registri di Sassari, ha redatto la perizia, composta di n°17 pagine inclusa la presente e 11 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 06/02/2026

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli

 ASTALEGALE.NET