

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 110/2021

PROMOSSA DA:

Contro

IL C.T.U.:
GEOM. SALVATORE CALCINA
VIA MALTA, 14
07026 – OLBIA - (OT)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

DOTT. SSA. ANTONIA PALOMBELLA

IL DIFENSORE DELLA BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.
AVV. CARLO CAREDDU

IL DIFENSORE

AVV. ANNA LAURA VARGIU

IL DIFENSORE DELLA SPECIAL GARDANT S.P.A..
AVV. PIERLUIGI BOSCIA

Data dell'incarico: 22.01.2024

Data del deposito Relazione: 09.06.2025



RELAZIONE DI PERIZIA

In data 22 Gennaio 2024, il sottoscritto Geom. Salvatore Calcina, con Studio in Olbia in via Malta n.° 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dott.ssa Federica Lunari, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di Esecuzione Immobiliare 110/2021 promossa

Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU ha provveduto mediante Pec e Raccomandata A/R ad informare le parti, sia quella creditrice che quella debitrice, dell'incarico conferitogli, ed a esaminare il fascicolo del creditore procedente e raccogliere la documentazione necessaria mancante.

A seguito di accordi con il _____ veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **29 Febbrai4 2020 alle ore 10:30**, erano presenti sul posto oltre al sottoscritto, anche del sig. Giuseppe Saba rappresentante dell'I.V.G. e il sig. _____ in qualità di esecutato e proprietario dell'immobile.

In tali circostanze le operazioni peritali si sono svolte regolarmente eseguendo i rilievi fotografici sia dell'interno che dell'esterno e il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare esecutata.

Mentre per quanto riguarda la corte esterna il sottoscritto CTU riscontrava una diversa delimitazione del lotto rispetto alla situazione catastale, valutando la possibilità di effettuare un ulteriore accesso dopo aver verificato ed acquisito la documentazione necessaria.

In tale occasione il sig. _____ si impegnava a fornire la documentazione urbanistica in suo possesso, inoltre dichiarava che attualmente nel complesso delle 10 case a schiera non è presente nessun condominio.

Le successive operazioni peritali si sono svolte il giorno **15 Aprile 2025** alle ore 9:00, erano presenti sul posto oltre al sottoscritto, anche del sig. Giuseppe Saba rappresentante dell'I.V.G. e la _____ in qualità di occupante senza alcun titolo.

In tali circostanze le operazioni peritali si sono svolte regolarmente eseguendo ulteriori rilievi planimetrici dei confini esterni con strumentazione gps per l'individuazione cartografica dei confini esistenti, inoltre si sono verificate le migliorie apportate al bene esecutato dalla sig. _____.

In tali circostanze la sig.ra _____ dichiarava come riportato nel verbale che:

in data odierna avrebbe fornito al CTU la documentazione relativa agli impianti oggetto di migliorie ed eventuali fatture di acquisti effettuati per gli adeguamenti al fabbricato.

La sig. ra _____ inoltre dichiara di essere in procinto di lasciare l'immobile visto la situazione incresciosa nella quale si è trovata, suo malgrado per evitare ulteriori danni economici, sta provvedendo a liberare l'immobile e contestualmente a predisporre la rimozione di quanto dalla stessa installato a sue spese, eccezion fatta per l'impianto del solare termico pagato sempre dalla sig.ra Girelli ma con agevolazione fiscale legata all'identificativo catastale dell'immobile pignorato.

La stessa sig.ra dichiara inoltre di voler consegnare le chiavi al custode IVG, una volta aver liberato l'immobile, tutto questo avverrà prima del 10/06/2025, data dell'udienza.

Il sottoscritto CTU provvedeva inoltre ad effettuare presso il comune di Telti l'accesso agli atti relativo alla documentazione urbanistica, dove gli venivano consegnati tutti gli elaborati progettuali relativi ai fabbricati oggetto di pignoramento.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico;
- 2) 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 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;**
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:
 - I. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - II. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - III. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) 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;
- 5) 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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 6) 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 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., calcolerà 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 calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

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;

- 7) 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 ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che il 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 ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

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).

- 8) 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;

- 9) 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 sanatoria;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) **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 esecutata 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.**
- 13) 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 carroia, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

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

- 14) 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.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c..

Risposte ai quesiti

- 1) *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure*

catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico;**

La documentazione di cui ex art 567 c.p.c. risulta completa.

