

TRIBUNALE CIVILE E PENALE
TEMPIO PAUSANIA (Provincia di Sassari)
PROCEDURA ESECUTIVA N° 118/2024 R.G.Es.



con sede in Roma
CONTRO

S.p.a.

+ 3

in

(SS)

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA

Dr.ssa

17/01/2025
18/09/2025
07/10/2025

ELABORATO_PERITALE_STIMA

TEMPIO PAUSANIA li: 18 settembre 2025

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Saba'.

Procedura Es. n. **118/2024 R.G.E.**

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa

Parti in causa:

Parte Attrice:

con sede in Roma via
con studio legale
, costituitasi in giudizio con avv.ti
in Sassari via indirizzo Pec

Parte Esecutata:

sig. con residenza in via
(SS), costituitosi in giudizio con avv. con studio in
via (..);

sig.ra con residenza in via
, 07026 Olbia (SS), costituitosi in giudizio con avv.
con studio in via , Firenze (FI) indirizzo Pec

sig.ra con residenza in via
(SS), costituitosi in giudizio con avv. con
studio in via (..);

sig.ra con residenza in via
, costituitosi in giudizio con avv. con studio in via
..... (..).

PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 17/01/2025 prestava giuramento in qualità di esperto estimatore per rispondere ai quesiti di cui alle linee guida pubblicate nel sito del Tribunale e nelle quali si dispone che l'esperto stimatore depositi la perizia di stima attenendosi analiticamente alle seguenti disposizioni:

- a) **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.
- b) **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.**
- c) **Provveda ad acquisire:**
 - i) planimetria catastale;
 - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 3 di 56

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.

d) **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.

e) **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.

f) **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;

g) **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 ausiliario 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.

- h) **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;
- i) **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 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 nellaprocedura sia presente, quale precedente 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 annodel figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.
- j) **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).
- k) **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.
- l) **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.P.R. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.
- m) **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.

- n) **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.
- o) **Dica**, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.
- p) **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 eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**
- q) **Descriva**, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
- r) **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.
- s) **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.
- t) **Depositi nel fascicolo telematico** un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo) piano int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il Giudice

dispone che l'esperto nella redazione del suo elaborato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- formularà istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;
- acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell'immobile;
- corredi la relazione con adeguate produzioni fotografiche, con riepilogo iniziale, ed inserisca, per agevolare le successive operazioni di pubblicazione, **le planimetrie degli immobili nel corpo della perizia** e non in allegato alla stessa con l'avvertenza che i lotti vanno indicati con numeri progressivi oppure va dato atto che si tratta di lotto unico;
- invii, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte esecutata (o al suo procuratore se già costituito) e al custode se già nominato. La comunicazione dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata (o per posta raccomandata cartacea al solo debitore privo di indirizzo di posta elettronica certificata); rammentando alle parti i) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; ii) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno dieci giorni prima dell'udienza;
- depositi in via telematica l'elaborato completo di allegati e delle attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte, nonché, entro lo stesso termine;

Il CTU, in data 23/01/2025, con istanza depositata nel fascicolo telematico della Esecuzione comunicava alle Parti l'inizio delle operazioni peritali.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NUOVI QUESITI DI CUI ALLA CIRCOLARE G. Es. DEL 14/09/2023

QUESITO "a" - "verifichi, prima di ogni altra 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.

Alle istanze di pignoramento delle due Esecuzioni sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

- nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
- Atto del pignoramento;
- Istanza Vendita-Ex Art. 41-Tub;
- Certificati ipotecario speciale.

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere completa, in ogni caso, il CTU ha ritenuto necessaria l'acquisizione della seguente documentazione utile allo svolgimento delle operazioni peritali:

- Estratto Mappa catastale rilasciato in data 21/01/2025;

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 7 di 56

2. Visure planimetriche rilasciate in data 21/01/2025;
3. Visura catastale storiche rilasciata in data 21/01/2025;
4. Visura catastale attuale rilasciata in data 21/01/2025;
5. Concessioni Edilizie/Agibilità – consegnate copie con richiesta a mezzo posta certificata, per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS) prot. n. 1894 del 04/02/2025;

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:**

- **ATTO PUBBLICO**, rogito Notaio _____ in data _____, repertorio _____, portante ipoteca volontaria, iscritta in data 19/10/2007 ai numeri _____ di particolare e _____ di generale, nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di S.p.a. codice fiscale _____ con sede in Roma, contro _____ nato a _____ (NU) in data _____ codice fiscale _____, nata a _____ (SS) in data _____ codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà, capitale mutuo € 200.000,00 – ipoteca € 400.000,00 – durata anni 30, su beni siti in comune di _____ (SS) via _____, distinti in catasto fabbricati al **foglio mappale sub** categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub** categ. C/6 di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27, per la piena proprietà 1/1.

▪ **PIGNORAMENTO:**

- **ATTO GIUDIZIARIO**, notificato da Ufficiale Giudiziario – Tempio Pausania in data _____ – Rep. _____, portante atto cautelare, trascritto in data 01/10/2024 ai numeri _____ di particolare e _____ di generale portante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO su immobili a favore di S.p.a. codice fiscale _____ con sede in Roma contro i signori _____ nato a _____ (NU) in data _____ codice fiscale _____, per la quota di 24/36 di proprietà, _____ nata a _____ (NU) in data _____ codice fiscale _____, per la quota di 4/36 di proprietà, _____ nata a _____ (SS) in data _____ codice fiscale _____, per la quota di 4/36 di proprietà su immobili siti in comune di _____, e precisamente immobili distinti in catasto fabbricati al **foglio mappale sub** categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub** categ. C/6 di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27

▪ **SEQUESTRI:**

..... convertito (ovvero non convertito) in pignoramento;

▪ **DOMANDE GIUDIZIALI:**

..... il relativo giudizio è in corso (ovvero si è concluso con sentenza passata in giudicato in data ed annotata in data ovvero si è concluso per);

▪ **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

.....

▪ **PROVENIENZA DEI BENI:**

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 8 di 56

provenienza per i sig.ri

– **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**, Ufficio del Registro di Olbia, denuncia , trascritto in data ai n.ri di particolare e di generale. Successione di defunta nata a il e deceduta ad il , lasciando a succederle il coniuge nato a (NU) in data , i figli nata a (NU) in data nato a (NU) in data (SS) in data , i quali ereditano la quota pari ad un mezzo spettante alla de cuius su immobili siti in comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinti in catasto fabbricati al foglio mappale sub categ. A/2 consistenza n. 6 vani, mappale sub categ. C/6 di mq 42 e mappale sub categ. C/2 di mq 27.

– **ATTO GIUDIZIARIO – Tribunale di Tempio Pausania** in data – repertorio , portante atto per causa di morte – accertamento di accettazione in qualità di erede, trascritta in data 10/05/2024 ai n.ri di particolare e di generale a favore dei signori nato a (NU) in data codice fiscale nata a (NU) in data codice fiscale , nata a (NU) in data codice fiscale , nata a (SS) in data , contro , deceduta in data .

– **ORDINANZA – Tribunale di Tempio Pausania – sezione civile**, in giudicato, accoglimento totale al n. del 16/04/2024 di R.G. n. , repertorio n. del 22/04/2024, registrato il 14/06/2024 al n. , resa nel procedimento ex art. 702 bis c.p.c. con quale il Tribunale di Tempio Pausania ha dichiarato che è decaduto dal diritto di accettare l'eredità della propria genitrice nata a il e deceduta ad Olbia il e che i sig.ri e sono eredi della predetta e ne hanno accettato l'eredità e che la loro precedente quota è stata accresciuta del diritto spettante a in virtù della sua decadenza dal diritto di accettare.

provenienza per i sig.ri

– **ATTO PUBBLICO A ROGITO** Notaio in data – repertorio , portante COMPRAVENDITA, trascritto in data 19/10/2007 ai n.ri di particolare e di generale con il quale il sig. nato a in data , vende la piena proprietà ai sig.ri nato a (NU) in data , nata a (SS) in data , che accettano ed acquistano in regime di comunione dei beni immobili siti in comune di (SS) distinti in catasto fabbricati al foglio mappale sub categ. A/2 consistenza n. 6 vani, mappale sub categ. C/6 di mq 42 e mappale sub categ. C/2 di mq 27.

provenienza per il sig. **Decandia Giovanni**

- **ATTO PUBBLICO A ROGITO** Notaio in data _____, portante
DONAZIONE, rog.to a Tempio in data _____ ai n. _____, trascritto in data _____
ai n.ri _____ di particolare e _____ di generale con il quale la sig.ra _____
nata a _____ in data _____, dona al sig. _____ nato a _____
in data _____, che accetta ed acquista terreni siti in Tempio località _____
tra questi, figura il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio _____ mappale _____
di metri quadrati 295.259.

Per gli altri passaggi si vedano gli atti di cui al documento A-02_DOCUMENTI_VARI e allegati al presente Elaborato peritale di stima.

QUESITO "b" - "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.

I moduli di controllo, di cui al presente quesito sono stati elaborati in file autonomi e allegati alla presente relazione peritale.

QUESITO "C" - "Provveda ad acquisire:"

- planimetria catastale;
- 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;
- certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
- 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.

In merito al punto i) del quesito "c":

- in data 21/01/2025 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia, dell'ESTRATTO DI MAPPA immobili siti in comune di _____ (SS) distinti in catasto fabbricati al foglio _____ mappale _____;
- In data 21/01/2025 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia della VISURA PLANIMETRICA immobili siti in comune di _____ (SS) distinti in catasto fabbricati al foglio _____ mappale _____ sub categ. A/2 consistenza n. 6 vani, mappale _____ sub categ. C/6 di mq 42 e mappale _____ sub categ. C/2 di mq 27;

- In data 21/01/2025 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia della VISURA ATTUALE PER IMMOBILE immobili siti in comune di (SS) distinti in catasto fabbricati al **foglio mappale sub** categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub** categ. C/6 di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27.

Tutte le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati Il CTU riferisce che la storia catastale degli immobili pignorati è stata riportata nella visura storica per singolo immobile di cui al documento A-03_ATTICATASTO_VIS-PLANIMETRICHE e allegate al presente Elaborato peritale di stima.

In merito al punto ii) del quesito "c":

il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. 1894 del 04/02/2025, risultava essere stato rilasciato il titolo abilitativo a costruire e cioè:

- Licenza Edilizia n. del 24/11/**, rilasciata dal Sindaco del comune di Tempio Pausania (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Nuova Costruzione di un edificio Uso Abitazione"** da edificarsi nella frazione di (SS), via Nazionale, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il, residente in loc. ;
- Concessione Edilizia n. del 03/05/**, rilasciata dal Sindaco del comune di Loiri (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante alla Licenza n. del 24/11/ - (divisione dell'abitazione in n. 3 appartamenti e ristrutturazione interna ed esterna senza aumento di volume)"** da edificarsi nella frazione di (SS), via Nazionale, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il, residente in loc. ;
- Concessione Edilizia n. del 21/03/**, rilasciata dal Sindaco del comune di (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante interna ed esterna a sanatoria di una casa di civile abitazione già autorizzata con C.E. n. del 03/05/ in località zona B3)"** da edificarsi nella frazione di (SS), via, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il, residente in via ;

In merito al punto iii) del quesito "c":

il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. 1894 del 04/02/2025, è risultato che, per quanto è stato possibile accertare, sull'immobile pignorato **non risulta essere stata richiesta e tantomeno rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.**

In merito al punto iv) del quesito "c":

il CTU, tramite riscontri effettuati sugli atti notarili ha accertato che vi sono stati i seguenti passaggi di proprietà, e cioè:

▪ **PROVENIENZA DEI BENI:**

provenienza per i sig.ri Flore Nicolò, Flore Francesca, Flore Rosanna e Flore Vincenza

- **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**, Ufficio del Registro di Olbia, denuncia , trascritto in data ai n.ri di particolare e di generale. Successione di defunta nata a il e deceduta ad il , lasciando a succederle il coniuge nato a (NU) in data , i figli nata a (NU) in data nato a (NU) in data nata a (NU) in data (SS) in data , i quali ereditano la quota pari ad un mezzo spettante alla *de cuius* su immobili siti in comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinti in catasto fabbricati al foglio mappale sub categ. A/2 consistenza n. 6 vani, mappale sub categ. C/6 di mq 42 e mappale sub categ. C/2 di mq 27.
- **ATTO GIUDIZIARIO – Tribunale di Tempio Pausania** in data – repertorio , portante atto per causa di morte – accertamento di accettazione in qualità di erede, trascritta in data 10/05/2024 ai n.ri di particolare e di generale a favore dei signori nato a (NU) in data codice fiscale nata a (NU) in data codice fiscale , nata a (NU) in data in data codice fiscale , contro nata a (SS) in data codice fiscale , deceduta in data .
- **ORDINANZA – Tribunale di Tempio Pausania – sezione civile**, in giudicato, accoglimento totale al n. del 16/04/2024 di R.G. n. , repertorio n. del 22/04/2024, registrato il 14/06/2024 al n. , resa nel procedimento ex art. 702 bis c.p.c. con quale il Tribunale di Tempio Pausania ha dichiarato che è decaduto dal diritto di accettare l'eredità della propria genitrice nata a il e deceduta ad Olbia il e che i sig.ri e sono eredi della predetta e ne hanno accettato l'eredità e che la loro precedente quota è stata accresciuta del diritto spettante a in virtù della sua decadenza dal diritto di accettare.

In merito al punto v) del quesito "c":

Allo stato non risultano esserci state dichiarazioni di successione posteriori al titolo negoziale.

QUESITO "d" - "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.

