

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 110/2022 R.G.E.

Promossa da: " _____ ",

rappresentata da: Avv. Sara Demontis

contro: _____

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

In data 12/09/2025, 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 110/2022 R.G.E., promossa da "_____." contro "_____".
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:

La società _____, con sede in La Maddalena, _____ divenne proprietaria per diritti pari ad 1/1 di quota di proprietà del terreno distinto in catasto al foglio 10, mappali 610, 191 e 189, sito di giacitura del fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto del pignoramento, in forza del seguente atto:

- Atto di conferimento in società del notaio Roberto Onano di Cagliari in data 27 maggio 2008, n. 12953/7181 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 3 giugno 2008 ai nn. 6072 RG /3998 RP, **a favore:** _____ con sede in La Maddalena, _____ **contro** _____.

Si riporta in nota:

Il signor _____ titolare dell'omonima impresa individuale corrente in La Maddalena via don vico n. 10, iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Sassari con il numero _____, ha conferito nella Società "_____", gli immobili si sua proprietà oggetto di pubblicazione.

- Il signor _____, nato a La Maddalena il _____, Codice Fiscale _____ divenne proprietario in forza di successione denuncia n.1 volume 435, presentata all'Ufficio del Registro di Tempio Pausania (OT) il 06.04.1994, trascritta il 18.01.2002 ai nn. 854/771, apertasi il 05.10.1993, in morte del signor _____.

2010, repertorio n. 95777/27881, registrato a Olbia, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, accettandolo in ogni sua parte, e in particolare nella parte relativa alle tabelle millesimali, impegnandosi per se' e per i propri aventi causa ad osservarlo scrupolosamente. la società "_____"; come sopra rappresentata, concede in favore del _____, che accetta, la facoltà di acquistare in alternativa all'immobile sopra indicato la piena proprietà di altro immobile, (per un valore di euro 150.000,00 comprensivo dell'iva con aliquota al 10%) di titolarità della stessa società concedente, in comune di La Maddalena Località "Padule" facente parte del fabbricato avente accesso dalla Via Don Vico n. 10 denominato "Complesso Residenziale Le Rose Marine" e precisamente: appartamento per civile abitazione al piano secondo censito in catasto fabbricati al foglio 10, mappale 705, subalterno 12, categoria A/2, classe 1, vani 3, rendita catastale euro 356,36 con contestuale obbligo a carico della società _____." di corrispondere in favore del signor _____ a titolo di conguaglio la somma di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero). Le parti convengono che la presente facoltà dovrà essere esercitata entro il medesimo termine come convenuto all'art. 3 (tre) del presente contratto.

➤ **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 e gravami:**

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare il 11/10/2022, r.g. 11209/r.p. 7927**

Verbale di pignoramento immobili del 01.08.2022, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 842, a **favore** di _____ e **contro** la società _____ avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.67 - Lastrico solare (F5) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.68

- **Iscrizione di ipoteca volontaria il 16/03/2009, r.g.2817/ r.p. 738**

Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il 16.03.2009 ai nn. 2817/387, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.03.2009 ai rogiti del Notaio Onano Roberto da Cagliari, rep. n° 14135/7876, a **favore** della _____ e **contro** la _____, per un montante ipotecario di € 5.600.000,00 ed un capitale di € 2.800.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo popolare (A4) in La Maddalena foglio 10 particella 128
- Terreno in La Maddalena foglio 10 particella 610
- Terreno in La Maddalena foglio 10 particella 191
- Terreno in La Maddalena foglio 10 particella 189

Si riporta in nota a margine:

- In data 08.08.2011 ai nn. 8412/1533 di frazionamento in quota

Omissis.....

Frazione n.1 per un montante di € 240.000,00 (€ 120.000,00) foglio 10 particella 651 sub.29

Omissis.....