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a carico dei sigg.ri _____, risulta il seguente immobile:

Elenco immobili

- Unità immobiliare sita nel Comune di Telti, Via Lu Lisandru snc, piano T-1, censito al N.C.E.U. **al fog. 25 mappale 508, sub. 12;**

2) 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 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***
- la planimetria catastale relativa al subalterno 12 è contenuta nell'**allegato n.7;**
 - tutti i titoli edilizi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità sono contenuti nell'**allegato n.11 e 12;**
 - Dalle verifiche effettuate non si riscontrano dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale in atti.



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

- I. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- II. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- III. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato: (completa il punto 1 del vecchio elenco)

I dati indicati nel pignoramento consentono la corretta identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ubicato nel Comune di Teli, Via Lu Lisandru snc, così come identificati al punto "1" e nell'allegato "7"

Elenco immobili come da Atto Pignoramento

- Unità immobiliare sita nel Comune Telti, Via Lu Lisandru snc, piano T-1, censito al N.C.E.U. al fog. 25 mappale 508, sub. 12, categoria A3, classe U, vani 5, rendita € 284,05;

4) 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;

Relativamente alla situazione catastale il sottoscritto CTU, dopo un'attenta verifica della documentazione catastale acquisita (acquisizione presso l'Agenzia del Catasto di Sassari del Tipo Mappale del 13/04/2007 Pratica n. SS0128327 in atti dal 13/04/2007 e del FRAZIONAMENTO del 28/09/2005 Pratica n. SS0131172 in atti dal 28/09/2005) a seguito della difformità del lotto riscontrata in fase di operazioni peritali, ritiene che allo stato attuale il posizionamento catastale riscontrato in banca dati non sia corretto, in quanto lo stesso riporta una situazione dei fabbricati facenti parte del mapp. 508 differente da quella dello stato di fatto.

Questa situazione si è venuta a creare poiché i fabbricati sono stati posizionati nei dati dell'elaborato catastale (**tipo mappale**) così come riportato graficamente nel vecchio progetto del 2007 e non come realmente posizionati nello stato di fatto.

Questa situazione di spostamento planimetrico di tutti e 10 gli appartamenti facenti parte del mapp. 508, è riscontrabile anche nella pratica in sanatoria del 2015, che ne identificava soprattutto l'errato posizionamento nel lotto.

Per una migliore comprensione di quanto appena esposto riguardo l'errato posizionamento delle sagome dei fabbricati, il tutto è rappresentato nell'allegato predisposto dal sottoscritto nell'**Allegato 2**, allegato alla presente relazione.

Inoltre da un'attenta analisi con le planimetrie catastali con lo stato di fatto si riscontra quanto riportato nel successivo punto "9" dove all'interno dell'appartamento sono presenti rispetto all'ultimo progetto concessionato, delle differenze nelle dimensioni dei singoli vani che variano dai 5 ai 10 cm, modificando le superfici utili delle stanze.

Tale situazione (errato posizionamento) comporta la ridefinizione di ogni singolo subalterno del comparto (10 app.) e la ridefinizione della planimetria catastale per l'adeguamento allo stato di fatto (da sanare) con i rispettivi costi che verranno descritti di seguito:

SUB. 12 : *spese tecniche per la **variazione catastale relativa alla rappresentazione del Tipo Mappale per il corretto posizionamento dei vari fabbricati nel lotto** (mapp. 508) poiché nell'elaborato attuale riportano un errore di posizionamento dei fabbricati effettuato come da posizionamento progetto del 2006 e mai modificato rispetto al progetto in sanatoria del 2015 che ne identificava il corretto posizionamento all'interno del lotto (mapp. 508) compreso di diritti catastali, è pari a circa **€. 2.000,00 (quota parte)**;*

*spese tecniche per la variazione catastale delle difformità interne riscontrate e del corretto posizionamento dell'immobile e di quelli del comparto facente parte dell'immobile eseguito compreso di diritti catastali, è pari a circa **€. 800,00 (quota parte)**;*

Spese per la predisposizione di un atto di rettifica confini da effettuare contestualmente a tutti i proprietari del mapp. 508 (10 appartamenti) che sarà pari a **circa €. 3.000,00** quota parte (cifra che potrebbe variare in base al notaio che definirà tale atto e se il G.I. lo riterrà necessario);

L'importo complessivo per il tipo mappale in adeguamento e la relativa variazione catastale è pari a **€ 2.800,00+5% CIPAG** (compreso di circa € 230,00 di diritti catastali).