In merito al punto i) del quesito "d":

il CTU conferma che i dati di cui all'atto di pignoramento hanno consentito di individuare sul posto i beni pignorati i quali risultano essere siti in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, distinti in catasto fabbricati al foglio mappale sub categ. A/2 consistenza n. 6 vani, mappale sub categ. C/6 di mq 42 e mappale sub categ. C/2 di mq 27, beni oggetto di pignoramento.

In merito al punto ii) del quesito "d":

il CTU conferma che i dati di cui all'atto di pignoramento hanno consentito di individuare sul posto i beni pignorati i quali risultano essere siti in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, distinti in catasto fabbricati al foglio mappale sub categ. A/2 consistenza n. 6 vani.

Per quanto attiene ai beni attualmente censiti in catasto al foglio , mappale sub categ. C/6 di mq 42 e mappale sub categ. C/2 di mq 27, beni oggetto di pignoramento, il CTU riferisce che sul posto è stata rilevata una situazione diversa dagli atti catastali e che verrà descritta compiutamente nel successivo "quesito e".

In merito al punto iii) del quesito "d":

Il CTU riferisce che la storia catastale degli immobili pignorati è stata riportata nella visura storica per singolo immobile di cui al documento A-03_ATTICATASTO_VIS-PLANIMETRICHE e allegata al presente Elaborato peritale di stima.

QUESITO "e" - "Proceda, senza richiedere autorizzazione al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale,"

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.

Gli immobili oggetto del presente Elaborato peritale di stima sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, catasto fabbricati così come riportato negli atti della Causa.

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

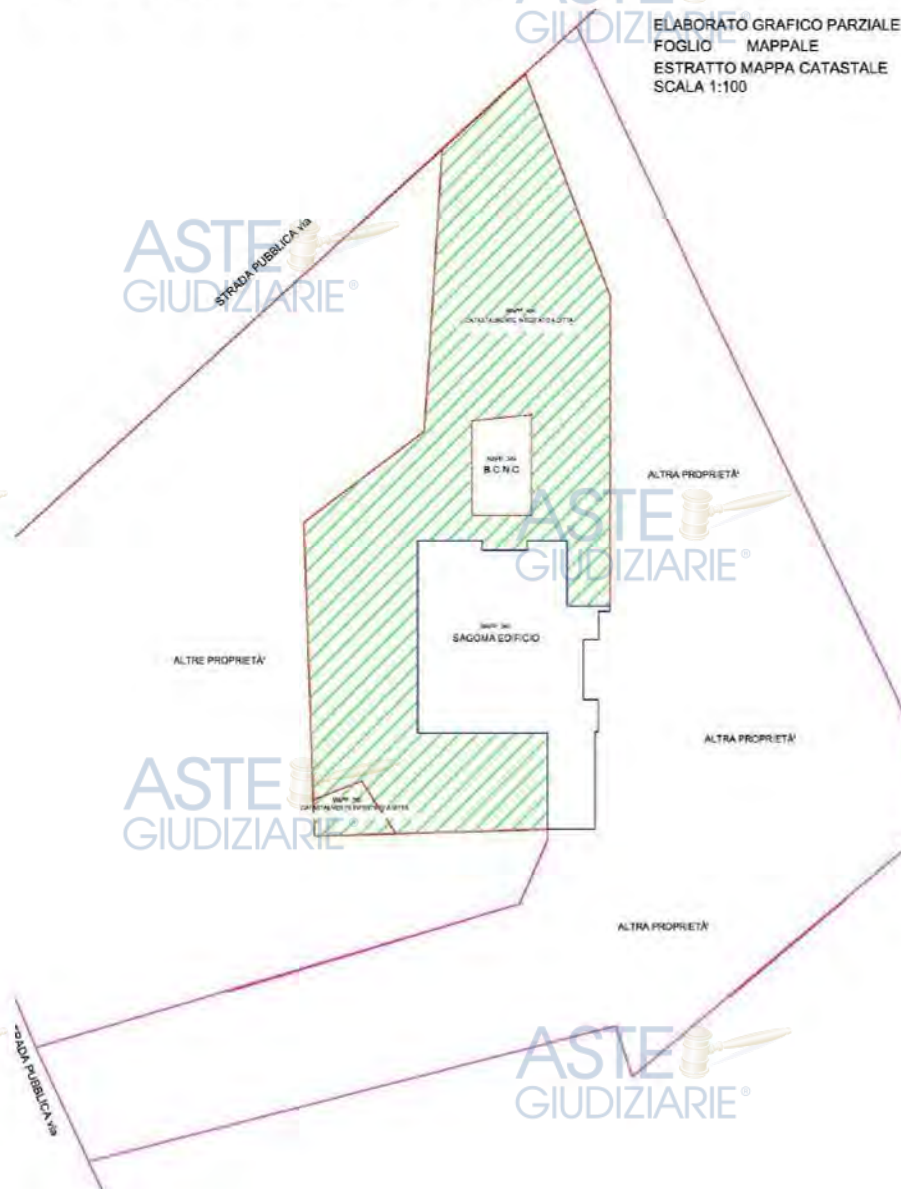
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 13 di 56

In premessa il CTU fa presente che, dalle indicazioni riportate nell'atto pubblico di compravendita in data 12/10/ - repertorio risulta che gli immobili in comune di (SS), nella frazione di Porto San Paolo, in via G.L. Bernini n. 10 int. 1, censiti oggi in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub categ. A/2, sub (ex sub 2) categ. C/2, sub (ex sub 3) categ. C/2 sono gli immobili oggetto della compravendita e nella stessa vendita **"è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile"**.

Tali immobili, facenti parte dell'intero fabbricato hanno accesso solo da strada pubblica (via G.L. Bernini) e sono confinanti per tre lati con adiacenti spazi comuni intestati catastalmente ad altra proprietà come si evince dal seguente schema grafico:



Schema grafico dello stato attuale con elaborazione grafica dell'estratto di mappa del foglio mapp.

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 14 di 56

Dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e dall'esito della visita del luogo oggetto della causa è emerso quanto segue:

– **U.I.U. Appartamento categ. A/2, censita al foglio** , mappale , sub

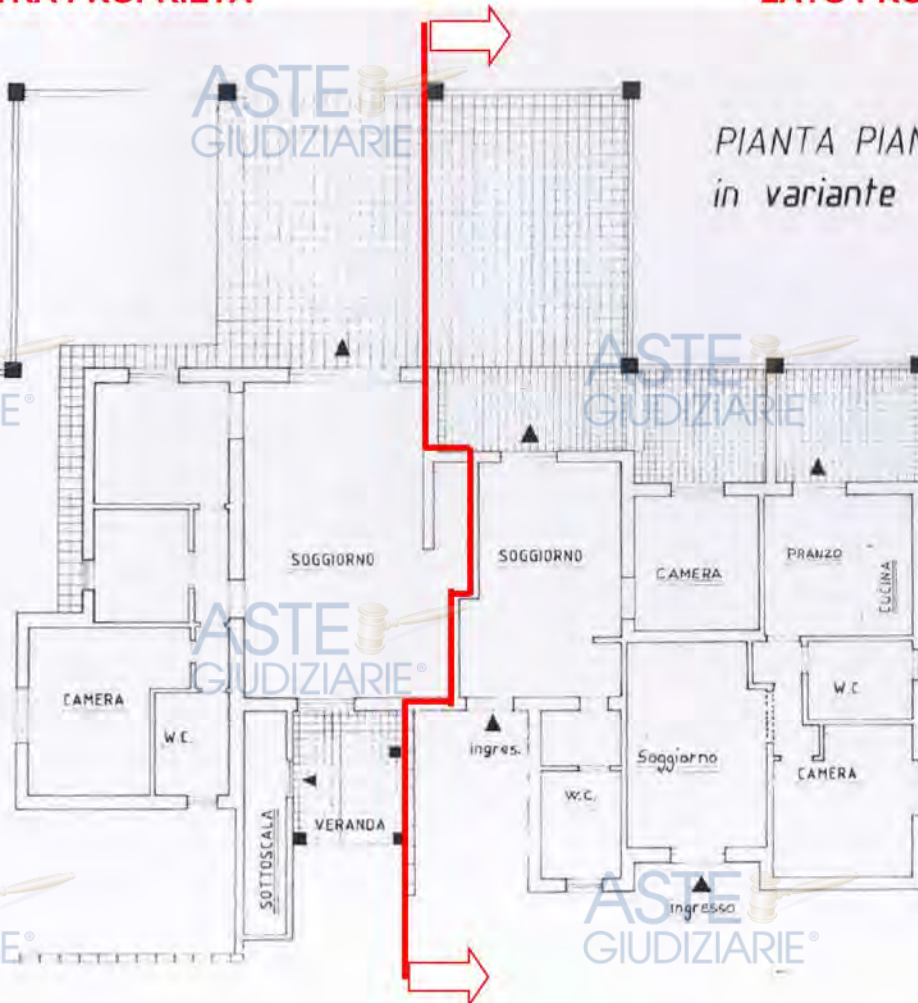
La U.I.U. è posta al piano terra del fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1.

Dalla comparazione della documentazione grafica allegata alle C.E., dalla comparazione dell'estratto di mappa foglio particella e dai riscontri effettuati sullo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo primo accesso, eseguito in data 12/05/2025 è emerso che la U.I.U. pignorata è confinante con altra proprietà sub 9 e con spazi comuni per tre lati, salvo altri aventi titolo.

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi si prenda visione degli schemi grafici e della foto di seguito riprodotte.

LATO ALTRA PROPRIETA'

LATO PROPRIETA'



LATO ALTRA PROPRIETA'

LATO PROPRIETA'

Schema grafico del Piano Terra della U.I.U mapp.

sub 8 di cui al progetto approvato con C.E. n. /2000

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 15 di 56



Foto lato accesso alla U.I.U mappa. 348 sub 8 da sopralluogo primo accesso del 12/05/2025

FOGLIO MAPPALE Sub 8
LOIRI PORTO SAN PAOLO via n. 10 int. 1



Riproduzione grafica planimetria catastale U.I.U mappa. sub agli Atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 16 di 56

Dalla verifica eseguita dal CTU in sede di sopralluogo primo accesso, dalla comparazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla comparazione sull'attualità degli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati è emerso quanto segue:

- trattasi di un appartamento posto al P.T. di un fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1; detto appartamento è composto da un ingresso che avviene da ampio spazio comune confinante con via pubblica, da un ampio locale adibito a cucina-soggiorno, da un'ampia veranda esterna coperta che però risulta insistere su area spazio comune, da un bagno con antibagno, da una camera da letto, da un ampio salotto con veranda esterna coperta, da altre due camere da letto, da un bagno e da un'altra veranda esterna coperta.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione interna che non rispecchia, in linea di massima, sia la planimetria catastale che la planimetria del progetto originario allegato al titolo abilitativo a costruire infatti, durante la fase del rilievo, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di un'ampia veranda esterna coperta che però risulta insistere su area spazio comune che differiscono rispetto al progetto concessionato e alla planimetria catastale; negli atti progettuali depositati all'Ufficio tecnico comunale non sono stati trovati atti e/o autorizzazioni che giustificano le modifiche adottate.

PIANTA PIANO TEI

H. m. 2,70

altra u.i.u.



Schema grafico della planimetria della U.I.U. mapp. interne all'appartamento

sub dopo l'aggiornamento catastale delle modifiche

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 17 di 56

Per cui viste le specifiche del quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile a redigere gli elaborati planimetrici e al successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e certificarne la regolarità catastale. In data 15/07/2025 con pratica n. SS0120844 è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale; gli atti della avvenuta variazione catastale sono allegati alla presente relazione peritale.

– **U.I.U. Garage categ. C/6, censita al foglio , mappale , sub (ex sub 2)**

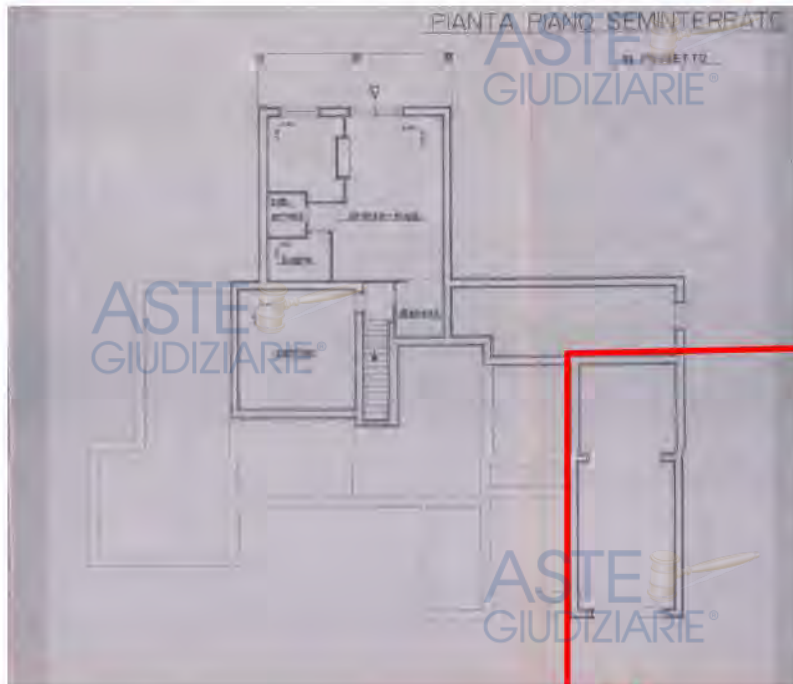
La U.I.U. è posta al piano seminterrato del fabbricato sorto in comune di (SS), nella frazione di , in via n.10 int. 1.