In data 03.11.2010 al n. 1791 di erogazione parziale - In data 03.11.2010 al n. 1792 di riduzione di somma - In data 03.11.2010 al n. 1793 di frazionamento in quota
In data 23.05.2011 al n. 1071 di erogazione parziale - In data 23.05.2011 al n. 1072 di riduzione di somma - In data 23.05.2011 al n. 1073 di frazionamento in quota - In data 08.08.2011 al n. 1531 di riduzione di somma - In data 08.08.2011 al n. 1532 di erogazione a saldo

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale il 29/07/2019, r.g.7056/ r.p. 893**

Ipoteca Giudiziale, iscritta il 29.07.2019 ai nn. 7056/983, nascente da decreto ingiuntivo del 24.11.2017, Tribunale di Roma, rep. n° 26530, **a favore** di _____

_____, domicilio ipotecario eletto Avv. F.G. Diomedì Via Sassari 12 Calangianus (SS) e **contro** la _____ società _____, per un montante ipotecario di € 30.000,00 ed un capitale di € 19.276,50, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà, tra le altre, di:
Abitazione di tipo civile (A2) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.67

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale il 07/01/2020, r.g.49/ r.p.9**

Ipoteca Giudiziale, iscritta il 07.01.2020 ai nn. 49/9, nascente da decreto ingiuntivo del 07.08.2019, Tribunale di Padova, rep. n° 5776/2019, **a favore** di _____ e

contro _____ la _____ società _____, per un montante ipotecario di € 65.000,00 ed un capitale di € 40.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà, tra le altre, di:
Abitazione di tipo civile (A2) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.67
Lastrico solare (F5) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.68

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale il 27/04/2020, r.g.3153/ r.p.413**

Ipoteca Giudiziale, iscritta il 27.04.2020 ai nn. 3153/413, nascente da decreto 9 ingiuntivo del 09.03.2020, Tribunale Ordinario di Cagliari, rep. n° 924/2020, _____ a **favore** di _____

_____, domicilio ipotecario eletto Via Puccini 70 Cagliari C/o Avv. Luigi Marcialis e **contro** la _____

_____, per un montante ipotecario di € 93.108,68 ed un capitale di € 71.370,80 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà, tra le altre, di:
Abitazione di tipo civile (A2) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.67 - Lastrico solare in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.68

- **Trascrizione di sequestro conservativo il 04/08/2021, r.g.8562/ r.p.6079**

Atto Esecutivo o Cautelare, trascritto il 04.08.2021 ai nn. 8562/6079, nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 28.06.2021, Tribunale _____

da Tempio Pausania, rep. n° 1703, a favore di
e contro la

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà, tra le altre, di:
Abitazione di tipo civile (A2) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.67.
Lastrico solare (F5) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.68.

• **Iscrizione di ipoteca giudiziale il 05/10/2021, r.g.10236/ r.p.1269**

Ipoteca Giudiziale, iscritta il 05.10.2021 ai nn. 10236/1269, nascente da decreto ingiuntivo del 03.06.2021, Tribunale di Tempio Pausania, rep. n° 339,
a favore del
e contro la

, per un montante ipotecario di € 13.800,00 ed un capitale di € 6.882,83
avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà, tra le altre, di:
Abitazione di tipo civile (A2) in La Maddalena foglio 10 particella 651 sub.67

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
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 11/10/2022

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

- Atto di conferimento in società del notaio Roberto Onano di Cagliari in data 27 maggio 2008 n. 12953/7181 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 03 Giugno 2008 ai nn. 6072 RG /3998 RP, a favore

contro

(ALLEGATO A)

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 10, mappale 651, sub 67 (ora 73).
(ALLEGATO B)

- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**

- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**

- Elaborato Planimetrico **(ALLEGATO D)**

- Copia titoli edilizi della Concessione Edilizia prot.12412 del 12/08/2008 e variante con provvedimento unico prot. 15787 del 29/12/2009
(ALLEGATO F)

- Visure ipocatastali **(ALLEGATO G)**

QUESITO DUE

descrive, 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 22/10/2025 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 precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 29/10/2025, alle ore 14.30, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. _____. L'accesso all'immobile è stato consentito dal signor _____, persona in possesso delle chiavi in forza di contratto preliminare di compravendita.

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

Descrizione dettagliata del bene:

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di La Maddalena, in Via Don Vico, località Padule, in posizione semiperiferica. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale e di un lastrico solare, posti al terzo piano di un immobile composto da tre piani fuori terra.

Le unità immobiliari sono raggiungibili costeggiando il lungomare del porto di La Maddalena, a partire da via Oberdan sino a svoltare su Via Millelire, seguendola fino all'incrocio con Via Padule, dalla quale, dopo un percorso di circa 500 metri si svolta a sinistra verso il supermercato Dettori. Il complesso si trova in una strada chiusa alle spalle di suddetto supermercato.