Tale aggiornamento catastale è possibile solamente se i proprietari dell'intero comparto ricadenti nel mapp. 508 (n. 10 appartamenti) procederanno di comune accordo alla rettifica di tale situazione con conseguente rettifica degli atti, in quanto dovranno perfezionare i vecchi titoli di proprietà con una corretta identificazione dei confini e/o acquisizione delle porzioni di terreno mancante per creare le nuove unità immobiliari, per poi successivamente accorparli per rendere il nuovo subalterno conforme allo stato di progetto concessionato e allo stato di fatto.

5) *Allegghi, 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;*

Per quanto riguarda l'atto di matrimonio si riporta gli estremi dello stesso, regolarmente trascritto agli atti dello stato civile del Comune di Sassari al n.176 p. I – Serie – Anno 2007 in relazione al matrimonio svolto in data 03/11/2007.

6) *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:

- V. segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*
- VI. 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 precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;*
- VII. 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., calcolerà 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;*
- VIII. 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 calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

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;

In data 29/02/2024 durante le operazioni peritali avvenute in presenza del debitore comproprietario , si rileva che l'immobile è stato assegnato alla sig.ra per gli effetti dell'omologazione di separazione consensuale (**ALLEGATO 4**);

Come si evince dal provvedimento di separazione è stato reso in data successiva al pignoramento e all'iscrizione ipotecaria in favore del creditore procedente.

Nonostante le precisazioni rese circa l'assegnazione del cespite alla sig.ra quale casa coniugale nell'interesse della prole, il sig. dichiara a processo verbale di dimorare presso il cespite e nulla precisa circa l'occupazione del coniuge.

Inoltre in data del 15/04/2025 durante le operazioni peritali l'immobile risultava occupato dalla sig.ra in qualità di occupante senza alcun titolo.

In data 30/05/2025 la Dott.ssa Antonia Palombella disponeva l'ordine di liberazione dell'immobile ex art 560 c.p.c., alla parte esecutata e a

chiunque altro occupasse il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario gli immobili liberi da persone e vuoto da cose.

7) *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 ventiseiesimo anno di età.*

Si avvisa che il 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 ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

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).

Riguardo il provvedimento di assegnazione della casa coniugale si allega copia dell'omologazione di separazione consensuale (**ALLEGATO 4**) dove l'immobile è stato assegnato alla sig.ra Sanna Donatella.

Di seguito si riporta 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 si riporta quanto segue:

Elenco immobili come da Atto Pignoramento

- Unità immobiliare sita nel Comune Telti, Via Lu Lisandru snc, piano T-1, censito al N.C.E.U. al fog. 25 mappale 508, sub. 12, categoria A3, classe U, vani 5, rendita € 284,05;

Verbale di pignoramento Immobile trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14/07/2021, ai numeri 7526 del registro generale, e al n. 5293 del registro particolare.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti

Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni (**ALL. 9- 10**) che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 5293 Reg. Gen. 7526 del 14/07/2021, a favore _____, con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale : _____, contro: _____, nata a Sassari (SS) il _____, Codice Fiscale: _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà,

titolare della quota di ½ di piena proprietà,

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Tempio Pausania (SS) del 28/06/2021 Rep. 642.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 8335 Reg. Gen. 13579 del 13/11/2007, a favore: _____ con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale : _____

contro: _____,

titolare della quota di ½ di piena proprietà,

piena Codice proprietà, Fiscale: _____,

titolare della quota di ½ di Titolo: atto a ministero

Notaio _____

Riguarda: l'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Convenzione edilizia trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 8459 Reg. Gen. 13068 del 21/11/2005

contro _____,

titolare della piena proprietà _____,

Titolo: atto pubblico amministrativo del segretario Comunale _____

del 11/11/2005 rep.

246/2005

Riguarda: LE 'unità immobiliari distinte al catasto terreni al fog. 25 mapp. 466, 467, 468 e 470, oltre ad altro.

Convenzione edilizia trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 4902 Reg. Gen. 5955 del 27/10/1982, a favore: _____,

contro: _____,

Titolo: atto del segretario Comunale _____

Riguarda: l'unità immobiliare distinta al catasto terreni al fog. 25 mapp. 120, oltre ad altro.