Dalla comparazione della documentazione grafica allegata alle C.E., dalla comparazione dell'estratto di mappa foglio particella e dai riscontri effettuati sullo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo primo accesso, eseguito in data 12/05/2025 è emerso che la U.I.U. pignorata è confinante oggi con altra proprietà sub 10, con stessa proprietà sub 12 (ex sub 3) e con spazio comune per tre lati, salvo altri aventi titolo.

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi si prenda visione degli schemi grafici e della foto di seguito riprodotte.

LATO ALTRA PROPRIETA'

LATO PROPRIETA'



LATO ALTRA PROPRIETA'

LATO PROPRIETA'

Schema grafico del P.S. della U.I.U mapp. sub (ex sub 2) di cui al progetto approvato con C.E. n. -31/1989

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

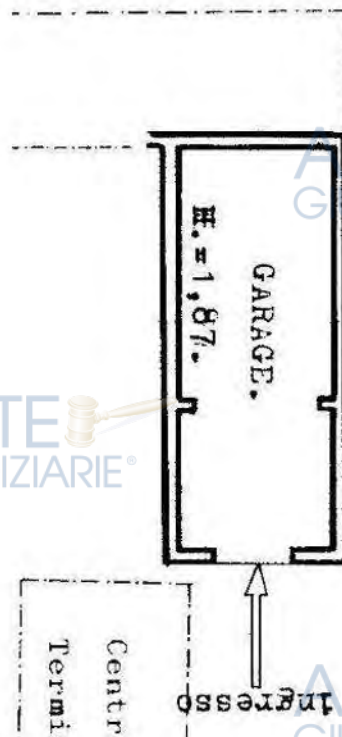
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 18 di 56



Foto lato accesso alla U.I.U mapp. sub (ex sub 2) da sopralluogo primo accesso del 12/05/2025



Riproduzione grafica planimetria catastale della U.I.U mapp. sub (ex sub 2) agli Atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari





Schema grafico della planimetria della U.I.U. mapp. sub (ex sub 2) dopo la variazione e l'aggiornamento catastale

Dalla verifica eseguita dal CTU in sede di sopralluogo primo accesso, dalla comparazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla comparazione sull'attualità degli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati è emerso quanto segue:

- trattasi di una U.I.U. posta al P.S. di un fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1; detta U.I.U., all'atto del sopralluogo primo accesso è risultata essere oggetto di interventi edilizi per opere di ristrutturazione che non risulterebbero, anche a detta della proprietà, essere stati autorizzati da titolo abilitativo a costruire infatti, evidenti sono le tracce di questi interventi che sono tesi a modificare lo stato di cui al titolo abilitativo a costruire originario. L'U.I.U. attualmente, è costituita da un ingresso che avviene da una pergola esterna (realizzata ex novo) che però risulta insistere su area spazio comune, da un vano che si presuppone essere adibito a cucina (si notino gli arredi nel rilievo fotografico), da un bagno e da altri due vani che non hanno ancora, precisa destinazione d'uso; le altezze interne variano dai 2,06 ai 2,20 mt. Si possono notare lavori di rivestimento murario in pietra a vista all'esterno, l'assenza degli infissi esterni, di quelli interni e una apertura di breccia nel fronte muratura dove in origine era previsto l'accesso al garage.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione interna che non rispecchia sia la planimetria catastale che la planimetria del progetto originario allegato al titolo abilitativo

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 20 di 56

a costruire infatti, durante la fase del rilievo, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, la presenza di una pergola esterna che però risulta insistere su area spazio comune ed un ampliamento della superficie originaria ai danni della u.i.u. oggi confinante sub 12 stessa proprietà che differiscono rispetto al progetto concessionato e rispetto alla planimetria catastale; negli atti progettuali depositati all'Ufficio tecnico comunale non sono stati trovati atti e/o autorizzazioni che giustificano le modifiche adottate.

– **U.I.U. Cantina categ. C/2, censita al foglio , sub (ex sub 3)**

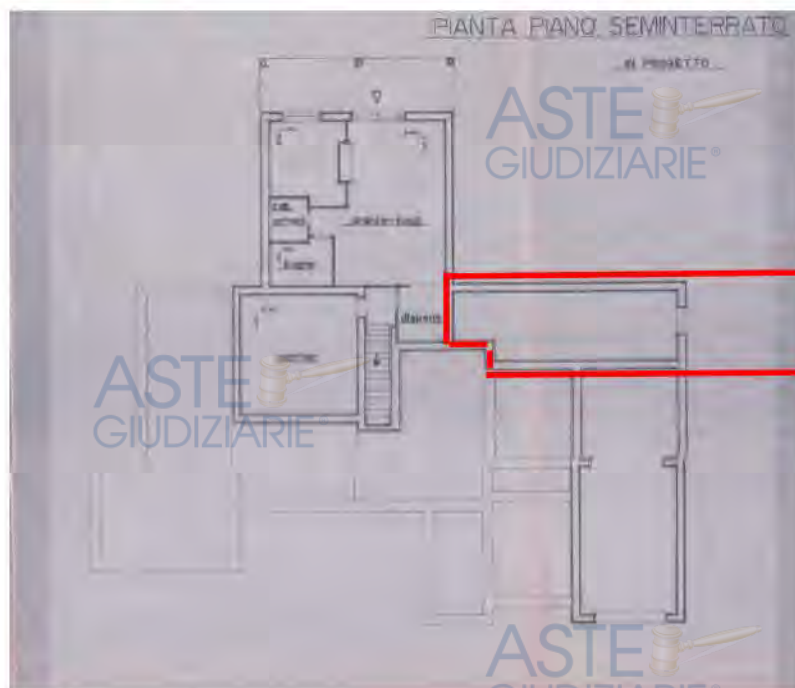
La U.I.U. è posta al piano seminterrato del fabbricato sorto in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1.

Dalla comparazione della documentazione grafica allegata alle C.E., dalla comparazione dell'estratto di mappa foglio particella e dai riscontri effettuati sullo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo primo accesso, eseguito in data 12/05/2025 è emerso che la U.I.U. pignorata è confinante con altra proprietà sub 10, con stessa proprietà sub 11 e con spazio comune per un lato, salvo altri aventi titolo.

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi si prenda visione degli schemi grafici e della foto di seguito riprodotte.

LATO ALTRA PROPRIETA'

LATO PROPRIETA'



LATO ALTRA PROPRIETA'

LATO PROPRIETA'

Schema grafico del Piano Seminterrato della U.I.U. mapp. n. -31/1989 sub (ex sub 3) di cui al progetto approvato con C.E.

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

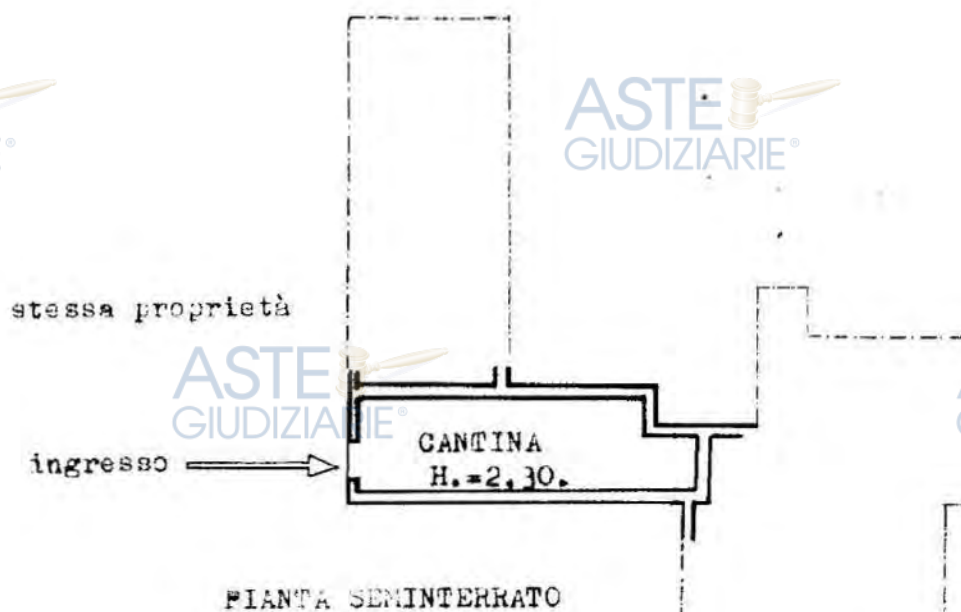
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 21 di 56



Foto lato accesso della U.I.U mapp. sub (ex sub 3) da sopralluogo primo accesso del 12/05/2025

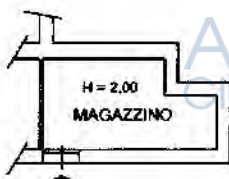


Riproduzione grafica della planimetria catastale della U.I.U mapp. sub (ex sub 3) agli Atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari



ANO S1

altra u.i.u.



altra u.i.u.

Schema grafico della planimetria della U.I.U. mapp. catastale

sub 12 (ex sub 3) dopo la variazione e l'aggiornamento

Dalla verifica eseguita dal CTU in sede di sopralluogo primo accesso, dalla comparazione degli elaborati progettuali delle pratiche edilizie agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla comparazione sull'attualità degli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati è emerso quanto segue:

- trattasi di una U.I.U. posta al P.S. di un fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1; detta U.I.U. è composta da un ingresso che avviene da uno spazio comune e da un unico vano adibito a cantina/deposito; l'altezza interna è pari a 2,00 mt.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione interna che non rispecchia sia la planimetria catastale che la planimetria del progetto originario allegato al titolo abilitativo a costruire infatti, durante la fase del rilievo, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e da una diminuzione della superficie originaria a vantaggio della u.i.u. oggi confinante sub 11 e all'apertura di un vano porta posto sul lato maggiore dell'u.i.u che differiscono rispetto al progetto concessionato e rispetto alla planimetria catastale; negli atti progettuali depositati all'Ufficio tecnico comunale non sono stati trovati atti e/o autorizzazioni che giustificano le modifiche adottate.

Per cui viste le specifiche del quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile a redigere gli elaborati planimetrici e al successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, mediante la **"soppressione dei due sub originari e alla conseguente nuova subalternazione delle due u.i.u."** al fine di

certificarne la regolarità catastale dello stato dei luoghi. In data 08/08/2025 con pratica n. SS0131 è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale delle U.I.U. foglio mapp. sub 11 e sub 12; gli atti della avvenuta variazione catastale sono allegati alla presente relazione peritale.

QUESITO "f" - "Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto di matrimonio degli esegutati"

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.

Gli immobili pignorati in (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, foglio particella sub 11 e sub 12 al piano seminterrato e sub 8 al piano terra, sono intestati ai signori nato a (NU) in data 07/11/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 24/36, nata a (NU) in data 09/02/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36, (NU) in data 15/02/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36, nata a (SS) in data 09/05/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36.

Con comunicazione a mezzo posta certificata il CTU provvedeva a richiedere all'Ufficio stato civile dei comuni interessati gli estratti degli Atti pubblici e, più precisamente:

- per il sig. con prot. N° del 24/01/2025 del comune di (SS) l'estratto del certificato di residenza e in data 24/01/2025 veniva rilasciato il Certificato Anagrafico di residenza in cui si attesta che il sig. **"risulta residente in via n. 10 int. 1"**; con prot. n. del 31/01/2025 il comune di (SS) rilasciava l'estratto del certificato di matrimonio dell'esecutato in cui si attesta che il sig. **"risulta aver contratto matrimonio in data 11/09/1982 con la sig.ra"**, la sig.ra risulta essere deceduta ad il 09/06/";
- per la sig.ra con prot. n. /2025 del comune di (SS) l'estratto del certificato di matrimonio/residenza dell'esecutata; in data 25/01/2025 veniva rilasciato il Certificato Anagrafico di Stato Civile in cui si attesta che la sig.ra **"risulta di stato libero e residente in via Strada"**;
- per la sig.ra con prot. N° del 24/01/2025 del comune (SS) l'estratto del certificato di residenza dell'esecutata; in data 24/01/2025 veniva rilasciato il Certificato Anagrafico di Stato Civile in cui si attesta che la sig.ra **"dal 30/09/2019 a tutt'oggi è residente in via n. 10 int. 1"**; in data 22/01/2025 il comune (SS) rilasciava l'estratto del certificato di matrimonio dell'esecutata da cui **"risulta aver contratto matrimonio in data 13/04/ con il sig. e che con provvedimento del Tribunale di Tempio Pausania in data 22/04/ n. , depositato in Cancelleria il visto del PM in data passato in giudicato in data è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto"**;
- per la sig.ra con Prot. del 31/01/2025 del comune

(PV) l'estratto del certificato di matrimonio/residenza dell'esecutata; in data 31/01/2025 veniva rilasciato il Certificato Anagrafico di Stato Civile in cui si attesta che la sig.ra Flore Vincenza **"risulta di stato libero e residente in via n. 4"**.

detti certificati si allegano in copia al presente Elaborato peritale di stima nel documento A-02_DOCUMENTI_VARI.

QUESITO "G" - "Accerti lo stato 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:

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

Gli immobili pignorati in (SS), nella frazione di , in via
n. 10 int. 1, foglio 234 particella sub 8, sub 2 e sub 3, sono di proprietà dei
signori nato a (NU) in data 07/11/ codice fiscale
per la quota di proprietà pari a 24/36,
nata a (NU) in data 09/02/ codice fiscale per la quota di
proprietà pari a 4/36, nata a (NU) in data 15/02/ codice
fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36,
nata a (SS) in data 09/05/ codice fiscale per la quota di
proprietà pari a 4/36.