L'accesso al fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari avviene attraverso un cortile sterrato e una porzione di giardino, che conduce direttamente all'androne principale. L'ingresso dell'androne si presenta come un'apertura ad arco, priva di portone.

All'interno dell'androne sono situati il vano scala e l'ascensore. L'unità immobiliare si trova al terzo piano

sub 73 (già 67)

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo del terzo piano dell'edificio. Da qui, si raggiunge una porta d'ingresso che apre su una veranda coperta con vista sulla strada e sul paesaggio circostante.

Dalla veranda si accede all'appartamento attraverso una vetrata a due ante scorrevoli.

L'appartamento è composto da un soggiorno con cucina, da due camere da letto delle quali una con bagno privato e ripostiglio/guardaroba, da un secondo bagno, da una terrazza scoperta, da una veranda e da un balcone che affaccia sul retro.

L'ingresso, attraverso la vetrata, conduce direttamente ad un ampio ambiente soggiorno, caratterizzato dalla presenza della zona cucina situata sulla sinistra rispetto all'entrata. Dalla cucina è possibile uscire direttamente sulla terrazza scoperta posta sulla sinistra dell'unità immobiliare

Dal soggiorno si accede al disimpegno centrale, che distribuisce le due camere da letto e il bagno comune. La camera posta sulla sinistra del disimpegno è dotata di una porta finestra che consente l'accesso diretto alla terrazza scoperta. Il bagno ad uso comune, accessibile dal disimpegno, è completo di lavabo, bidet, vaso e doccia.

Sulla destra del disimpegno si trova la camera padronale, che si distingue per la presenza di un bagno privato, anch'esso dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia, oltre a un locale adibito a ripostiglio o guardaroba. Dalla camera padronale si accede al balcone sul retro del fabbricato, che ospita la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, le bombole del gas destinate al funzionamento della caldaia e della cucina e l'unità esterna trial dell'impianto di climatizzazione.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è presumibilmente realizzato con struttura portante intelaiata e tamponature in mattoni laterizi. I solai sono in laterocemento, i tramezzi in laterizi forati e l'intero fabbricato è intonacato e tinteggiato al civile così come gli interni dell'unità. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come i rivestimenti dei bagni; sanitari e rubinetterie sono di tipo standard, così come le finiture dell'impianto elettrico. Gli infissi sono di legno tinteggiato, le porte interne tamburate. Nel soggiorno e nelle camere da letto ci sono tre pompe di calore, il signor _____ segnala che non sono funzionanti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua a gas posto sul balcone.

L'unità immobiliare si presenta in generale in buone condizioni, anche grazie alle manutenzioni effettuate periodicamente dall'occupante.

Solo gli infissi presentano distacchi di vernice e diverse screpolature dovute al tempo e all'esposizione agli eventi atmosferici.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto constatato, non è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti. È stato realizzato un nuovo bagno interno alla camera da letto, mentre il vecchio bagno esistente è stato trasformato in ripostiglio. Inoltre, non esiste la terrazza prevista in progetto sul fronte principale del palazzo che avrebbe dovuto avere accesso diretto dalla cucina.
- L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale in

quanto nella camera da letto principale è stato realizzato un nuovo bagno e il bagno esistente è stato trasformato in ripostiglio/guardaroba e non esiste la terrazza verso il fronte del palazzo con accesso dalla cucina.

Si procede ad eseguire variazione catastale per allineamento allo stato reale dell'unità immobiliare. A seguito di variazione si hanno i seguenti dati catastali: Abitazione di tipo civile foglio 10 particella 651 sub.73, cat. A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 90 mq, rendita € 836.66.