ISCRIZIONI:

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, all'articolo Reg. Part. 158 Reg. Gen. 1117 del 20/02/2015, per la a somma di Euro 10.000,00 a garanzia di Euro 1.382,02

a favore: _____ con sede _____, che elegge
domicilio presso _____,
contro: _____

_____, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà,
Titolo: atto giudiziario del Giudice Di Pace di Torino sede: Torino (TO) del 31/07/2014 rep. 11202/2014.
Grava: la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 2584 Reg. Gen. 13578 del 13/11/2007, per la somma di Euro 250.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 125.000,00 da restituire in anni 20

a favore: _____, che elegge
domicilio presso la propria sede legale di Bologna, Piazza della Costituzione n.2
contro: _____
titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà,

titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà,
Titolo: Contratto di mutuo
Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Ai signori _____ sopra generalizzati, in regime di comunione legale, la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero _____, trascritto a Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 8334 Reg. Gen. 13577 del 13/11/2007, dalla società _____ titolare della piena proprietà.

Alla società _____ sopra generalizzata, la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato di cui la porzione in oggetto fa parte, all'epoca distinta al Catasto Terreni al foglio 25 mappali 467, 468, 466 e 470, era pervenuta per permuta atto a ministero _____, trascritto a Sassari -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 8453 Reg. Gen. 12596 del 27/09/2006, dal signor _____, titolare della piena proprietà, e successivo atto di rettifica a ministero _____ trascritto a Sassari -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 4664 Reg. Gen. 7629 del 15/06/2007.

Al signor _____, sopra generalizzato, la piena proprietà del predetto terreno all'epoca distinto al Catasto Terreni a foglio 25 mappale 120, era pervenuta da ultimo per atto di divisione a ministero _____ del 24/10/1975 Rep. 3758/1331, trascritto a Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 2644 Reg. Gen. 3124 del 11/11/1975, condividenti: _____, sopra generalizzato, _____, titolari della quota $\frac{1}{4}$ ciascuno di piena proprietà.

Ai signori _____, sopra generalizzati, la quota di $\frac{3}{4}$ ciascuno di piena proprietà del predetto terreno, era pervenuta per donazione atto a ministero _____, trascritto a Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 2642 Reg. Gen. 3122 del 11/11/1975, dal signor _____, titolare della piena proprietà.

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA (_____)
Valore ipoteca € 10.000,00 x 0.5% = € 50,00 + spese € 59,00 imposta di bollo + €.35,00 tassa ipotecaria= € 144,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA (_____)
Valore ipoteca € 250.000,00 x 0.5% = € 1.250,00 + spese € 59,00 imposta di bollo + €.35,00 tassa ipotecaria= € 1.344,00

TOTALE ONERI € 1.488,00

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 10/05/2013 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che nel comune di Telti sono presenti terreni gravati da censo, livello o uso civico, ma non riguardano i terreni sui quali ricadono i fabbricati oggetto di esecuzione.

Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà, e non deriva da alcuno dei sopracitati titoli.

Infatti si può affermare che il terreno in cui insiste l'intero complesso residenziale, ed in particolare l'unità esecutata, censita al Foglio 25 mappale 508, sub. 12 non sono mai stati gravati da affrancazione di tali pesi.

- 8) *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;*

Allo stato attuale non esiste per il complesso edilizio su cui insiste il fabbricato esecutato un condominio, così come anche dichiarato dall'esecutato in fase di operazioni peritali.

- 9) *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 sanatoria;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato in via Lu Lisandru snc. nella parte est dell'abitato di Telti, dove sono presenti alcuni complessi immobiliari di recente costruzione, e situato a circa 20 km da Calangianus, circa 30 km da Tempio e a circa 16 km da Olbia.

Più precisamente si trova all'interno del complesso residenziale in via Lu Lisandru (capo schiera lato est) individuato nel Piano Urbanistico Comunale di Telti, in zona F (Lottizzazione Turistica "Lu Lisandru" di iniziativa privata, Lotto 1).

L'immobile oggetto di esecuzione (sub.12) risulta realizzato in virtù della originaria concessione **n.05/2007 prat. Edil. 104/2006** e della concessione in sanatoria **n.33/2015 del 26/08/2015** quale ultimo titolo edilizio che riguarda l'immobile esecutato (**ALL. 11 e 12**).

A completamento della realizzazione dell'immobile **non è stato** rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità.