In particolare, è stato accertato che:

U.I.U. Appartamento categ. A/2 (foglio , mappale , sub 8) posta al piano terra del fabbricato sorto in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 risulta essere occupato e nella piena e duratura disponibilità del sig. e della sig.ra i quali, la occupano in quanto ivi residenti.

U.I.U. Magazzino/deposito categ. C/2 (foglio , mappale , sub (ex sub 2)) posta al piano seminterrato del fabbricato sorto in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 risulta essere occupato e nella piena e duratura disponibilità del sig. e della sig.ra i quali, la occupano in quanto pertinenza dell'appartamento sub 8.

U.I.U. Magazzino/deposito categ. C/2 (foglio , mappale , sub (ex sub 3)) posta al piano seminterrato del fabbricato sorto in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 risulta essere occupato e nella piena e duratura disponibilità del sig. e della sig.ra i quali, la occupano in quanto pertinenza dell'appartamento sub 8.

Il CTU fa presente che, dalle visure catastali storiche per immobile, rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Sassari in data del 21/01/2025 risulta che gli immobili censiti in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, **foglio 234, mappale , sub 8 – sub 11 (ex sub 2) – sub 12 (ex sub 3)**, dal 09/06/2018 ad oggi risultino intestati catastalmente a:

- proprietà pari a 8/12; per la quota di
- quota di proprietà pari a 1/12; per la
- di proprietà pari a 1/12; per la quota
- di proprietà pari a 1/2; per la quota
- di proprietà pari a 1/2. per la quota

Si fa presente inoltre che, con l'Ordinanza del Tribunale di Tempio Pausania, sezione civile, passata in giudicato di cui al n. /2024 del /2024 di R.G. n. , repertorio n. del /2024, registrato il /2024 al n. , resa nel procedimento ex art. 702 bis c.p.c., con quale si dichiarava il sig. decaduto dal diritto di accettare l'eredità della propria genitrice nata a il 08/08/ e deceduta ad il 09/06/ per cui, stante tale dispositivo, i sig.ri , e risultano essere i soli eredi della predetta di cui, ne hanno accettato l'eredità e, conseguentemente la loro precedente quota ereditaria è stata accresciuta del diritto spettante al sig. in virtù della sua decadenza dal diritto di accettare.

Altresì il CTU fa presente che, come già dichiarato in premessa del "quesito e", dalle indicazioni ricavate dall'atto pubblico di compravendita in data 12/10/2007 – repertorio

208173/40786 risulta che gli immobili censiti in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, foglio , mappale , sub - sub (ex sub 2) - sub (ex sub 3) hanno accesso solo da strada pubblica (via) e sono confinanti per tre lati con adiacenti spazi comuni intestati catastalmente ad altra proprietà.

QUESITO "h" - "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.

Gli immobili pignorati in (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1, foglio , mappale , sub - sub (ex sub 2) - sub (ex sub 3), sono di proprietà dei signori nato a (NU) in data 07/11/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 24/36, nata a (NU) in data 09/02/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36, nata a (NU) in data 15/02/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36, nata a (SS) in data 09/05/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36.

Gli immobili pignorati, sono pervenuti ai signori coniugi e con atto pubblico di compravendita in data 12/10/ - repertorio , trascritto in data 19/10/ ai n.ri di particolare e di generale. Con il decesso della sig.ra avvenuta in data 09/06/ , con atto pubblico portante atto per causa di morte - accertamento di accettazione in qualità di erede, trascritta in data 10/05/ ai n.ri di particolare e di generale la proprietà dei beni pignorati passò, pro-quota ai signori per la quota di proprietà pari a 24/36, per la quota di proprietà pari a 4/36, per la quota di proprietà pari a 4/36, per la quota di proprietà pari a 4/36.

Il CTU, per quanto attiene al diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. ha accertato che l'appartamento e le sue pertinenze sono occupati dal sig. e dalla figlia sig.ra i quali, dai certificati di residenza, risultano ivi residenti. Per quanto attiene alle certificazioni di stato civile degli Esecutati, si faccia espresso riferimento al quesito f e al documento A-02_DOCUMENTI_VARI.

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

- iv) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- v) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- vi) 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 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 nell'ipotesi sia presente, quale precedente 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.

In merito alle questioni di cui al quesito il CTU ha accertato che non sussistono provvedimenti di assegnazione della "casa coniugale" in quanto trattasi di beni **che rientrano nel pieno possesso**, pro-quota, ai signori **e risultano di stato occupati dal sig. e dalla figlia sig.ra i quali, dai certificati di residenza, risultano ivi residenti".**

QUESITO "j" - "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).

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

■ **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI:**

- **ATTO PUBBLICO**, rogito Notaio _____ in data _____, repertorio _____, portante ipoteca volontaria, iscritta in data 19/10/2007 ai numeri _____ di particolare e _____ di generale, nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di S.p.a. codice fiscale _____ con sede in Roma, contro _____ nato a _____ (NU) in data _____ codice fiscale _____, nata a _____ (SS) in data _____ codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà, capitale mutuo € 200.000,00 – ipoteca € 400.000,00 – durata anni 30, su beni siti in comune di _____ (SS) via _____, distinti in catasto fabbricati al **foglio mappale sub** categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub** categ. C/6 di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27, per la piena proprietà 1/1.

■ **PIGNORAMENTO:**

- **ATTO GIUDIZIARIO**, notificato da Ufficiale Giudiziario – Tempio Pausania in data _____ – Rep. _____, portante atto cautelare, trascritto in data 01/10/2024 ai numeri _____ di particolare e _____ di generale portante **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO** su immobili a favore di S.p.a. codice fiscale _____ con sede in Roma contro i signori _____ nato a _____ (NU) in data _____ codice fiscale _____

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 28 di 56

, per la quota di 24/36 di proprietà, nata
a (NU) in data codice fiscale , per la quota di
4/36 di proprietà, nata a (NU) in data codice
fiscale , per la quota di 4/36 di proprietà,
nata a (SS) in data codice fiscale , per la
quota di 4/36 di proprietà su immobili siti in comune di (SS) via
, e precisamente immobili distinti in catasto fabbricati al **foglio**
mappale sub categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub** categ. C/6
di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27

▪ **SEQUESTRI:**

..... convertito (ovvero non convertito) in pignoramento;

▪ **DOMANDE GIUDIZIALI:**

..... il relativo giudizio è in corso (ovvero si è concluso con sentenza passata in
giudicato in data ed annotata in data ovvero si è concluso per
.....);

▪ **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

▪ **PROVENIENZA DEI BENI:**

provenienza per i sig.ri **Flore Nicolò, Flore Francesca, Flore Rosanna e Flore Vincenza**

– **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**, Ufficio del Registro di Olbia,
denuncia , trascritto in data ai n.ri di
particolare e di generale. Successione di defunta nata a il
e deceduta ad il , lasciando a succederle il coniuge
nato a (NU) in data , i figli nata a
(NU) in data nato a (NU) in data
nata a (NU) in data nata a
(SS) in data , i quali ereditano la quota pari ad un mezzo spettante alla
de cuius su immobili siti in comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinti in catasto
fabbricati al **foglio mappale sub** categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale**
sub categ. C/6 di mq 42 e **mappale sub** categ. C/2 di mq 27.

– **ATTO GIUDIZIARIO – Tribunale di Tempio Pausania** in data – repertorio
, portante atto per causa di morte – accertamento di accettazione in qualità di
erede, trascritta in data 10/05/2024 ai n.ri di particolare e di generale a favore
dei signori nato a (NU) in data codice fiscale
nata a (NU) in data
codice fiscale , nata a (NU) in data
codice fiscale , nata a (SS)
in data codice fiscale , contro
nata a (SS) in data codice fiscale , deceduta in
data

– **ORDINANZA – Tribunale di Tempio Pausania – sezione civile**, in giudicato,
accoglimento totale al n. del 16/04/2024 di R.G. n. , repertorio n.
del 22/04/2024, registrato il 14/06/2024 al n. , resa nel procedimento ex art.
702 bis c.p.c. con quale il Tribunale di Tempio Pausania ha dichiarato che

**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 29 di 56

è decaduto dal diritto di accettare l'eredità della propria genitrice
nata a il e deceduta ad Olbia il e che i
sig.ri ,
sono eredi della predetta e ne hanno accettato l'eredità e che la loro precedente quota è
stata accresciuta del diritto spettante a in virtù della sua decadenza dal
diritto di accettare.

provenienza per i sig.ri ,

- **ATTO PUBBLICO A ROGITO** Notaio in data 12/10/ - repertorio
, portante COMPRAVENDITA, trascritto in data 19/10/ ai n.ri di
particolare e di generale con il quale il sig. nato a Tempio
Pausania in data 18/07/ , vende la piena proprietà ai sig.ri nato a
Loculi (NU) in data 07/11/ , nata a Bono (SS) in data
08/08/ , che accettano ed acquistano in regime di comunione dei beni immobili siti in
comune di (SS) distinti in catasto fabbricati al **foglio mappale**
sub 8 categ. A/2 consistenza n. 6 vani, **mappale sub 2** categ. C/6 di mq 42 e
mappale sub 3 categ. C/2 di mq 27.

provenienza per il sig.

- **ATTO PUBBLICO A ROGITO** Notaio in data 27/05/ portante
DONAZIONE, rog.to a Tempio in data 05/06/ ai n. vol. , trascritto in data
ai n.ri di particolare e di generale con il quale la sig.ra
nata a Tempio in data 10/05/ , dona al sig. nato a Tempio
Pausania in data 18/07/ , che accetta ed acquista terreni siti in Tempio località
e tra questi, figura il terreno distinto in Catasto Terreni al **foglio mappale**
di metri quadrati 295.259.

QUESITO "K" - "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.

Il CTU, dall'analisi della documentazione agli atti della Causa e dai riscontri effettuati in loco ha accertato che gli immobili pignorati si trovano in comune di (SS), nella frazione di , in via n. 10 int. 1; il fabbricato residenziale in cui essi si trovano non è soggetto a nessun vincolo di tipo condominiale.

QUESITO "L" - "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.P.R. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Il CTU, in sede di sopralluogo di primo accesso, ha accertato che l'area in cui sono ubicati i beni pignorati si trova in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1.

Così come ribadito al punto ii) del quesito "c", per il fabbricato residenziale in cui sono ubicati gli immobili pignorati risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- **Licenza Edilizia n. del 24/11/** , rilasciata dal Sindaco del comune di Tempio Pausania (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Nuova Costruzione di un edificio Uso Abitazione"** da edificarsi nella frazione di (SS), via Nazionale, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il , residente in loc. ;
- **Concessione Edilizia n. del 03/05/** , rilasciata dal Sindaco del comune di Loiri (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante alla Licenza n. del 24/11/ - (divisione dell'abitazione in n. 3 appartamenti e ristrutturazione interna ed esterna senza aumento di volume)"** da edificarsi nella frazione di (SS), via Nazionale, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il , residente in loc. ;
- **Concessione Edilizia n. del 21/03/** , rilasciata dal Sindaco del comune di (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante interna ed esterna a sanatoria di una casa di civile abitazione già autorizzata con C.E. n. del 03/05/ in località zona B3)"** da edificarsi nella frazione di (SS), via , nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il , residente in via ;

Il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di (SS), mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. 1894 del 04/02/2025, è risultato che, per quanto è stato possibile accertare, sull'immobile pignorato **non risulta essere stata richiesta e tantomeno rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.**

Sulla base dei riscontri effettuati in sede di sopralluogo per primo accesso all'immobile, avvenuto in data 12/05/2025 il CTU, comparando i dati rilevati dai titoli abilitativi a costruire agli atti dell'Ufficio archivio generale del comune di (SS), ribadisce la corrispondenza, in via generale degli atti abilitativi a costruire e riportati anche nel quesito "c" mentre, per quanto attiene alla corrispondenza dello stato dei luoghi agli elaborati progettuali originari è stato rilevato quanto segue:

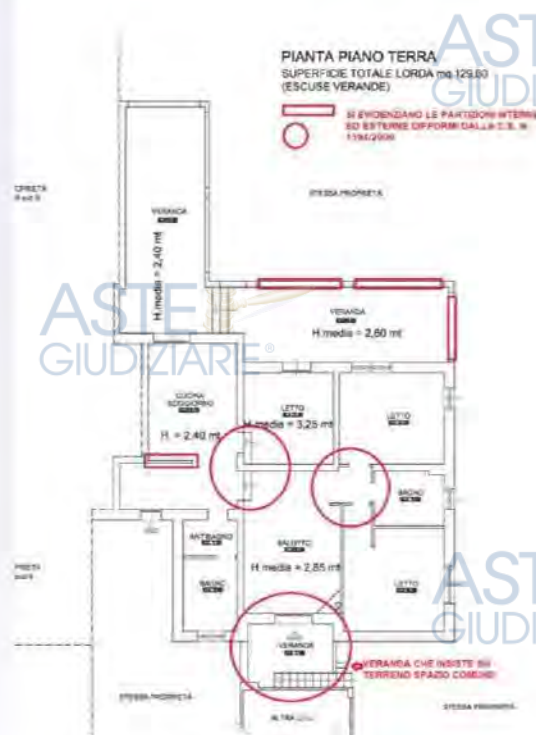
– **U.I.U. Appartamento categ. A/2, censita al foglio , mappale , sub 8**

La U.I.U. è posta al piano terra del fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una caratterizzazione dei prospetti esterni e una distribuzione degli spazi interni che, in linea di massima, non rispecchiano sia con la distribuzione della planimetria catastale che quella dell'elaborato progettuale allegato al titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /21 del 21/03/ infatti, durante la fase del rilievo dello stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità esterne/interne che possono essere così riassunte:

- la pianta del piano terra *in variante*, allegata alla C.E. n. /21 del 21/03/ , prevedeva la realizzazione di n. 2 appartamenti entrambi composti da un ingresso su soggiorno cucina-pranzo, da una camera da letto e da un bagno; gli stessi appartamenti affacciavano su ampia veranda coperta esterna;
- lo stato di fatto rilevato in sede di primo accesso ha evidenziato invece, l'esistenza di un unico appartamento costituito da: ingresso principale su soggiorno cucina-pranzo che affaccia su ampia veranda esterna coperta che però insiste su spazio comune ed eseguita senza titolo abilitativo; camera da letto; bagno con antibagno; ampio salotto affacciante su veranda coperta; camera da letto; bagno; camera da letto affacciante su ampia veranda coperta e chiusa da vetrate su due lati;
- sul prospetto frontale di ingresso è stata rilevata la presenza di una veranda esterna sovrastata da una tettoia in travature in legno, con tavolato e copertura in tegole tipo coppo; detta veranda risulta non essere presente negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /21 del 21/03/ per cui, si presume essere stata realizzata in difformità del titolo abilitativo a costruire ed insistente su spazio comune;
- nella veranda esterna coperta, posta parallelamente alle camere da letto, è stata rilevata la presenza di una chiusura eseguita con pannellature in assito di legno con interposti infissi in legno e specchiature in vetro; detta chiusura risulta non essere presente negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /21 del 21/03 per cui, si presume essere stata realizzata in difformità del titolo abilitativo a costruire;
- all'interno dell'appartamento è stata riscontrata una distribuzione dei locali diversa da quella presente negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /21 del 21/03/ ;

Di seguito si riproduce la comparazione grafica tra stato attuale dell'immobile e lo stato originario da titolo abilitativo a costruire C.E. n. /21 del 21/03/ .