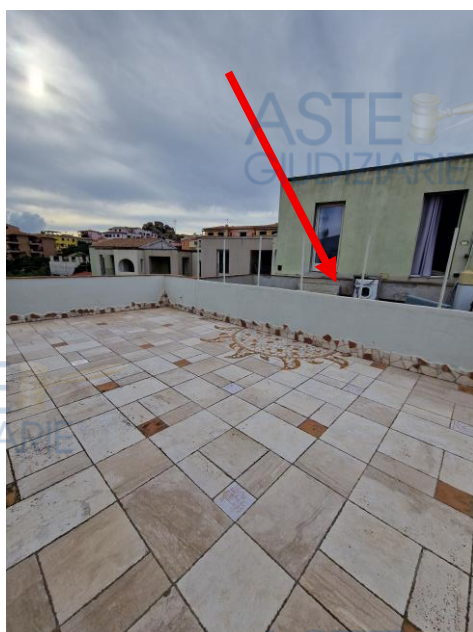
Calcolo della consistenza immobiliare SUB 73 (già 67)

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

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Abitazione	mq 78.67	1/1	mq 78.67
Verande e terrazze fino a 25 mq	mq 25.00	0,3	mq 7.5
Verande e terrazze oltre 25 mq	mq 36.87	0,1	3.69
TOTALE			mq 89.86

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un lastrico solare in immediata adiacenza con la terrazza del sub 67. Non è dotato di un accesso autonomo, in quanto per raggiungerlo è necessario passare attraverso l'appartamento e la sua terrazza, scavalcando il muretto di recinzione che li separa, oppure accedervi attraverso l'unità immobiliare ubicata sul mappale 705 e distinta con il sub 10, collegata al lastrico con due porte finestre che aprono sullo stesso e una scaletta di collegamento per superare lo sbalzo di quota esistente.

Di seguito alcune immagini fotografiche esplicative della situazione



Dall'osservazione delle immagini allegate, emerge chiaramente che il lastrico solare identificato al sub 68 non dispone di una propria autonomia funzionale. L'accesso diretto a tale superficie è possibile esclusivamente attraverso l'unità immobiliare appartenente al fabbricato situato sul mappale 705. Tuttavia, questo fabbricato risulta destinatario di una ordinanza di demolizione da parte del Comune di La Maddalena, della quale è stata attestata l'inottemperanza. Attualmente, sono in corso diversi procedimenti presso il TAR relativi alla facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere alla demolizione o all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.

Considerata questa situazione, si ritiene che nelle condizioni attuali l'unità immobiliare contraddistinta dal sub 68 e accatastata come lastrico solare sia priva di valore autonomo. La modalità di vendita più appropriata e certa, secondo la scrivente, consiste nell'accorpamento in un unico lotto con il sub 73 (ex 67). In tal modo, la superficie potrebbe essere alienata unitamente all'appartamento, consentendo in futuro un possibile ampliamento della veranda.

Di fatto, il lastrico si configura attualmente come una copertura a terrazzo non praticabile. Per renderlo effettivamente utilizzabile in seguito a una eventuale vendita in lotto unico con il sub 73 (ex 67), sarebbero necessari lavori di adattamento. Tali interventi consisterebbero nella demolizione del muretto di separazione con la terrazza e nella realizzazione ex novo della pavimentazione calpestabile del lastrico, attualmente assente.

Inoltre, è necessario tenere conto della presenza degli affacci diretti del fabbricato confinante in aderenza, che andrebbero a costituire un limite per la fruizione del bene nel caso in cui il fabbricato suddetto dovesse essere mantenuto ed utilizzato in qualche maniera in futuro.

Il valore eventuale che dovesse avere l'immobile in oggetto, calcolato come pertinenza dell'unità al sub 73 (ex 67), sarà necessariamente deprezzato della spesa necessaria per la realizzazione dei lavori per renderlo fruibile, calcolata in allegato con computo metrico basato sul prezzario regionale **(ALLEGATO O)** e che consiste in € 4'417,14 inclusa IVA.

Per il calcolo della superficie commerciale si considererà il lastrico solare in questione come pertinenza non comunicante del sub 73 (ex 67) con l'applicazione dei relativi coefficienti di omogeneizzazione.

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 68

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

Superficie lorda

Coefficiente di
applicazione

Superficie
ragguagliata

Verande e
terrazze fino
a 25 mq
(pertinenze non
comunicanti)

mq 25.00

0,15

mq 3.75

Verande e
terrazze oltre
25 mq
(pertinenze non
comunicanti)