Descrizione difformità Urbanistiche:

L'immobile oggetto di esecuzione (**sub.12**) risulta realizzato allo stato attuale con piccole difformità rispetto all'ultima Concessione edilizia in sanatoria n.33/2015 del 26/08/2015 che corrispondono a:

- Rispetto a quanto riscontrato nei progetti concessionati si evidenzia che pur rimanendo ferme le misure esterne, quindi non vi è nessun aumento di volumi, all'interno si riscontrano, nelle stanze sia del piano terra che al piano primo differenze interne che vanno dai 5 ai 15 cm., sicuramente dovuti a piccoli errori di realizzazione da parte dell'impresa costruttrice; Questa situazione comporta un piccolo aumento/diminuzione delle superfici utili dei vari ambienti residenziali.
- Si è riscontrato inoltre una leggera differenza della larghezza del portico fronte strada e del relativo terrazzo al piano primo rispetto alle misure concessionate;
- Per quanto riguarda l'esterno c'è da sottolineare che come già citato nel punto "4" lo stato di fatto riporta un errore catastale è quindi il terreno delimitato dai confini allo stato esistente e differente dalla planimetria catastale depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto.
- Come riportato nell'**Allegato 3** si riscontra un piccolo sconfinamento sul lato sud-est a discapito del mappale 516 (intestato alla proprietà costruttrice) pertanto i confini andranno opportunamente riportati allo stato catastale corretto, come da costi riportati di seguito;
- Inoltre sono presenti 2 piccoli fabbricati in legno e una pergola che andranno opportunamente demoliti come da costi riportati di seguito in quanto non sanabili:

Computo metrico estimativo

- Ripristino della delimitazione dei confini sul lato sud .
(a corpo) €. 1.800,00
 - Demolizione di due casottini e un gazebo in legno in quanto risultano non conformi e non sanabili urbanisticamente.
(a corpo) €. 2.200,00
-
- Totale Complessivo €. 4.000,00**

Sanabilità Urbanistica Locali:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che l'immobile nella situazione in cui si trova **sia sanabile** (sono presenti solo piccole difformità interne, alcuni gradini sul retro nel salto di quota del terrazzamento e adeguamento dei confini di proprietà) in base a quanto disposto 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.

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 4.300,00 circa** che **andrà detratto dal valore complessivo come riportato nel quesito "14"**, tenuto conto delle:

- *spese tecniche per pratica in accertamento di conformità (pratica SUAPE con procedura in sanatoria), compreso di diritti di segreteria, è pari a circa € 3.800,00 (scia per opere minori già realizzate);*
- *sanzioni amministrative relative alle opere in accertamento di conformità (opere interne e esterne) pari a circa € 500,00, si precisa che tali importi saranno comunicati dall'ufficio Urbanistica del Comune di Telti*

solo dopo la presentazione e l'esame della pratica di sanatoria, e non si esclude che l'importo possa variare di poche centinaia di euro;

A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiede il certificato di agibilità in quanto mancante.

10) *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 alleghi copia dei piani urbanistici;*

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale Vigente del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la seguente per quanto riguarda le zone "F":

Art. 25

Zone destinate ad ospitare attrezzature alberghiere e turistiche.

In tali zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione) per comparto.

Il numero degli abitanti insediabili è di 60 mc/ab., dei quali 50 mc per residenza, 10 mc. per servizi pubblici.

L'unica zona F individuata nelle tavole della presente Variante è la F2 contigua all'urbano.

In tale zona la percentuale riservata ad attrezzature alberghiere, para alberghiere, villaggi turistici, servizi turistici, non può essere inferiore al 30% della capacità insediativa del comparto.

Il progetto della lottizzazione di ogni singolo comparto deve essere preceduto, o accompagnato, dallo studio di Valutazione di Impatto Ambientale, a giustificazione della valenza economica per la collettività. Devono essere dimostrate e quantificate le ricadute economiche conseguenti all'intervento e presentate opportune fideiussioni a garanzia. Lo studio urbanistico preventivo deve basarsi su un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, riferito a capisaldi facilmente accessibili e verificabili. Il rilievo deve individuare esattamente il perimetro delle zone boscate, delle rocce emergenti, le radure, la viabilità esistente. Il progetto conseguente deve individuare con esattezza la localizzazione degli edifici e delle infrastrutture ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico. Quest'ultimo deve essere documentato in ricostruzione fotografica, vista da tutte le strade principale e dai punti più significativi (da almeno tre fotosimulazioni). La zonizzazione deve essere studiata in base ai seguenti parametri:

- It: 0,25 mc/mq.

- If: $\leq 0,75$ mc/mq

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tale area devono essere pubbliche.

Il permesso di costruire deve essere rispettoso dei seguenti parametri:

- Dc: 4,00 ml.

- Df: 8,00 ml.