Schema grafico del Piano Terra della U.I.U sub 8 di cui al progetto approvato con C.E. n. /2000

Schema grafico del Piano Terra della U.I.U sub 8 rilievo dello stato di fatto all'atto del sopralluogo

Stante lo stato dei luoghi, risultato **essere difforme** rispetto allo stato del titolo abilitativo a costruire di cui all'ultima C.E. n. /21 del 21/03/ il CTU, ritiene necessario che l'U.I.U. distinta in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub 8 debba essere sottoposta ad una pratica edilizia di accertamento di conformità con esecuzione di lavori di ripristino, di tipo onerosa al fine di sanare le difformità riscontrate per poi conseguire la certificazione della regolarità urbanistico-edilizia.

Per quanto riguarda invece, la veranda coperta posta tra l'u.i.u. sub 8 e l'u.i.u. mappale , realizzata senza titolo abilitativo a costruire su spazio comune, essendo **non sanabile** in quanto insiste proprio su terreno spazio comune non appartenente agli Esecutati, quindi, il manufatto deve essere sottoposto ad interventi di demolizione al fine di riportare i luoghi allo stato originario di cui al titolo abilitativo conseguito.

Per meglio evidenziare le difformità interne/esterne si faccia espresso riferimento agli schemi grafici di seguito riportati e allegati al documento A-01_RILIEVO_FOTOGRAFICO e A-04_RILIEVO_STATOATTUALE-IMMOBILI, parti integranti e sostanziali del presente Elaborato peritale.

– U.I.U. categ. C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO, censita al foglio , mappale , sub 11 (ex sub 2)

- La U.I.U. è posta al piano terra del fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1.

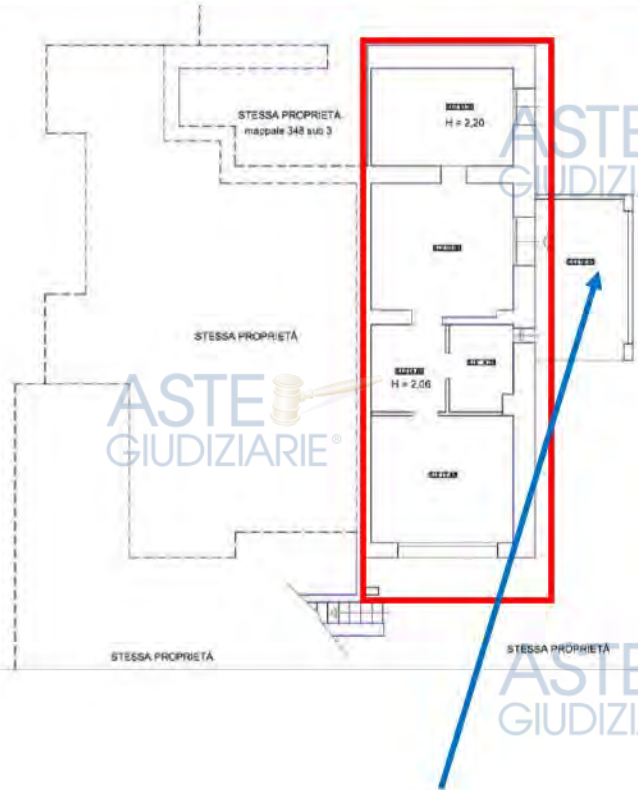
Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione degli spazi interni che, in linea di massima, non rispecchia sia con la distribuzione della planimetria catastale che con quella dell'elaborato progettuale allegato al titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /1989 del 08/05/ infatti, durante la fase del rilievo dello stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità che possono essere così rappresentate:

- intanto l'intera pianta del piano seminterrato della u.i.u. sub 11 (ex sub 2) risulta oggi interessata da interventi di ristrutturazione interna ed esterna con evidenti tracce di apertura di brecce murarie per modifica bucatore di infissi esterni, modifica della distribuzione interna dei vani e ampliamento della superficie dell'u.i.u. coinvolgendo parte della superficie dell'u.i.u. sub 3 confinante e facente parte della stessa proprietà;
- la pianta del piano seminterrato, allegata alla C.E. n. /1989 del 08/05/ , prevedeva la realizzazione di un locale garage con ingresso nel fronte minore con un'altezza interna pari a mt 1,87;
- lo stato di fatto rilevato in sede di primo accesso ha evidenziato invece, l'esistenza di una u.i.u. costituita da: ingresso principale su vano, che si presuppone essere adibito a vano cucina che affaccia su pergola esterna posta sul lato maggiore dell'edificio e insistente su spazio comune; due camere; un bagno; un piccolo andito;
- le altezze dei locali variano da mt 2,00 a mt 2,20

Stante lo stato dei luoghi, risultato **essere difforme** rispetto allo stato del titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /1989 del 08/05/ il CTU, ritiene necessario che l'U.I.U. distinta in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub 11 (ex sub 2) debba essere sottoposta ad una pratica edilizia di accertamento di conformità con esecuzione di opere, di tipo onerosa al fine di sanare le difformità riscontrate per poi conseguire la certificazione della regolarità urbanistico-edilizia.

Per quanto riguarda invece, la pergola esterna posta parallelamente alla u.i.u. sub 11, realizzata senza titolo abilitativo a costruire su spazio comune, essendo **non sanabile** in quanto insiste proprio su terreno spazio comune non appartenente agli Esecutati, quindi, il manufatto deve essere sottoposto ad interventi di demolizione al fine di riportare i luoghi allo stato originario di cui al titolo abilitativo conseguito.

Per meglio evidenziare le difformità interne/esterne si faccia espresso riferimento agli schemi grafici di seguito riportati e allegati al documento A-01_RILIEVO_FOTOGRAFICO e A-04_RILIEVO_STATOATTUALE-IMMOBILI, parti integranti e sostanziali del presente Elaborato peritale.



Pergola esterna insistente su spazio comune

Schema grafico del Piano Seminterrato della U.I.U sub 11
di cui al progetto approvato con C.E. n. /1989

Schema grafico del Piano Seminterrato
di cui al rilievo dello stato di fatto

– U.I.U. categ. C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO, censita al foglio , mappale , sub 12 (ex sub 3)

– La U.I.U. è posta al piano terra del fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1.

Il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato una distribuzione degli spazi interni che, in linea di massima, non rispecchia sia con la distribuzione della planimetria catastale che con quella dell'elaborato progettuale allegato al titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /1989 del 08/05/ infatti, durante la fase del rilievo dello stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità che possono essere così rappresentate:

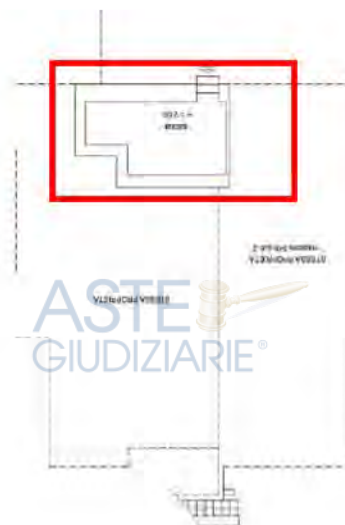
- la pianta del piano seminterrato, allegata alla C.E. n. /1989 del 08/05/ , prevedeva la realizzazione di un locale con ingresso nel fronte minore con un'altezza interna pari a mt 2,30;
- lo stato di fatto rilevato in sede di primo accesso ha evidenziato invece, l'esistenza di una u.i.u. costituito da: ingresso principale su lato maggiore prospiciente spazio comune; un unico piccolo vano adibito a deposito magazzino;
- l'altezza del locale è pari a mt 2,00.

Stante lo stato dei luoghi, risultato **essere difforme** rispetto allo stato del titolo abilitativo a costruire di cui alla C.E. n. /1989 del 08/05/ il CTU, ritiene necessario che l'U.I.U. distinta in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub 12 (ex sub 3) debba essere sottoposta ad una pratica edilizia di accertamento di conformità con esecuzione di opere, di tipo onerosa al fine di sanare le difformità riscontrate per poi conseguire la certificazione della regolarità urbanistico-edilizia.

Per meglio evidenziare le difformità interne/esterne si faccia espresso riferimento agli schemi grafici di seguito riportati e allegati al documento A-01_RILIEVO_FOTOGRAFICO e A-04_RILIEVO_STATOATTUALE-IMMOBILI, parti integranti e sostanziali del presente Elaborato peritale.



Schema grafico Piano Seminterrato della U.I.U. sub 12 di cui al progetto approvato con C.E. n. /1989



Schema grafico Piano Seminterrato della U.I.U. sub 12 di cui al rilievo dello stato di fatto

Dai riscontri effettuati sugli atti delle pratiche edilizie depositati nell'Ufficio tecnico comunale non risultano, per gli immobili censiti al foglio mappale sub 8, sub 11 e sub 12, essere state rilasciate autorizzazioni che giustificano le modifiche adottate.

Durante le operazioni di rilievo dello stato di fatto, effettuate in sede di sopralluogo primo accesso all'immobile, avvenuto in data 12/05/2025 il CTU, comparando i dati rilevati dai titoli abilitativi a costruire agli atti dell'Ufficio archivio generale del comune di (SS), riferisce altresì di aver rilevato sul posto la presenza di un locale prospiciente l'edificio principale; detto locale risulta essere censito al **foglio mappale** con qualità "**ENTE URBANO**" di mq 22.

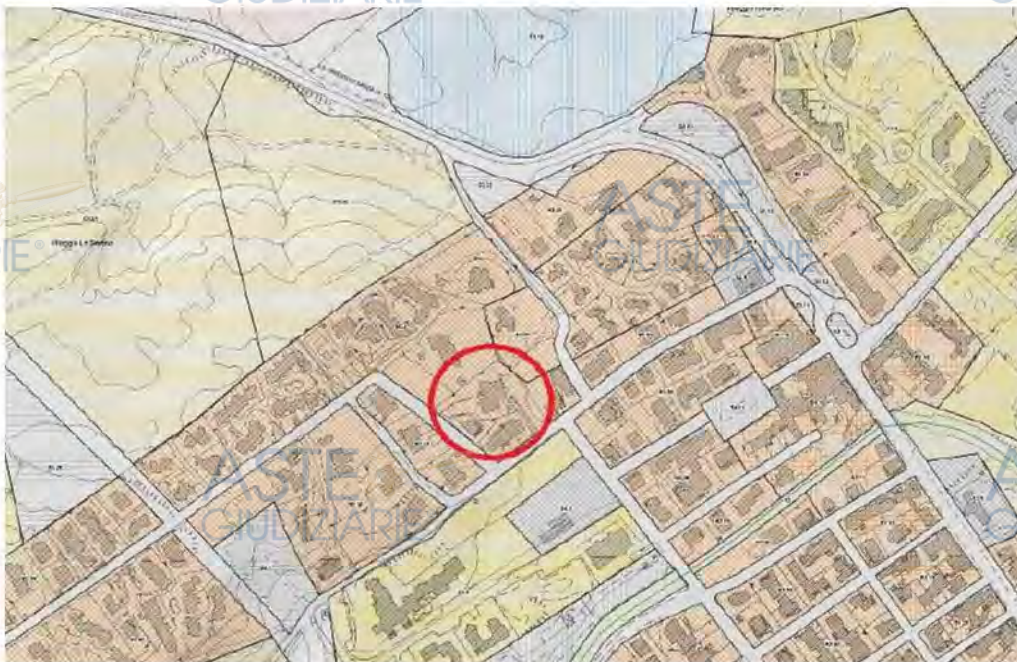
Il CTU riferisce che, gli oneri e le spese necessarie per redigere e definire singolarmente la pratica tecnico-edilizia di accertamento di conformità ed abuso edilizio, al fine di regolarizzare le irregolarità riscontrate, saranno a totale carico dell'Assegnatario della unità edilizia messa in vendita e la stima di tali oneri/spese è stata esplicitata nella tabella esposta a pag. 49 del presente Elaborato peritale di stima.