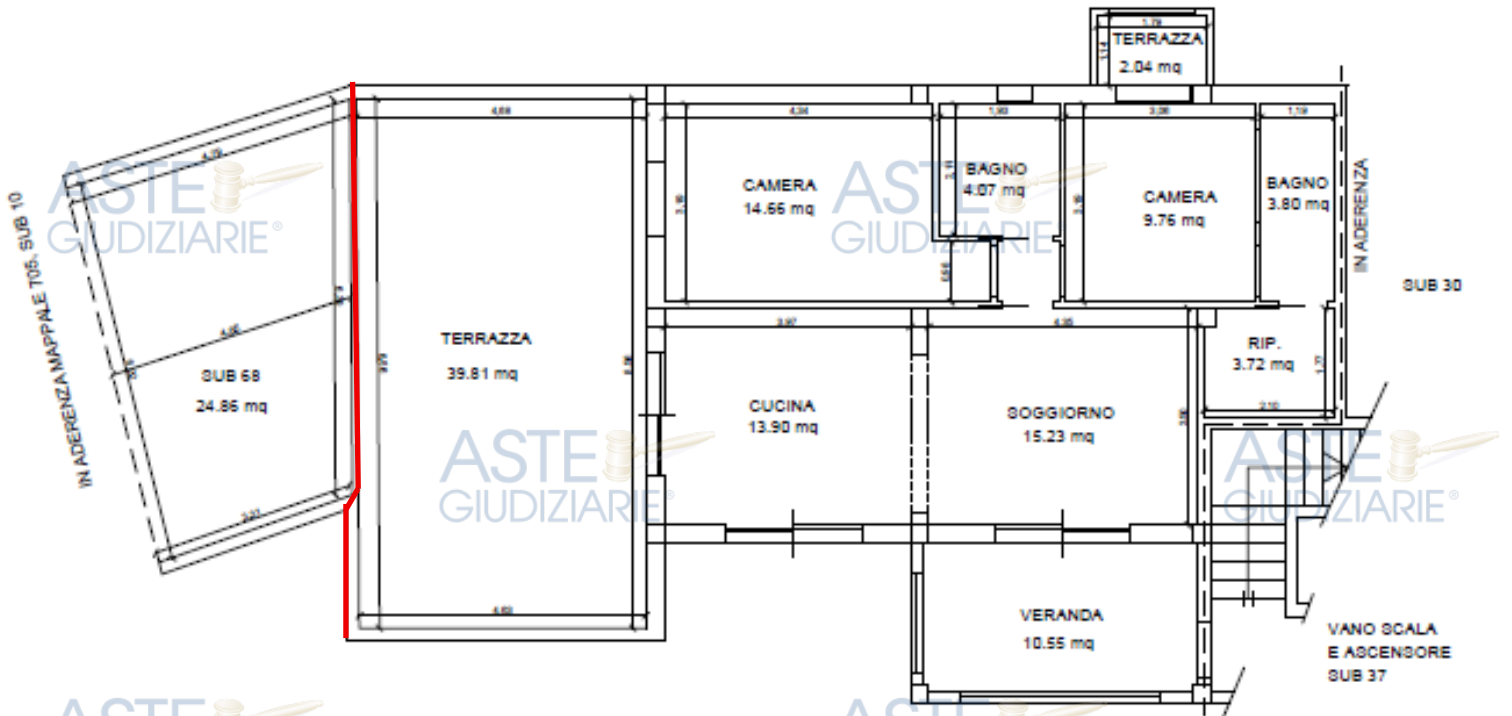
mq 1.80

0,05

0.09

TOTALE

mq 3.84



SUB 68

DATI PLANIMETRICI SUB 68

SUPERFICIE LORDA 26.80 mq

SUB 73 (già 67)

DATI PLANIMETRICI SUB 67

SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 78.67 mq

SUPERFICIE LORDA VERANDA 16.43 mq

SUPERFICIE LORDA TERRAZZE 45.44 mq

RILIEVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale a cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente stima è situato nel comune di La Maddalena, in posizione semiperiferica. La zona di ubicazione è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, a circa 500 metri si trova il più vicino supermercato. La Maddalena è un'isola dell'omonimo arcipelago, raggiungibile con il traghetto con frequenza ogni 30 minuti dal porto di Palau dopo circa 20 minuti di navigazione. Il comune e tutto l'arcipelago hanno un'elevatissima vocazione turistica, appartengono infatti all'arcipelago di La Maddalena isole come Caprera, Spargi e Budelli, l'isola di Santa Maria. Da Palau, con circa 45 minuti di strada, è possibile raggiungere Olbia, dove si trovano il porto e l'aeroporto internazionale che collegano la Sardegna con la penisola e con il resto del mondo.