- Ds: 10,00 ml.

- H max 7,50 ml.

- Posteggi privati: 1 mq/10 mc.

Le norme e procedure per misurare la compatibilità dell'intervento proposto sono le seguenti:

-Lo studio di impatto ambientale dell'intervento proposto in zona "F" dovrà considerare le componenti naturalistiche e antropiche interessate, le interazioni tra queste ed il sistema ambientale preso nella sua globalità. I risultati delle indagini e della stima verranno espressi mediante parametri che permettano di effettuare confronti significativi tra situazione attuale e situazione prevista.

Obiettivo della caratterizzazione della qualità del paesaggio, con riferimento sia agli aspetti storico e culturali, sia agli aspetti legati alla percezione visiva, è quello di definire le azioni di disturbo esercitate dal progetto e le modifiche introdotte alla qualità dell'ambiente. Le analisi devono concernere:

a) il paesaggio nei suoi dinamismi spontanei;

b) le attività antropiche e l'incidenza sul grado di naturalità presente nel sistema;

c) le condizioni naturali e umane che hanno generato l'evoluzione del paesaggio;

d) i vincoli ambientali, archeologici, storici, architettonici;

e) la individuazione di tutte le micro aree sensibili con specifico riferimento alle emergenze granitiche e all'alberatura.

-Gli elaborati di carattere ambientale da allegare al progetto proposto possono essere così riassunti:

1 - Relazione conoscitiva sulla litologia e la stabilità dei versanti; caratteristiche ed uso del suolo;

bacini e sub bacini di scolo; falda acquifera e sua vulnerabilità; alimentazione idrico-potabile;

trattamento acque di rifiuto e suo utilizzo irriguo in ambito d'intervento.

2 - Modifiche visive del paesaggio da dimostrare con fotomontaggi in scala, in numero adeguato per l'individuazione dell'intervento, da tutti i siti pubblici (strade) e dalle zone dominanti (non meno di tre punti di vista).

3 - fotomontaggi delle soluzioni alternative.

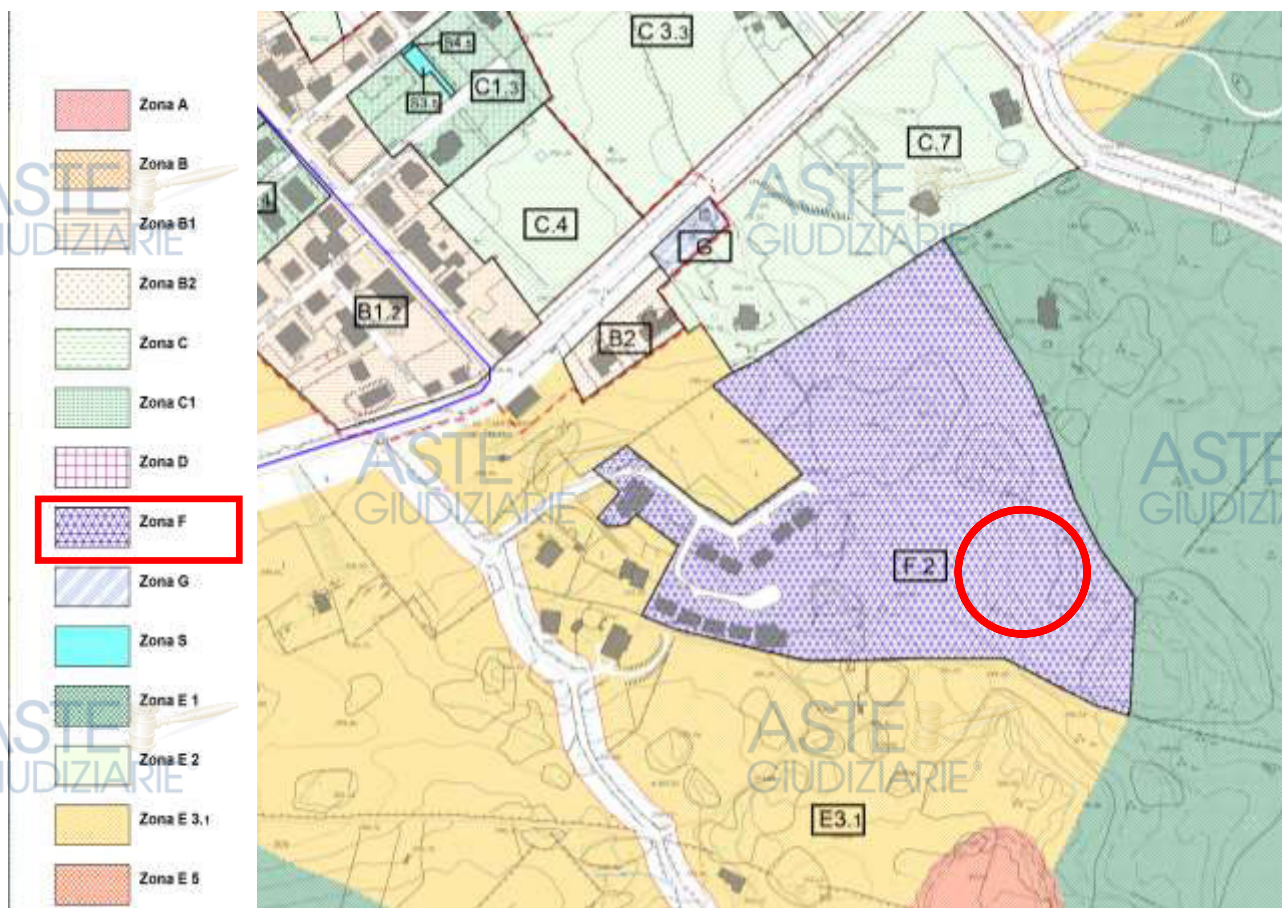
4 - misure di contenimento da adottare per ridurre l'impatto e piano di rimessa in pristino durante la realizzazione e a opera ultimata.