In ogni caso, la valutazione definitiva e certa dei costi della pratica di accertamento di conformità, comunque, sarà fatta al momento dell'avvenuta vendita della unità edilizia pignorata e della successiva presentazione della pratica edilizia allo Sportello Unico delle Attività Produttive e Edilizie regione Sardegna (SUAPE).

QUESITO "m" - "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.

Gli strumenti urbanistici (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di (SS), nel territorio di (SS) individuano l'area, su cui insiste l'immobile pignorato zona urbanistica **sottozona B2 (di completamento residenziale)**; la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle NTA dello strumento attuativo vigente (PUC).



Estratto tavola Z.3C del PUC del comune di

– territorio di

(SS)

QUESITO "n" - "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"

Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU in data 04/02/2025 presso l'ufficio Tecnico del comune di (SS), mediante accesso agli atti, a completamento della

documentazione tecnica atta al rilascio del titolo abilitativo a costruire è risultato che, nel fascicolo della pratica edilizia i funzionari dell'Ufficio archivio comunale non hanno trovato dichiarazioni tecniche in merito alla installazione di impianti elettrici, idrico e fognario inoltre, agli atti delle pratiche edilizie non risulterebbero essere state depositate successive dichiarazioni riguardanti la tipologia e le caratteristiche dei materiali, dei componenti da utilizzare nella esecuzione degli impianti tecnologici e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare né tanto meno, dichiarazioni di conformità rilasciate da installatori abilitati, resi ai sensi del d.lvo n. 37/2008.

Dalla visita di sopralluogo per la verifica dello stato degli immobili, il CTU ha preso atto che trattasi di immobili ad uso residenziale (abitazione e pertinenze dell'abitazione) con assetto distributivo definito e gli impianti tecnologici realizzati e, per quanto è stato possibile accertare sul posto, questi risultano essere funzionanti e completi di condutture in opera sottotraccia, scatole di derivazione e punti di allaccio ai gruppi di misura realizzati a bordo lotto.

L'impianto elettrico è funzionante e completo di scatole di derivazione, punti luce a soffitto e a parete, punti presa e plafoniere varie.

L'impianto idrico fognario è funzionante e completo di allacci di adduzione e scarico per i locali cucina, bagno e W.C. alle reti pubbliche.

QUESITO "O" - "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.

Gli immobili pignorati in (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1, foglio , mappale , sub 8 – sub 11 (ex sub 2) – sub 12 (ex sub 3), sono di proprietà dei signori nato a Loculi (NU) in data 07/11/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 24/36, nata a Nuoro (NU) in data 09/02/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36, nata a Nuoro (NU) in data 15/02/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36, nata a Olbia (SS) in data 09/05/ codice fiscale per la quota di proprietà pari a 4/36 e sono pignorati per l'intero per cui, vista la loro natura e consistenza, è preferibile che essi vengano inseriti in un unico lotto di vendita.

QUESITO "p" - "Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione"

possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Gli Esecutati sono proprietari, pro quota degli immobili sopra descritti per cui, essendo i beni non divisibili in natura, si procede quindi alla formazione di un unico lotto di vendita e cioè:

LOTTO UNO costituito da:

- **U.I.U. Appartamento categ. A/2 (foglio , mappale , sub 8)** posta al piano terra del fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1, categ. A/2 consistenza n. 6 vani, classe 1, superficie catastale mq 187, rendita € 898,64, confinante con spazi comuni (mappale 455), altra proprietà mappale 1352, altra proprietà mappale 348 sub 9 e per un lato su strada pubblica salvo altri aventi titolo; alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 risulta essere nella piena e duratura disponibilità del sig. e della sig.ra i quali, la occupano in quanto ivi residenti.
- **U.I.U. Deposito/Magazzino categ. C/2, censita al foglio , mappale , sub 11 (ex sub 2)** posta al piano seminterrato del fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1, categ. C/2, confinante con altra proprietà mappale 1352, con mappale 348 sub 12 stessa proprietà e per due lati con spazi comuni salvo altri aventi titolo; alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 risulta essere interessata da interventi di ristrutturazione interna ed esterna e risulta essere nella piena e duratura disponibilità del sig. e della sig.ra i quali, la occupano in quanto residenti nell'appartamento soprastante.
- **U.I.U. Deposito/Magazzino categ. C/2, censita al foglio , mappale , sub 12 (ex sub 3)** posta al piano seminterrato del fabbricato sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1, categ. C/2, confinante con altra proprietà mappale 348 sub 10, con mappale 348 sub 11 stessa proprietà e per un lato con spazi comuni salvo altri aventi titolo; alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 risulta essere nella piena e duratura disponibilità del sig. e della sig.ra i quali, la occupano in quanto residenti nell'appartamento soprastante.

QUESITO "Q" - "Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando:"

comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Dopo aver impostato lo studio della Causa il C.T.U., con avviso comunicato in data 09/04/2025 alla parte attrice **S.p.a.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 39 di 56

() con sede in Roma via n. 30, costituitasi in giudizio con avv.ti
con studio legale in Sassari via n. 50 indirizzo Pec
, a mezzo Posta certificata in data 09/04/2025;

alla parte eseguita:

– sig. con residenza in via n. 10
int. 1, (SS), con lettera A/R n. del 10/04/2025,
ricevuta in data 14/04/2025;

– sig.ra con residenza in via
bis n. 53, (SS), costituitosi in giudizio con avv.
con studio in via n. 24, Firenze (FI) indirizzo Pec
, a mezzo Posta certificata in data
09/04/2025;

– sig.ra con residenza in via n.
10 int. 1, (SS), con lettera A/R n. del
10/04/2025, ricevuta in data 14/04/2025;

– sig.ra con residenza in via n. 4,
(PV), con lettera A/R n. del 10/04/2025, ricevuta in
data 30/04/2025;

comunicava che le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 23/01/2025 e che il giorno
12/05/2025 alle ore 10:00 si sarebbe trovato in via n. 10 int. 1, nella borgata di
(SS), luogo in cui insistono i beni pignorati.

Dell'inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per le vie brevi e per p.e.o. all'indirizzo
anche di Tempio Pausania in qualità di custode giudiziale dei
beni pignorati.

L'accesso agli immobili pignorati è avvenuto regolarmente il giorno 12/05/2025, infatti, all'ora
prestabilita si sono trovati in (SS), nella frazione di , in
via n. 10 int. 1, nell'edificio residenziale, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba, sia il
sig. delegato dell' di Tempio Pausania custode giudiziario del bene
pignorato e il sig. , individuato tramite Carta Identità n. rilasciata
dal comune di in data 22/11/2022 con scadenza in data 07/11/2032, in
qualità di Parte Esecutata.

A questo punto il CTU, preso atto della presenza degli astanti, procedeva all'accesso agli
immobili per adempiere a tutte le operazioni peritali necessarie al fine di determinare la stima
dei beni pignorati.



Inquadramento territoriale dell'abitato di

in comune di

(SS)

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano quindi in:

- Comune: (SS), nella borgata di , via n. 10 int. 1;
- al Piano Terra e Seminterrato dell'edificio residenziale;
- e sono censiti all'Agenzia del Territorio di Sassari **foglio mappale sub 11 (ex sub 2), sub 12 (ex sub 3) e sub 8;**

La via in cui è ubicato l'edificio residenziale e in cui insistono i beni pignorati, si trova in comune di (SS), nell'abitato della borgata di e, più precisamente in via n. 10 interno 1, in una posizione centrale di una zona residenziale caratterizzata da nuovi insediamenti edilizi che vanno dal residenziale, residenziale turistico e al commerciale e, più precisamente in prossimità di una strada mediana che porta verso la zona portuale del borgo turistico.



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 41 di 56



Inquadramento area urbana di inserimento del fabbricato edilizio nell'abitato di



Immobile oggetto del pignoramento inserito nel contesto della proprietà

In sede di sopralluogo e quindi, di espletamento delle operazioni di accesso agli immobili, si è proceduto a verificare mediante rilievo metrico lo stato di fatto comparandolo con le planimetrie catastali e la documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi a costruire.

Detta comparazione ha evidenziato, nell'appartamento posto al piano terra e nelle pertinenze poste al piano seminterrato, l'esistenza di alcune difformità nel dimensionamento dei locali, nella realizzazione di tramezzature interne per diversa disposizione dei locali, lievi differenze dimensionali nelle tramezzature interne, la realizzazione di una veranda coperta esterna, la realizzazione di una pergola al piano seminterrato e la realizzazione di opere di ristrutturazione ancora in essere; comunque, stante tale situazione si può affermare che alcune opere difformi possono essere sottoposte a pratica di sanatoria e quindi necessitano di regolarizzazione delle difformità sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico-edilizio mentre, per quanto riguarda la veranda esterna frontale e la pergola al piano seminterrato, essendo state realizzate senza titolo abilitativo a costruire ed essendo insistenti su terreno spazio comune (intestato catastalmente ad altra ditta), non possono essere sanate per cui, deve essere necessariamente ripristinato lo stato dei luoghi di cui al titolo abilitativo originario.

A riprova di quanto ciò, il CTU ha proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dello stato di fatto degli immobili pignorati, sia interno che esterno, per inserirli anche nel contesto paesaggistico/residenziale della zona in cui il compendio edificatorio insiste.

Il CTU, tramite riscontri effettuati presso l'archivio generale dell'ufficio Tecnico del comune di _____, mediante accesso agli atti con richiesta prot. n. _____ del 04/02/_____, per i beni oggetto della presente Causa ha estratto copie degli atti da cui risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi a costruire e cioè:

- **Licenza Edilizia n. _____ del 24/11/_____**, rilasciata dal Sindaco del comune di Tempio Pausania (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Nuova Costruzione di un edificio Uso Abitazione"** da edificarsi nella frazione di _____ (SS), via Nazionale, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali _____** intestata a _____ nato a Tempio P. il _____, residente in loc. _____;
- **Concessione Edilizia n. _____ del 03/05/_____**, rilasciata dal Sindaco del comune di Loiri (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante alla Licenza n. _____ del 24/11/_____ - (divisione dell'abitazione in n. 3 appartamenti e ristrutturazione interna ed esterna senza aumento di volume)"** da edificarsi nella frazione di _____ (SS), via Nazionale, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali _____** intestata a _____ nato a Tempio P. il _____, residente in loc. _____;
- **Concessione Edilizia n. _____ del 21/03/_____**, rilasciata dal Sindaco del comune di _____ (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante interna ed esterna a sanatoria di una casa di civile abitazione già autorizzata con C.E. n. _____ del 03/05/_____ in località _____ zona B3)"** da edificarsi nella frazione di _____ (SS), via _____, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali _____** intestata a _____ nato a Tempio P. il _____, residente in _____ via _____;

Dalla documentazione fotografica di cui al documento A-03_RILIEVO_FOTOGRAFICO, facente parte integrante e sostanziale del presente Elaborato peritale di stima e dai riscontri effettuati sul posto il C.T.U., ha potuto accertare che gli immobili pignorati risultano ben individuati sul posto e dall'esame della documentazione grafica allegata alla C.E., dall'esame dell'estratto di mappa foglio _____ particella _____ e dai riscontri dello stato dei luoghi all'atto del sopralluogo del 12/05/2025 è emerso quanto segue:

– **U.I.U. APPARTAMENTO categ. A/2, censita al foglio _____, mappale _____, sub 8**

La U.I.U. è posta al piano terra del fabbricato sorto in comune di _____ (SS), nella borgata di _____, in via _____ n. 10 int. 1, categ. A/2 consistenza n. 6 vani, classe 1, superficie catastale mq 187, rendita € 898,64, confinante con spazi comuni (mappale 455), altra proprietà mappale 1352, altra proprietà mappale 348 sub 9 e per un lato su strada pubblica salvo altri aventi titolo; alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 risulta essere nella piena e duratura disponibilità del sig. _____ e della sig.ra _____ i quali, la occupano in quanto ivi residenti.

L'immobile risulta essere di proprietà, in quota parte degli esecutati e cioè:

sig. _____ con residenza in via _____ n. 10 int. _____

1, _____ (SS);

sig.ra _____ con residenza in via _____

n. 53, _____ (SS);

sig.ra _____ con residenza in via _____ n. 10

int. 1, _____ (SS);

sig.ra _____ con residenza in via _____ n. 4,

(PV).

Descrizione sommaria del bene pignorato:

trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio a schiera con identificativo "interno 1"; detto appartamento, posto in posizione "capo-schiera" a sinistra del compendio edilizio, presenta un'altezza interna che varia da mt. 2,40 della cucina pranzo alle altezze medie del salotto pari mt. 2,85 e a quella delle camere da letto che risulta essere pari a mt. 3,25.

Esso è costituito da:

un ingresso che avviene da ampio spazio comune che confinante con via pubblica; da un ampio locale adibito a cucina-soggiorno avente una superficie utile pari a mq 23,70; da un'ampia veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 29,20; da un bagno con antibagno avente una superficie utile complessiva pari a mq 9,10; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 12,30; da un ampio salotto avente una superficie utile pari a mq 22,20; da una veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 7,40 realizzata senza titolo abilitativo ed insistente su spazio comune; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 16,30; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 14,30; da un bagno avente una superficie utile pari a mq 5,60; da un'altra veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 28,80 e con due lati chiusi da infissi in legno.

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

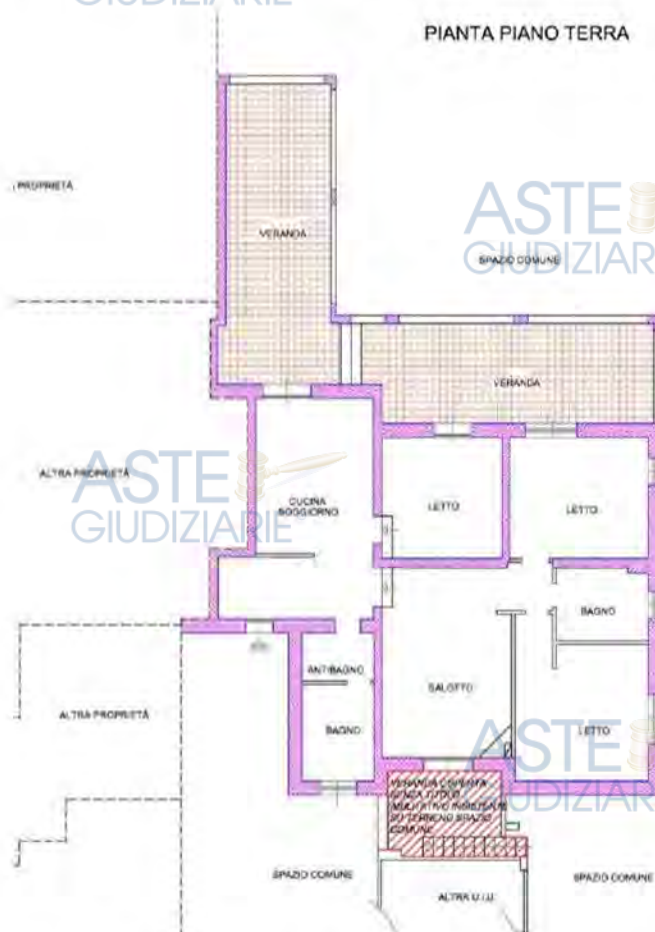
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 44 di 56

Caratteristiche costruttive (vedasi anche i dati riportati nel Verbale di primo accesso allegato alla presente)
Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 30/35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;
- solaio inclinato di copertura del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8/10;
- pavimentazione interna è realizzata in mattonelle di gres porcellanato di varie misure;
- Il bagno è completo di water con cassetta, bidet, box doccia, lavabo e rubinetterie e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 20x20;
- Il bagno di servizio è completo di water con cassetta, bidet, vano doccia, lavabo e rubinetterie e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 20x20;
- intonaci interni al civile con finitura al fine;
- tinteggiatura interna con tempera bianca al civile;
- infissi esterni in legno con vetro-camera;
- infissi interni in legno massello;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura finitura quarzo;
- pavimentazione esterna delle verande/portico in mattonelle di gres porcellanato;
- copertura delle verande/portico esterne con solaio in latero-cemento;



Rilievo grafico della Pianta dell'appartamento mappale 348 sub 8 dopo primo accesso

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 45 di 56

Dati tecnico-funzionali:

comune di _____ (SS), nella borgata di _____, in via _____ n. _____

10 int. 1, al piano terra;

- superficie catastale mq **187,00** (centoottantasette/00);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) mq **129,80** (centoventinove/80);
- superficie lorda rilevata (comprese verande) mq **189,80** (centottantanove/80);

Superficie Utile dei vani dell'immobile commerciale		
Soggiorno-cucina	mq	23,70
Bagno 1	mq	5,90
Antibagno	mq	3,20
Camera letto 1	mq	12,30
Salotto	mq	22,20
Camera letto 2	mq	16,30
Camera letto 3	mq	14,30
Bagno 2	mq	5,60
TOTALE SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO	mq	103,50
Veranda 1	mq	28,80
Veranda 2	mq	29,20
Veranda 3 (veranda abusiva)	mq	7,40
TOTALE SUPERFICIE VERANDE	mq	65,40

U.I.U. DEPOSITO/MAGAZZINO categ. C/2, censita al foglio _____, mappale _____, sub 11 (ex sub 2)

La U.I.U. è posta al piano seminterrato del fabbricato residenziale sorto in comune di _____ (SS), nella borgata di _____, in via _____ n. 10 int. 1. Attualmente, così come descritto nel "**quesito e**" risulta, alla data del sopralluogo "primo accesso" del 12/05/2025 essere nella piena e duratura disponibilità del sig. _____ e della sig.ra _____ i quali, la occupano in quanto residenti nell'appartamento soprastante posto al piano terra e identificato con il sub 8.

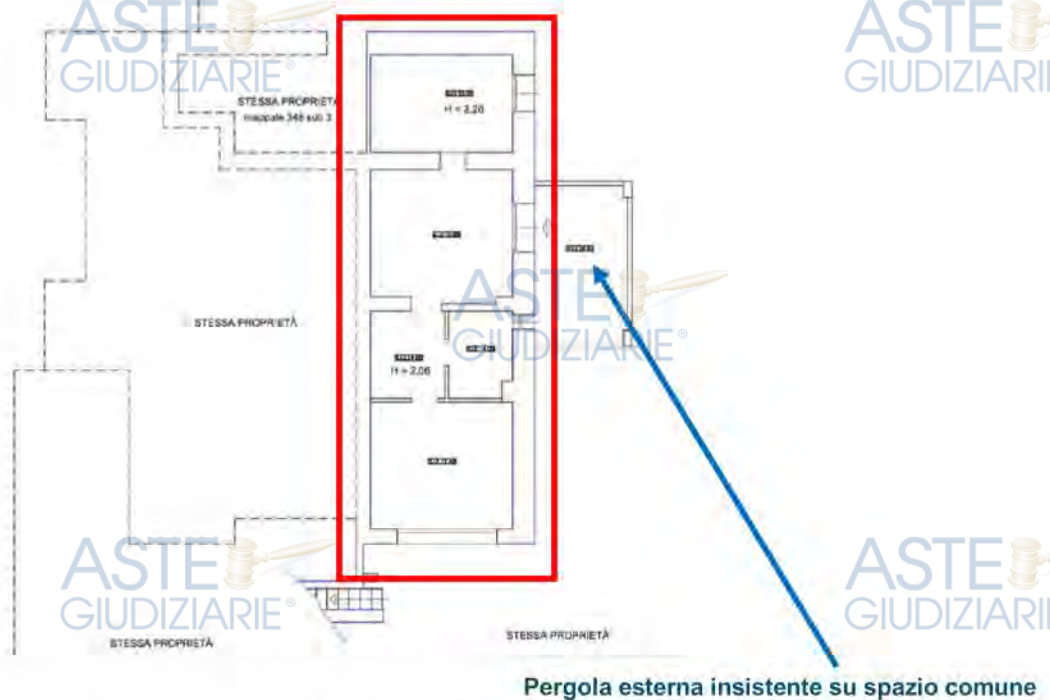
Catastralmente l'immobile risulta essere di proprietà, in quota parte degli esecutati e cioè:
sig. _____ con residenza in via _____ n. 10 int. 1, _____ (SS);
sig.ra _____ con residenza in via _____ n. 53, _____ (SS);
sig.ra _____ con residenza in via _____ n. 10 int. 1, _____ (SS);
sig.ra _____ con residenza in via _____ n. 4, _____ (PV).

Descrizione sommaria del bene pignorato:

trattasi di un locale posto al piano seminterrato di un edificio a schiera con identificativo "interno 1"; detto locale, posto in posizione "capo-schiera" a sinistra del compendio edilizio, presenta vani aventi un'altezza interna che varia da mt. 2,20 a mt. 2,00.

Esso è costituito da: una pergola aperta di ingresso, eseguita senza titolo abilitativo e insistente su spazio comune avente una superficie utile pari a mq 12,00; da una camera avente una superficie utile pari a mq 13,40; un andito avente una superficie utile pari a mq 5,75; da un bagno avente una superficie utile pari a mq 4,00; da un vano presumibilmente adibito a cucina avente una superficie utile pari a mq 13,80; da una camera avente una superficie utile pari a mq 10,00.

L'attuale conformazione e consistenza planimetrica, probabilmente è frutto degli interventi di ristrutturazione interna ed esterna eseguiti, senza titolo abilitativo e, a tutt'oggi ancora in corso.



Schema grafico del Piano Seminterrato della U.I.U sub 11 (ex sub 2) di cui al rilievo dello stato di fatto

Caratteristiche costruttive (vedasi anche i dati riportati nel Verbale di primo accesso allegato alla presente)

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 30/60 e struttura portante interna/esterna in muratura e travi in cemento armato;
- solaio piano intermedio del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8/10;
- pavimentazione interna è realizzata in mattonelle di gres porcellanato di varie misure;

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 47 di 56

- Il bagno è completo di water con cassetta, bidet, box doccia, lavabo e rubinetterie e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 20x20;
- intonaci interni al civile con finitura al fine;
- tinteggiatura interna con tempera bianca al civile;
- infissi esterni (solo presenza di telai in legno);
- infissi interni (solo presenza di telai in legno);
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura finitura quarzo;
- pavimentazione esterna delle verande/portico in mattonelle di gres porcellanato;

Dati tecnico-funzionali:

comune di (SS), nella borgata di , in via n.
10 int. 1, al piano seminterrato;

- superficie catastale (escluso verande) mq 60,00 (sessanta/00);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) mq 65,00 (sessantacinque/00);

Superficie Utile dei vani dell'immobile commerciale			
Vano n. 1	mq		13,40
Vano n. 2	mq		5,75
Vano n. 3	mq		13,80
Bagno	mq		4,00
Vano n. 4	mq		10,30
TOTALE SUPERFICIE UTILE	mq		47,25
DEPOSITO/MAGAZZINO			

– **U.I.U. DEPOSITO/MAGAZZINO** categ. C/2, censita al foglio , mappale , sub 12 (ex sub 3)

La U.I.U. è posta al piano seminterrato del fabbricato residenziale sorto in comune di (SS), nella borgata di , in via n. 10 int. 1. Attualmente, così come descritto nel “**quesito e**” risulta, alla data del sopralluogo “primo accesso” del 12/05/2025 essere nella piena e duratura disponibilità del sig. e della sig.ra i quali, la occupano in quanto residenti nell'appartamento posto al piano terra.

Catastralmente l'immobile risulta essere di proprietà, in quota parte degli esecutati e cioè:
sig. con residenza in via n. 10 int. 1,
1, (SS);
sig.ra con residenza in via
n. 53, (SS);
sig.ra con residenza in via n. 10
int. 1, (SS);

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 48 di 56

sig.ra _____ con residenza in via _____ n. 4,
(PV).

Descrizione sommaria del bene pignorato: trattasi di un locale situato al piano seminterrato del fabbricato edilizio principale; detta U.I.U. è composta da un ingresso che avviene da spazio comune e da un unico vano adibito a cantina avente un'altezza interna pari a 2,00 mt.

L'attuale conformazione e consistenza planimetrica è frutto, probabilmente degli interventi di ristrutturazione, ancora in corso e che vedono coinvolta anche l'altra U.I.U. confinante (ex sub 2)



Schema grafico Piano Seminterrato della U.I.U. sub 12 di cui al rilievo dello stato di fatto

Caratteristiche costruttive (vedasi anche i dati riportati nel Verbale di primo accesso allegato alla presente)

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 30/60 e struttura portante interna/esterna in muratura e travi in cemento armato;
- solaio piano intermedio del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio;
- pavimentazione interna realizzata in battuto di cemento;
- infissi esterni in legno;
- impianti elettrico funzionante;

Dati tecnico-funzionali:

comune di _____ (SS), nella borgata di _____, in via _____ n. 10 int. 1, al piano seminterrato;

- superficie catastale **mq 16,00** (sedici/00);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) **mq 19,00** (diciannove/00);

Superficie Utile dei vani dell'immobile commerciale				
Vano n. 1	mq		12,00	
TOTALE DEPOSITO/MAGAZZINO	SUPERFICIE UTILE	mq	12,00	

QUESITO "I" - "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 CTU ha accertato che non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO "S" - "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.

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa e delle sue pertinenze, si è proceduto ad un'analisi approfondita del bene da stimare procedendo a verificare ogni e qualsiasi causa ostativa o pregiudizievole alla reale valutazione del bene e, successivamente a verificare la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui i beni insistono e ad analizzarne il contesto in cui essi sono inseriti.

Nel comune di (SS) e, in particolare nell'abitato della borgata di , nella zona di Via al n. 10, luogo in cui insistono gli immobili pignorati, si è potuto constatare che il settore commerciale e quello abitativo-residenziale è in forte sviluppo dando vita ad una progressiva variazione dei prezzi di vendita che, di volta in volta vengono incrementati in funzione della forte domanda presente sul mercato.

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 50 di 56

Il variare dei prezzi, secondo le quotazioni, appresso riportate, dipende dalla tipologia dell'intervento, dalle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato, dal loro stato di conservazione, dalla dotazione di servizi pubblici e tecnologici, dalla esposizione e dal contesto paesaggistico territoriale in cui il fabbricato è inserito e dalla dotazione di servizi pubblici che la zona offre. Il valore di mercato dei terreni e dei fabbricati sarà dedotto anche dalla comparazione di seguenti fattori principali e cioè:

1. *Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;*
2. *Caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle proprietà confinanti;*
3. *Caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare;*
4. *Dotazione servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie) nelle vicinanze;*
5. *Inesistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio;*
6. *Esistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio;*
7. *Condizioni tecnico-strutturali e igienico-sanitarie e di vetustà dell'immobile pignorato.*

Il mercato edilizio tiene in fortissima considerazione anche della disponibilità di ampliare, per ogni singola unità edilizia, la dotazione di servizi attinenti alla residenza quali, ad esempio posti auto aggiuntivi, giardini ecc.