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'immobile risulta correttamente inserito in mappa.

La categoria e la consistenza dell'unità immobiliare censita al subalterno 68 corrispondono alla situazione attuale.

L'unità censita al subalterno 67 corrisponde alla situazione attuale per categoria e classe, mentre, per quanto riguarda la consistenza, non risulta inserito in planimetria il bagno ricavato all'interno della camera da letto padronale e non risulta variata la destinazione del vecchio bagno, attualmente ripostiglio. Pertanto, la sottoscritta CTU dispone la regolarizzazione presso il catasto, predisponendo nuova planimetria contenente le variazioni rilevate durante l'accesso.

A seguito di variazioni catastali effettuate in data 12/02/2025, i nuovi dati relativi all'unità sono i seguenti:

- Foglio 10, Mappale 651, subalterno 73, piano 3, categoria A/2, classe

2, consistenza 6 vani, superficie catastale 90 mq, rendita catastale € 836,66

- Foglio 10, Mappale 651, subalterno 68, piano 3, categoria F/5, consistenza 32 m².

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di La Maddalena individuano l'immobile in zona B dello strumento urbanistico vigente con I.d.F. 3/mc/mq, altezza massima dei fabbricati 12 metri.

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 della Concessione Edilizia prot.12412 del 12/08/2008 e successiva Variante con provvedimento unico prot. 15787 del 29/12/2009

L'immobile oggetto di analisi ricade nel territorio della Regione Sardegna, ove trovano applicazione:

- la normativa urbanistica regionale (Legge Regionale n. 23/1985 e successive modifiche e integrazioni);
- il D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia, per quanto compatibile con l'autonomia regionale;
- il D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, in relazione alla presenza del vincolo paesaggistico.

In presenza di vincolo paesaggistico, la legittimità degli interventi edilizi è sempre subordinata anche alla valutazione di compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente.

Nella regione Sardegna la valutazione di compatibilità paesaggistica è normata dal Piano Paesaggistico Regionale

Descrizione delle opere in difformità al titolo e sanabilità:

Dall'analisi della documentazione edilizia depositata presso il Comune (titoli abilitativi e relativi elaborati grafici) e dal rilievo dello stato attuale dell'immobile, emerge una difformità tra lo stato legittimo autorizzato e lo

stato di fatto.

Difformità interne:

È stata accertata la realizzazione di un locale bagno in posizione e configurazione non previste negli elaborati progettuali assentiti.

Tale intervento costituisce una modifica interna della distribuzione degli spazi, con realizzazione di nuovi impianti idrico-sanitari, non autorizzata mediante titolo edilizio preventivo.

L'intervento non comporta aumento di volumetria, modifica della sagoma dell'edificio né alterazioni ai prospetti, e si configura come una difformità edilizia interna.

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). Trattandosi di opere interne, nonostante l'edificio si trovi in area vincolata dal Piano paesaggistico, non è necessario il Nulla Osta.

Difformità esterne:

Dalla comparazione tra progetto autorizzato e stato attuale risulta inoltre la mancata realizzazione di un balcone originariamente previsto sulla facciata principale.

Tale difformità incide sulla conformità urbanistica dell'immobile, pur non comportando un aggravio volumetrico o una modifica della superficie utile.

La mancata esecuzione di parti autorizzate è da considerarsi a tutti gli effetti una difformità, sanabile solo previa verifica della conformità alle norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti.

La realizzazione di opere in facciata, o la modifica di quelle esistenti, è un

intervento eseguibile ordinariamente con SCIA ai sensi dell'art. 10-bis, comma 1, lettera f) della LR 23/85. La realizzazione di un intervento in assenza di SCIA è sanabile con comunicazione di mancata SCIA e pagamento di una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 14, comma 1 della LR 23/85.

Nel caso in specie poiché ci troviamo in un'area sottoposta a vincolo di Tutela Paesaggistica; è necessario presentare istanza di conformità paesaggistica per la realizzazione di tali opere.

Alla fine del procedimento in caso di esito affermativo, per ottenere il Nulla Osta sarà necessario corrispondere una sanzione pecuniaria equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito. La quantificazione di quanto sopra descritto avverrà mediante apposita perizia giurata redatta da un tecnico abilitato. Al fine di determinare le somme del danno arrecato e del profitto conseguito si utilizzerà il prezzario regionale, con un incremento della cifra ottenuta variabile a seconda della posizione del manufatto abusivo. L'importo così determinato non potrà comunque essere inferiore alla cifra di € 300,00.