5 - soluzione adottata per annullare le modifiche apportate al naturale scolo delle acque superficiali ed il suo eventuale miglioramento.

6 - soluzioni, anche in emergenza, per assicurare il non inquinamento della falda acquifera naturale.

Nel rispetto delle finalità della L. N. 482/99, i nomi e la cartellonistica di interventi turistici devono riportare i nomi degli stazzi e/o cussorgie del territorio ed essere scritte in gallurese.

PLANIMETRIA CARTOGRAFICA PIANO COMUNALE URBANISTICO VIGENTE



11) 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;

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico : impianto sottotraccia funzionante
- idrico : impianto sottotraccia funzionante collegato ad un boiler esterno elettrico per produzione acqua calda sanitaria
- termico : impianto condizionamento dotato di macchina esterna Mitsubishi trial e di n. 3 macchine interne poste una nel soggiorno e due nelle camere al piano primo.
- Solare termico: impianto funzionante di recente installazione (boiler e pannello solare posto sulla copertura) collegato con l'impianto di acqua calda sanitaria.

- Gas : non funzionante in quanto è presente allo stato attuale un piano ad induzione nell'angolo cottura.

Tutti gli impianti esistenti (idrico, elettrico, gas e di condizionamento) sono sprovvisti di certificazioni ai sensi del D.lvo n. 37/2008.

- 12) *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 esecutata 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.*

L'immobile oggetto di procedura è pignorato per intero, quindi si procede alla stima dell'immobile in modo integrale, così come identificato nella planimetria catastale, in quanto si tratta di bene non divisibile.

- 13) *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 carrajo, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.***

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

Il bene pignorato vista la sua conformazione e lo stato di fatto, non può essere diviso e pertanto dovrà essere venduto come unico lotto, in quanto dotato di accesso privato sia carrabile che pedonale.

Inoltre riguardo quanto riportato nel quesito n. 7, nelle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti riguardanti la Convenzione edilizia trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 8459 Reg. Gen. 13068 del 21/11/2005, a favore: COMUNE DI TELTI, **di può dichiarare** che tale documento riguarda esclusivamente la convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 8 L.765/67 per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona urbanistica F – Denominato "Lu Lisandru".

14) 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.

Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c..

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato si procede al calcolo e alla determinazione della superficie commerciale.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature esterne ed interne.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'art. 13 della legge 392 del 1978, DPR 138/98 e nella norma UNI 10750:

“ **LOTTO 1**” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (SUB.18)

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA			SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE PIANO TERRA	40,75	100%			40,75
SUP. LORDA RESIDENZIALE PIANO PRIMO	40,75	100%			40,75
SUP. LORDA PORTICO PIANO TERRA	10,41	50%			5,21
SUP. LORDA TERRAZZO PIANO PRIMO	10,41	30%			3,12
SUP. CORTE COME DA PLANIMETRIA CATASTALE	221,00	10%			22,10
TOTALE SUP. COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA					111,93

Riguardo i criteri di stima utilizzati dal sottoscritto CTU per la determinazione del valore degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima più comunemente conosciuto come **Sintetico-Comparativo**.