Il CTU, nel determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato ha provveduto, prima di tutto, alla verifica dei Parametri del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'Anno 2024 - semestre 2" e cioè:

- Provincia di Sassari – Comune di (SS)
Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA
- Codice di Zona: E2 - Microzona Catastale: n. 2 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	2.000	3.000	L	8,4	12,5	L
ABITAZIONI CIVILI	OTTIMO	2.500	3.700	L	10,5	15,4	L
VILLE E VILLINI	NORMALE	2.600	3.900	L	10,8	16,3	L

stabilendo che, il più probabile valore di riferimento, per fabbricati aventi caratteristiche e posizione simili all'immobile oggetto di stima, siti nel Comune di e, più precisamente nell'abitato di , varia dai 2.000,00 (abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale) ai 3.000,00 € (abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale) per mq lordo ragguagliato. Il mq lordo ragguagliato si ottiene aggiungendo alla superficie lorda commerciale dell'abitazione, una percentuale per gli accessori di pertinenza dell'immobile come verande, giardino privato, posti auto, ecc..

Nel calcolo del valore di riferimento non si tiene conto delle aree classificate beni comuni non censiti e/o aree condominiali in quanto essendo adibite a spazi condominiali, viottoli pedonali, verde privato ed altro, esse non hanno un reale valore commerciale.

Considerata quindi, la tipologia delle unità abitative e delle pertinenze, la vetustà e le condizioni tecnico-strutturali ed igienico-sanitarie degli immobili pignorati, il loro stato di conservazione, le finiture esterne ed interne, la salubrità degli ambienti, l'incidenza del contesto morfologico di localizzazione e le caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare, la commerciabilità del bene, le dotazioni di servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie), l'esistenza o meno di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio e soprattutto, le attuali condizioni del mercato presenti in zona, si ritiene congruo, per gli immobili oggetto dell'esecuzione, assumere un **valore di riferimento** pari a **2.400,00 €/mq** lordo da ragguagliare.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici commerciali dell'edificio e delle relative pertinenze che, moltiplicate per i relativi coefficienti danno origine alla superficie lorda ragguagliata, essenziale al fine della determinazione del più probabile valore di mercato;

Comune di Loiri (SS), nella borgata di			
Via n. 10 beni al piano Terra e al piano Seminterrato			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA Mq	COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE	Mq
SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO foglio 234, mappale 348, sub 8	129,80	1,00	129,80
SUPERFICIE LORDA VERANDE foglio 234, mappale 348, sub 8	58,00	0,25	14,50
SUPERFICIE LORDA DEPOSITO/MAGAZZINO foglio 234, mappale 348, sub 11 (ex 2)	65,00	1,00	65,00
SUPERFICIE LORDA DEPOSITO/MAGAZZINO foglio 234, mappale 348, sub 12 (ex 3)	19,00	1,00	19,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			228,30

Nella tabella seguente verranno riportate invece, la descrizione della tipologia dei fattori di riduzione/spese, ritenute essenziali al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento.

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 52 di 56

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI FATTORI DI RIDUZIONE E DELLE SPESE
DERIVANTI DALLO STATO TECNICO E DEL RISPETTO DELLE NORMATIVE
URBANISTICO-EDILIZIE**

FATTORE DI RIDUZIONE/SPESE	DESCRIZIONE
Fattore correttivo di riduzione per grado di vetustà (- 5%)	Trattasi di una riduzione percentuale che si applica sul valore di mercato del bene in vendita e si basa sulla data di fine lavori e/o sul rilascio della certificazione di agibilità-usabilità del bene.
Fattore correttivo di riduzione per mancanza garanzia vizi bene venduto (-10%)	Trattasi di una riduzione percentuale che si applica sul valore di mercato del bene in vendita in quanto, il compratore acquista il bene nello stato di diritto e di fatto in cui esso si trova al momento della vendita, quindi, senza garanzie su eventuali problemi urbanistici, difformità catastali o abusi edilizi. Questa riduzione è applicata a prescindere dalla presenza effettiva di problemi di cui sopra.
Fattore correttivo di riduzione per stato di manutenzione edificio (- 10%)	Trattasi di una riduzione percentuale che si applica sul valore di mercato del bene in vendita in base al suo stato di mantenimento che incide negativamente sul valore di vendita come ad esempio gli interventi di ristrutturazione in corso.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA RAGGUAGLIATO DELL'IMMOBILE

VALORE DI RIFERIMENTO DEL COSTRUITO pari a€/Mq	2.400,00
a detrarre Fattore correttivo di riduzione per grado di vetustà (- 5%)	- 120,00
a detrarre Fattore correttivo di riduzione per mancanza garanzia vizi bene venduto (-10%)	-240,00
a detrarre Fattore correttivo riduzione per stato di manutenzione edificio (- 10%)	-240,00
VALORE DI STIMA RAGGUAGLIATO	€ 1.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA	Superficie Compendio Lorda ragguagliata Mq	€/Mq	€
	228,30	1.800,00	410.940,00
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA		€	410.940,00
VALORE DI STIMA ARROTONDATO		€	410.000,00

Dal valore dell'immobile, così determinato, dovranno essere decurtati gli oneri e le spese che l'Aggiudicatario del bene pignorato sarà chiamato a sostenere, in virtù degli obblighi derivanti dalle pratiche edilizie di sanatoria, ripristino dei luoghi e degli oneri e delle spese da sostenere per l'ottenimento della conformità edilizia-urbanistica del Compendio edilizio; detti costi vengono stimati nella seguente tabella e cioè:

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 53 di 56

DESCRIZIONE DELLA STIMA DELLE SPESE GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Considerando la possibilità di ottenere la conformità urbanistico-edilizia, realizzando opere di ripristino edilizio, previa presentazione di progetti in accertamento di conformità con opere, a seguito della verifica dei regolamenti edilizi e delle norme di attuazione del PUC del Comune di , il sottoscritto CTU indica di seguito quali siano i costi di mercato presunti per la loro definizione e addivenire all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire in sanatoria.

COMPETENZE TECNICHE compresi oneri di legge (contributo CNPAIA 4% e Iva 22%)	€ 6.344,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.....	€ 2.000,00
SANZIONE PECUNIARIA TUTELA PASAGGISTICA.....	€ 1.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA E VARIE	€ 100,00
OPERE DI RIPRISTINO VERANDA + OPERE EDILIZIE INTERNE/ESTERNE AL P.T. E AL P.S. PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI compresi di Iva 22%.....	€ 24.400,00

Totale della stima delle spese da detrarre dal valore dell'immobile € 33.844,00

TOTALE DA DETRARRE ARROTONDATO € 34.000,00 (*)

(*) (il CTU fa presente che tale stima è suscettibile di variazioni (in + o in -) a seconda della tipologia di pratica edilizia da adottare e dei costi finali dei lavori, degli oneri/sanzioni comunali calcolati dall'Ufficio preposto e dalle scelte che l'aggiudicatario farà in funzione del Tecnico a cui affiderà le pratiche edilizie).

In conclusione, il più probabile valore dell'immobile è determinato da:

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

Valore di stima dell'intero Edificio costituito da:		
- APPARTAMENTO al Piano Terra, foglio mappale , sub 8, comprensivi di VERANDE di pertinenza, confinante con spazi comuni;		
- LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO al Piano Seminterrato, foglio mappale , sub 11 (ex sub 2), confinante con spazi comuni;		
- LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO al Piano Seminterrato, foglio mappale , sub 12 (ex sub 3), confinante con spazi comuni;		
A DETRARRE STIMA DELLE SPESE GRAVANTI SU IMMOBILE PIGNORATO		€ 34.000,00
VALORE DI MERCATO FINALE	Euro	376.000,00
VALORE DI MERCATO FINALE ARROTONDATO	Euro	376.000,00

QUESITO "t" - "Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni:"

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo) piano int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento);

occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di (SS) - zona suburbana di
nell'edificio residenziale al piano Terra/Seminterrato posto in Via n. 10 int.1
e più precisamente:

- **Intera proprietà di APPARTAMENTO, attualmente occupato, censito in catasto fabbricati al foglio , mappale , sub 8,** avente una superficie lorda rilevata di mq 129,80 (escluso verande) e costituito: da un ampio locale adibito a cucina-soggiorno avente una superficie utile pari a mq 23,70; da un'ampia veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 29,20; da un bagno con antibagno avente una superficie utile complessiva pari a mq 9,10; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 12,30; da un ampio salotto avente una superficie utile pari a mq 22,20; da una veranda esterna coperta senza titolo abilitativo e insistente su spazio comune avente una superficie utile pari a mq 7,40; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 16,30; da una camera da letto avente una superficie utile pari a mq 14,30; da un bagno avente una superficie utile pari a mq 5,60; da un'altra veranda esterna coperta avente una superficie utile pari a mq 28,80; il tutto posto al piano terra categ. A/2 consistenza n. 6 vani, classe 1, superficie catastale mq 187, rendita € 898,64 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico, confinante con spazi comuni (mappale 455) con un lato su strada pubblica, altra proprietà mappale 1352, altra proprietà mappale 348 sub 9 salvo altri aventi titolo.
- **Intera proprietà di DEPOSITO/MAGAZZINO, attualmente occupato e interessato da interventi di ristrutturazione eseguiti senza titolo abilitativo, censito in catasto al foglio , mappale , sub 11 (ex sub 2),** avente una superficie lorda rilevata di mq 65,00 (escluso verande) e costituito da: un vano avente una superficie utile pari a mq 10,30; da un vano avente una superficie utile pari a mq 13,40; da un vano avente una superficie utile pari a mq 5,75; da un vano avente una superficie utile pari a mq 13,80; da un vano bagno avente una superficie utile pari a mq 4,00; il tutto posto al piano seminterrato categ. C/2 consistenza mq 59, classe 1, superficie catastale mq 60, rendita € 158,45 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico, confinante con spazi comuni (mappale 455) con un lato su strada pubblica, altra proprietà mappale 1352, altra proprietà mappale 348 sub 10, stessa proprietà mappale 348 sub 11 salvo altri aventi titolo.
- **Intera proprietà di DEPOSITO/MAGAZZINO, attualmente occupato, censito in catasto al foglio , mappale , sub 12 (ex sub 3),** avente una superficie lorda rilevata di mq 19,00 (escluso verande) e costituito da: un vano avente una superficie utile pari a mq 12,00; il tutto posto al piano seminterrato categ. C/2 consistenza mq 12, classe 1, superficie catastale mq 16, rendita € 32,23 ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico, confinante con spazi comuni (mappale 455) con un lato su strada pubblica, con altra proprietà mappale 348 sub 10, con stessa proprietà mappale 348 sub 11 salvo altri aventi titolo.

Il prezzo di vendita è di euro 376.000,00
(€ trecentosettantaseimila/00)

**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 55 di 56

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- **Licenza Edilizia n. del 24/11/**, rilasciata dal Sindaco del comune di Tempio Pausania (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Nuova Costruzione di un edificio Uso Abitazione"** da edificarsi nella frazione di Porto San Paolo (SS), via **Nazionale**, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il 18/07/ , residente in loc.
- **Concessione Edilizia n. /31 del 03/05/**, rilasciata dal Sindaco del comune (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante alla Licenza n. del /1975 - (divisione dell'abitazione in n. 3 appartamenti e ristrutturazione interna ed esterna senza aumento di volume)"** da edificarsi nella frazione (SS), via , nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il 18/07/ , residente in loc.
- **Concessione Edilizia n. del /2000**, rilasciata dal Sindaco del comune di (SS) per la pratica edilizia inerente la **"Variante interna ed esterna a sanatoria di una casa di civile abitazione già autorizzata con C.E. n. del /1989 in località zona B3)"** da edificarsi nella frazione (SS), via **Nazionale**, nell'area censita in catasto terreni al **foglio mappali** intestata a nato a Tempio P. il 18/07/ , residente in via ;
- sull'immobile pignorato **non risulta essere stata richiesta e tantomeno rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.**

Il presente Elaborato peritale di stima, costituito da 56 pagine dattiloscritte è stato redatto secondo le disposizioni di cui alla circolare del G. Es. del 14/09/2023 recante "omissis.....nuovi compiti affidati agli esperti stimatori".

ALLEGATI FACENTI PARTE INTEGRANTE DELL'ELABORATO PERITALE DI STIMA:

- 1) Allegato A.00_ formazione_lotto_vendita;
- 2) Allegato A.01_rilievo_fotografico;
- 3) Allegato A.02_documenti_vari;
- 4) Allegato A-03.1_atticatasto_vis-planim;
- 5) Allegato A-03.2_atticatasto_DOCFA;
- 6) Allegato A-04_rilievo_statoattuale-immobili;
- 7) Allegato A-05_concessioni-edilizie_elab.grafici;
- 8) Allegato A-06_verbale-accessoimmobile_comunicazioni;
- 9) Altra documentazione ritenuta di necessario supporto alla procedura di vendita.

Si dà atto che la bozza del presente Elaborato peritale di stima è stata inviata alle parte
Procedente con PEC in data **27/08/2025** all'indirizzo pec
e alla parte Esecutata con lettera A/R in data
28/08/2025 con n. e n. e con PEC in data **27/08/2025**
all'indirizzo pec al fine di rendere le
osservazioni di Legge.

Alla data del deposito della relazione peritale e dei relativi allegati, non risultano essere pervenute osservazioni e/o richieste di integrazioni al documento peritale.

**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 118/2024 RGs

Pag. 56 di 56

Il sottoscritto CTU, grato per la fiducia accordatagli, nel ritenere di aver assolto al mandato conferitomi dal Giudice della Causa, con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per qualsivoglia eventuale ed ulteriore chiarimento in merito al presente Elaborato Peritale di Stima.

Tempio Pausania 18 settembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Saba