Per la regolarizzazione delle opere in difformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato che si occuperà di redigere le pratiche edilizie necessarie come segue:

- CILA tardiva per le opere interne realizzate senza titolo;
- accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, come recepito dalla normativa regionale.

La pratica dovrà essere presentata tramite lo sportello unico competente (SUAPE) del Comune, corredata da:

- elaborati grafici ante e post operam;
- relazione tecnica asseverata;
- attestazione del pagamento delle sanzioni e degli oneri previsti.

Considerata la presenza del vincolo paesaggistico, la sanatoria edilizia dovrà essere accompagnata da:

- istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;
- relazione paesaggistica redatta da tecnico abilitato;

Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica

Spese tecniche € 3'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=	€ 4'440,80
Spese per bolli da apporre sull'istanza e sul titolo	€ 32,00
Spese per diritti di istruttoria pratica	€ 150,00
Spese per sanzioni amministrative € 500 + € 500 =	€ 1'000,00
Sanzione paesaggistica	€ 300,00
TOTALE	€ 5'922,80

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs. 192/05

In data 19/12/2013 è stata presentata presso il SUAP del Comune di La Maddalena la dichiarazione di agibilità con codice univoco SUAP 818. Tale dichiarazione dovrà in ogni caso essere oggetto di aggiornamento a causa della non conformità urbanistica dell'unità immobiliare

QUESITO SETTE

verificati 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

specificati 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;

Unità immobiliari soggette a condominio

Segue bilancio preventivo e saldo annualità precedenti come inviato dall'amministratore del Condominio.

Bilancio preventivo individuale	
Condominio Orti delle Palme - C. Fisc. 91050360907	Esercizio ordinario "2025/2026"
Via Don Vico - 07024 La Maddalena (OT)	Periodo: 01/07/2025 - 30/06/2026
BANCO DI SARDEGNA - IBAN IT93 C 01015 84960 000070455774	
LEO VILLAGE Via Don Vico - 07024 La Maddalena (OT)	

Unità: B/7 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Compenso amministratore + iva e oneri di legge	-5.000,00	58,91/1000,00		-294,55
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Assicurazione Fabbricato	-2.010,00	58,91/1000,00		-118,41
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Manutenzioni generali	-6.500,00	58,91/1000,00		-382,92
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Luce condominiale	-1.500,00	58,91/1000,00		-88,37
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Pulizie scale	-1.100,00	58,91/1000,00		-64,80
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Fiscali	-160,00	58,91/1000,00		-9,43
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Amministrative	-400,00	58,91/1000,00		-23,56
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Spese bancarie	-300,00	58,91/1000,00		-17,67
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Giardinaggio	-800,00	58,91/1000,00		-47,13
1/ PROPRIETA' / SPESE GENERALI / Tecnico terza annualità	-2.102,00	58,91/1000,00		-123,83
1/ PROPRIETA' / SPESE GARAGE / Spese energia elettrica	-120,00	58,91/1000,00		-7,07
1/ PROPRIETA' / Spese Curatela	-1.830,00	58,91/1000,00		-107,81
3/Proprietà scala B / SPESE SCALA B / Pulizia Scala B	-1.400,00	223,17/927,10		-337,01
7/Manutenzione scala B / SPESE SCALA B / Luce scale	-300,00	257,42/1000,00		-77,23
10/Ascensore scala B / ASCENSORE SCALA B 43472414 / Manutenzione ascensore 33,33%	-1.069,00	304,50/1000,00		-325,51
10/Ascensore scala B / ASCENSORE SCALA B 43472414 / Forza motrice	-300,00	304,50/1000,00		-91,35

STUDIO SCOTTO SNC
 di Scotto Vincenzo e Giovanni Battista
 Amministrazione Condomini e Gestione Immobili
 Via Domenico Corti, 15 - 07024 LA MADDALENA
 P.IVA: 02899130906

Studio Scotto Snc di Scotto Vincenzo e Giovanni Battista
 Via D. Corti n. 15 - 07024 La Maddalena (OT) - 0789737416
 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 1