Il procedimento risulta piuttosto attendibile nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati; i parametri da utilizzare sono Euro / mq. o Euro / mc.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo permette, infatti di accertare, con la maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono sul mercato.

Si procede mediante raffronto fra gli immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto, determinando quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono comparativamente i beni da stimare.

TABELLA VALORI DI MERCATO IMMOBILI FINITI

	Min.	Max.	Valore medio
OMI Valori imm.li abitazioni civili	€/mq. 550,00	800,00	675,00 €/mq.
Indagini di mercato dinamiche e inserz. su Web	€/mq. 1.214,29	1.755,32	1.484,80 €/mq.

VALORE MEDIO OTTENUTO (1.079,90 €/mq.) → **1.100,00 €/mq.**

Nella formazione della "rete di riferimento" si escludono, ovviamente tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di mercato "normale".

Pertanto previa l'esecuzione di un'accurata indagine di mercato, e di tutte le operazioni necessarie per i confronti di similitudine al bene oggetto di stima, compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi pari a:

- Piano terra/primo (residenziale) = € 1.100,00 al mq.
- Piano terra (portico coperto) = € 550,00 al mq. (50% di € 1.100,00)
- Piano primo (terrazzo) = € 366,66 al mq. (30% di € 1.100,00)
- Giardino privato = € 110,00 al mq. (10% di € 1.100,00)

VALORE DI MERCATO, METODO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Il valore di mercato dell'immobile è indicabile in **€ 123.120,80** nello stato in cui si trova:

111,93 (sup.lorda ragguagliata) mq x 1.100,00 € / mq = € 123.120,80 (abitazione)

Inoltre visto lo stato dei luoghi in cui si trova l'appartamento oggetto di esecuzione (**segni di mancata manutenzione negli anni sia interna che esterna**), si valuta un deprezzamento dal valore complessivo dell'immobile che oscilla tra l'9% e il 10% per i futuri lavori che saranno necessari per rendere l'immobile utilizzabile per l'uso a cui è stato destinato.

Totale valore = € 123.120,80 – € 12.312,08 (10% di 123.120,80 COEFF. DI DEPREZZAMENTO PER LA VETUSTA' E LO STATO D'USO E MANUTENZIONE DEL FABBRICATO) = € 110.808,72

Valore di mercato (sintetico - comparativo) = € 110.808,72

Ottenuto il valore di mercato del bene eseguito, il sottoscritto CTU procede ora a sottrarre i costi per le operazioni catastali e urbanistiche, dal valore di mercato di cui verrebbe onerato l'aggiudicatario.

RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

• Totale Valore Stimato allo stato attuale	€.	110.808,72
a dedurre		
• Oneri per spese tecniche, accertamento di conformità, sanzioni urbanistiche	€.	4.300,00
• Oneri spese catastali	€.	2.800,00
• Oneri per spese rettifica atto	€.	3.000,00
• Oneri per spese demolizione opere non conformi, ripristino recinzione e allaccio fognario	€.	4.000,00
TOTALE VALORE	€.	96.708,72

VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI TELTI, VIA LU LISANDRU SNC,
CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 25 MAPP. 508 SUB. 12

€. 96.708,72 arrotondato a € 97.000,00

Conclusioni:

PRECISAZIONI IN MERITO AI VALORI STIMATI: di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 8%-10%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 8%-10% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritiene di aver svolto il compito assegnatogli e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli resta a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia lì 04/06/2025



Allegati :

- A) Richiesta liquidazione compensi e ricevute spese;
- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Planimetria con sovrapposizione dei fabbricati dello stato catastale con lo stato di fatto
- 3) Planimetria lotto con le opere da ripristinare e demolire
- 4) Copia del decreto di omologazione della separazione di matrimonio
- 5) Estratto di mappa fog.25, mapp. 508 del comune di Telti

- 6) Elaborato Planimetrico del mapp. 508
- 7) Planimetria catastale mapp.508, sub. 12;
- 8) Visura catastale all'urbano del mapp. 508 sub.12;
- 9) Visure ipotecarie Conservatoria;
- 10) Certificato Notarile Storico Ventennale;
- 11) Concessione Edilizia n. 33/2015 del 26/08/2015;
- 12) Elaborati grafici concessione Edilizia n. 33/2015 del 26/08/2015;