Bilancio preventivo individuale

Condominio Orti delle Palme - C. Fisc. 91050360907
 Via Don Vico - 07024 La Maddalena (OT)
 BANCO DI SARDEGNA - IBAN IT93 C 01015 84960 000070455774

Esercizio ordinario "2025/2026"
 Periodo: 01/07/2025 - 30/06/2026

LEO VILLAGE Via Don Vico - 07024 La Maddalena (OT)				
10/Ascensore scala B / ASCENSORE SCALA B 43472414 / riparazioni	-1.600,00	304,50/1000,00		-487,20
consumi acqua rendiconto 2024 2025 / SPESE ACQUA / Consumi	-2.000,00	43/1167		-73,69
Infissi scala B / SPESE SCALA B / Infissi Scala B	-9.680,00	223,17/927,10		-2.330,15
Arrotondamenti				0,02
Totale unità B/7				-5.007,67
Riepilogo LEO VILLAGE				
	Saldo precedente			-18.743,68
	Totale quote			-5.851,01
	Saldo complessivo			-24.594,69

STUDIO SCOTTO SNC
 di Scotto Vincenzo e Giovanni Battista
 Amministrazione Condomini e Gestione Immobili
 Via Domenico Corti, 15 - 07024 LA MADDALENA
 P.IVA: 02899130906

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 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;

Le unità immobiliari sono pignorate 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;

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare sub sub 73 (ex 67) era occupata dal signor _____ in quanto promissario acquirente dell'immobile.

Non esistono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto, si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO N**).

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 non è sottoposto a tale genere di occupazione.

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;

Le unità appartengono al condominio denominato Orti delle Palme.

L'Amministratore ha comunicato l'esistenza di un saldo negativo riferito alle

annualità precedenti pari ad € 18'743,68 oltre a quanto deliberato per l'annualità in corso.

Riepilogo LEO VILLAGE	Saldo precedente	-18.743,68
	Totale quote	-5.851,01
	Saldo complessivo	-24.594,69

STUDIO SCOTTO SNC
di Scoto Vincenzo e Giovanni Battista
Amministrazione Condomini e Gestione Immobili
Via Domenico Corti, 15 - 07024 LA MADDALENA
P.IVA: 02899138006

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 2'200,00 e i 4'000,00 €/mq.

Considerata la condizione dell'unità, la posizione anche e soprattutto in riferimento al contesto immediatamente circostante non di particolare pregio, la tipologia ed il taglio, il tipo di finiture, la tipologia costruttiva, si può prendere come valore di riferimento **3'000.00 €/mq**.

Si applica al valore di riferimento il coefficiente di vetustà (art. 20 legge 392/78). Per l'edificio in oggetto, edificato con Concessione Edilizia originaria del 2006, variante del 2009 e agibilità del 2013 appare corretto assumere come anno di costruzione il 2010 (considerando un anno per l'inizio lavori dalla Concessione Edilizia del 2006 e tre anni dall'inizio lavori per il termine degli stessi come da legge), il coefficiente relativo sarà pari al 14%.

Lo stato di conservazione dell'unità è buono (art. 21 legge 392/78) e pertanto il coefficiente sarà pari a 1

A seguito dell'applicazione dei coefficienti, avremo che il valore al metro quadro dell'unità sarà $3'000,00 - (3'000,00 \times 14\%) \times 1.00 = 2'580,00 \text{ €/mq}$

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 10, mappale 651, sub 73 (ex 67)
Valore al metro quadro € $2'580,00 \times 89.86 \text{ mq} = 231'838,80 \text{ €}$.

Al valore così ottenuto andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica in ragione di € 5'922,80

Immobile censito al foglio 10, mappale 651, sub 68
Valore al metro quadro € $2'580,00 \times 3.84 \text{ mq} = 9'907,20 \text{ €}$.



Al valore così ottenuto andranno sottratti i costi necessari per rendere il lastrico solare fruibile, in ragione di 4'417,14 € come da computo allegato.



FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO

**Intera proprietà di Unità Immobiliari censite al foglio 10, mappale 651, sub 73
e al foglio 10, mappale 651, sub 68 del Comune di La Maddalena**

PREZZO BASE: 231'406,00 €.

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 di La Maddalena, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°25 pagine inclusa la presente e 14 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 02/03/2026

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli