

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura di cui al R.G.E. n. **152/2020**

Giudice Istruttore: Dott.ssa Federica LUNARI®

Creditore procedente: BANCO BPM S.P.A. / AURELIA SPV S.R.L.

ASTE  
GIUDIZIARIE® contro  
Debitore: 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ELABORATO PERITALE

PERIZIA DI STIMA  
RELAZIONE ED ALLEGATI

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato:

Arch. Marco Enrico TRIVELLIN



## 1. PREMESSA

Nella pubblica udienza del 16/11/2023, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Federica LUNARI, ha nominato ed il 17/11/2023 conferito incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. Marco Enrico TRIVELLIN, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al numero 265, con studio tecnico in Olbia, alla via Venezia Euganea n.16, **di redigere la stima di due immobili** sito in Palau (SS), in Via del Mirto, località Baragge, oggetto di pignoramento nella **procedura R.G.E. n. 152/2020**.

Gli immobili da stimare vengono indicati quali beni pignorabili nell'atto notificato al debitore, [REDACTED], dall'ufficiale giudiziario in data 23/09/2020, su richiesta della BANCO BPM s.p.a..

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti, avvenuta con p.e.c. in data 21/01/2024, lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 12/02/2024 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali, con concomitante sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, ed all'ora e giorno stabiliti, alla presenza di:

[REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG);

[REDACTED], debitore esecutato,

avveniva la presa visione del luogo, l'identificazione dell'immobile, e l'accesso allo stesso; sbrigate le formalità di rito, si è proceduto al rilievo planimetrico del fabbricato, all'acquisizione delle necessarie informazioni tecnico-costruttive relative, alla verifica dei confini catastali ed alla predisposizione di idoneo servizio fotografico, sia degli spazi interni che di quelli esterni.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:00 (verbale di inizio operazioni, rif. **Allegato H.1**).

## 2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

L'esperto incaricato:

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

Il sottoscritto CTU incaricato, ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento, ad eseguire ogni operazione ritenuta necessaria, e ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ritenendo idonea la documentazione agli atti. Si è comunque provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria di verifica al fine di poter analizzare e predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Si allega il certificato notarile già presente in atti (rif. **Allegato D.1**).

2) *Provveda ad acquisire:*

- i) *planimetria catastale;*
- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*
- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Si rimanda agli allegati (rif. **Allegato C.4, E.2-4, E.5, F.1**).

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

- 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Nell'atto di pignoramento i beni, pur indicando una località invece di un preciso indirizzo urbano, risultano correttamente descritti ed univocamente identificabili. Non sussiste difformità.

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

La planimetria dell'unità immobiliare Subalterno 40 (Foglio 6, Particella 2714) depositata presso gli uffici del Catasto della Provincia di Sassari è difforme allo stato di fatto attuale; tale difformità è assolutamente di scarsa rilevanza, trattandosi di una porzione di muro in diversa collocazione all'interno di un vano, e non ha rilevanza catastale perché non influente sulla dimensione e distribuzione degli spazi interni e, di conseguenza, sulla corretta determinazione della rendita, e pertanto non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto (rif. **Allegato C.4**).

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

Si allega "Certificato di Stato Libero" a nome dell'esecutato [REDACTED], emesso in data 29/01/2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] (rif. **Allegato F.2**).

- 6) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di*

*categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

Le unità immobiliari in accertamento risultano a disposizione del soggetto esecutato, che ne detiene l'usufrutto sua vita natural durante in virtù dell'atto di compravendita del 19/09/2005 a firma del notaio Giuliani Gianfranco di Olbia (SS), numero di repertorio 200447/36392, trascritto in Tempio Pausania in data 30/09/2005 al n. 10771 del Reg. Gen. e n. 6978 del Reg. Part.; risulta quindi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (rif. **Allegato F.1**).

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Olbia dell'Agenzia delle Entrate non risultano in vigore contratti privati registrati a nome dell'esecutato relativi ai beni pignorati (rif. **Allegato F.3**).

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

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

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

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

*degli altri beni facenti parte dell'azienda;*

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

Non ricorre il caso.

- 8) 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;*

Non ricorre il caso.

- 9) 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.*

*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.*

Come risulta dal certificato anagrafico allegato (rif. **Allegato F.2**) l'esecutato si trova in stato libero a seguito dello scioglimento del proprio matrimonio sin da data precedente l'acquisto degli immobili pignorati, che pertanto non risultano occupati da eventuale coniuge separato o ex coniuge dell'esecutato, né tantomeno sussiste un provvedimento di assegnazione.

*10) 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).*

#### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate (rif. **Allegati** da **D.2** a **D.5**) e della documentazione depositata nei fascicoli, con riferimento alle verifiche eseguite presso la conservatoria è stato possibile predisporre i seguenti elenchi:

#### Immobile sito nel Comune di Palau (SS)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 6 Particella 2714 Subalterno 40

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 02/12/2020	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI P. Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 711 del 02/10/2020	Reg. Part. 6718	Reg. Gen. 9350	BANCO BPM SPA  [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 08/04/2019	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Rep. 1209/2019 del 12/03/2019	Reg. Part. 465	Reg. Gen. 3278	BANCO BPM SPA [REDACTED] [REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Palau (SS)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 6 Particella 2714 Subalterno 18

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 02/12/2020	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI P. Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 711 del 02/10/2020	Reg. Part. 6718	Reg. Gen. 9350	BANCO BPM SPA [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 08/04/2019	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Rep. 1209/2019 del 12/03/2019	Reg. Part. 465	Reg. Gen. 3278	BANCO BPM SPA [REDACTED] [REDACTED]

Si precisa che gli immobili in oggetto sono pervenuti in usufrutto all'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita del 19/09/2005 a firma del notaio Giuliani Gianfranco di Olbia (SS), numero di repertorio 200447/36392, trascritto in Tempio Pausania in data 30/09/2005 al n. 10771 del Reg. Gen. e n. 6978 del Reg. Part., venditore [REDACTED].

#### Diritti e/o vincoli gravanti

Il diritto sui fabbricati siti nel territorio Comune di Palau (SS) così risulta:  
(N.C.E.U. F6 P2714 S40)

[REDACTED], diritto di usufrutto per 1/1.

[REDACTED], nuda proprietà per 1/1.

(N.C.E.U. F6 P2714 S18)

██████████, diritto di usufrutto per 1/1.

██████████, nuda proprietà per 1/1.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Non sussistono sul bene pignorato vincoli di natura artistica o storica, né di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono diritti demaniali di alcun genere.

Sussiste una convenzione edilizia del 05/08/1993, atto a firma dott. Gaetano Porqueddu, rep. 38568 fasc. 18015, relativa al Piano di Lottizzazione "PALAU ALTA" approvato con deliberazioni del Commissario Prefettizio del 27/07/1992 n. 211 e del 08/10/1992 n. 363 e con deliberazione del Consiglio Comunale in data 04/08/1993 n. 57.

Sussistono altresì vincoli di natura urbanistica, estesi a tutta la porzione di territorio su cui insiste l'intero complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati, derivanti da:

- vincolo di cui al D.M. del 12/05/1966, pubblicato sulla G.U. n. 197 del 09/08/1966, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Palau (Sassari)", ai sensi della Legge n. 1497 del 29/06/1939 (rif. **Allegato E.5.1**);
- Piano Paesaggistico Regionale (P. P. R.), L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato in via definitiva con D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006, ad oggi ancora in vigore (rif. **Allegato E.5.2-3**);
- Piano di utilizzo dei litorali (P.U.L.) del Comune di Palau ai sensi degli art. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24.05.2022 (rif. **Allegato E.5.4**);
- Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ai sensi della Legge n. 183/1989 e del Decreto-Legge n. 180/1998, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/7/2006 e ss. mm. ii. (rif. **Allegato E.5.5**);
- Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna, D.M. del 16/10/2001 modificato dal D.M. n. 244 del 08/09/2016 (rif. **Allegato E.5.6**);

Resteranno a carico dell'acquirente le eventuali formalità e oneri relativi alle difformità urbanistiche, se presenti.

Non esistono altre formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.



*11) 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.*

Le unità immobiliari oggetto del presente accertamento sono soggette alle regole e agli oneri del condominio denominato "Condominio Borgo dei Fiori" (c.f. 91026020908), che, nella persona del suo amministratore, gestisce il complesso residenziale ove ubicati i beni oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari partecipano alle spese condominiali in ragione dei propri millesimi di proprietà, che risultano essere 12,47 (per l'abitazione, P11-08) e 0,80 (per il posto auto, P11-30) su 1000,00, come da regolamento condominiale e tabella generale di proprietà (rif. **Allegato F.4.1**). Non sussistono millesimi d'uso particolari.

L'importo annuo **preventivo** di gestione, per l'esercizio ordinario **2023/2024**, che chiude al 31/05/2024, è pari a **€ 739,38**, come comunicato dall'Amministratore; di questo importo € 468,67 + € 30,07 riguardano le spese relative alle proprietà (abitazione e posto auto) e € 240,64 riguardano le spese per la fornitura idrica.

Il servizio idrico del gestore Abbanoa S.p.A. è unico per l'intero complesso residenziale ed intestato al Condominio, l'addebito ad ogni singolo utente viene fatto in seguito alle letture specifica di un contatore individuale.

Per l'ultimo esercizio concluso e per quello in conclusione non sussistono spese straordinarie deliberate dall'assemblea condominiale.

Dagli accertamenti effettuati si rileva, alla data odierna, che in capo alle unità immobiliari oggetto di accertamento **non risultano pendenze** d'ordine condominiale relative agli esercizi passati, così come comunicato dall'amministratore condominiale p.t. [REDACTED]

[REDACTED], 07020 Palau (SS), [REDACTED]  
[REDACTED]

Circa eventuali procedimenti giudiziari relativi al condomino per questioni legate al pagamento delle spese condominiali o altro relativo ai beni di competenza del condominio, si è appurato che non ne sussiste alcuno.

*12) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative*

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

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del settore Urbanistica del Comune di Palau si è potuto riscontrare quanto segue (rif. **Allegato F.5**).

In data 29/07/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 46/99, a nome [REDACTED], per la realizzazione di un complesso turistico residenziale sui lotti 11 e 12 della lottizzazione denominata "Palau Alta", sub-comparto [REDACTED], in Palau, località Faulagiu (rif. **Allegato E.2.1**).

In data 31/07/2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 44/2000, a nome [REDACTED], quale variante in corso d'opera della precedente, con la quale è stata autorizzata una redistribuzione della cubatura all'interno del lotto (rif. **Allegato E.2.2**).

In data 29/03/2007, Prat. Edil. n. 19/95, a seguito di domanda presentata in data 27/09/2006, prot. N. 16058, è stata autorizzata l'Agibilità per le 22 unità costituenti il complesso edilizio destinato ad uso residenziale e, di conseguenza, per l'unità abitativa in oggetto (sub. 40) (rif. **Allegato E.4.1-2**).

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, nella sua configurazione attuale, presenta una difformità nella planimetria rispetto a quella approvata con ultima C.E., relativa ad una porzione di muro in diversa collocazione all'interno di un vano; non alterando né la superficie utile né la volumetria dell'unità immobiliare è da ritenersi assolutamente trascurabile e senza effetto reale sulla conformità urbanistica (rif. **Allegato E.3.1-2**).

*13) 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 allegghi copia dei piani urbanistici.*

Approvato con delibera consiliare n. 35 del 11/08/2020 il ritiro del P.U.C. in via di adozione, lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del Comune di Palau è il Programma di Fabbricazione, datato 1970, nella sua variante generale più recente (1979).

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona C di espansione residenziale; in tale zona è consentita, tra le varie, la destinazione d'uso residenziale e di servizi strettamente connessi con essa, quella commerciale, direzionale e ricettiva (rif. **Allegato E.1.1**).

Rientrano inoltre all'interno del Piano di Lottizzazione "PALAU ALTA", sub-comparto [REDACTED], lotti 11-12, approvato con deliberazioni del Commissario Prefettizio del 27/07/1992 n. 211 e del 08/10/1992 n. 363 e con deliberazione del Consiglio Comunale in data 04/08/1993 n. 57, con convenzione del 05/08/1993 atto a firma dott. Gaetano Porqueddu, rep. 38568 fasc. 18015 (rif. **Allegato E.1.1-2**).

*14) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D. Lgs n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

Si rimanda alle successive descrizioni e relativi allegati.

*15) 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.*

I due immobili sono pignorati ognuno per intero e per loro conformazione e sviluppo non sono singolarmente divisibili in natura; essendo il posto auto una pertinenza dell'abitazione, può essere formato un solo e unico lotto. Nello specifico:

**lotto UNICO:** unità immobiliare di cui al Foglio 6, Particella 2714, Subalterni 40 e 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Palau (SS);

Seppur la pertinenza (posto auto, sub. 18) è catastalmente distinta dall'unità abitativa (sub. 40), si procederà alla stima degli immobili come un unicum e per il loro intero (100%).

*16) 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.*

Il bene, così come costituito, può essere venduto in un unico lotto.

*17) 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.*

#### Dati catastali

Gli immobili sono regolarmente censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palau, Provincia di Sassari, al:

Foglio 6, Particella 2714, Subalterno 40, categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 81 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita Euro 766,94;

Foglio 6, Particella 2714, Subalterno 18, categoria C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita Euro 48,34 (rif. **Allegato C.3, C.5**).

È altresì depositata la planimetria catastale di entrambe le unità immobiliari, corrispondenti allo stato di fatto attuale eccezion fatta per quanto descritto al precedente punto 3) (rif. **Allegato C.4, C.6**).

#### Caratteristiche generali e insediative

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un'unità abitativa e una sua pertinenza in un complesso residenziale ubicato nel territorio del Comune di Palau (SS), in località Baragge, Via del Mirto.

Risulta essere l'unità di testata di un corpo di fabbrica monopiano di tipologia a schiera (in progetto denominato corpo C), in un insediamento plurimo caratterizzato da un linguaggio architettonico di tipo mediterraneo in armonia con il carattere e i materiali dell'architettura tradizionale del territorio.

Tale insediamento periferico, dove non mancano le strutture di urbanizzazione, risulta in posizione Sud-Ovest nel tessuto urbano, tangente alla strada panoramica per Baragge (S.P. 121) in una zona pienamente connessa con il resto della città, a circa 600 m dalla S.S. 133

che collega il centro costiero con il resto del territorio.

Il centro cittadino di Palau col suo porto turistico dista meno di 1 km in linea d'aria ed è raggiungibile agevolmente percorrendo le vie urbane di maggior flusso, si possono trovare la maggior parte dei servizi necessari (farmacie, negozi al dettaglio e centri commerciali, luoghi di culto, scuole, gli istituti di credito); il porto e l'aeroporto di Olbia, principali riferimenti del Nord Sardegna, distano rispettivamente di 40 e 43 km (rif. **Allegato B.1-2-3**).

Si segnala che presso gli uffici del Comune è stato presentato progetto con richiesta di concessione edilizia da parte di altra proprietà per l'edificazione di un'ulteriore unità abitativa in aderenza al muro libero dell'attuale unità oggetto di pignoramento, in virtù del quale quest'ultima non risulterà più la capo-schiera del corpo C a cui appartiene.

#### Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare abitativa, con caratteristiche distributive semplici ed orientata approssimativamente secondo l'asse Nord Est-Sud Ovest, si compone di un unico livello, posto ad una quota appena superiore al piano di campagna circostante.

Gli spazi interni sono composti da una c. d. "zona giorno", comprendente un ambiente con funzione di soggiorno e sala da pranzo a cui si accede direttamente dal disimpegno d'ingresso, e una cucina non abitabile, e da una "zona notte", costituita da n. 2 camere da letto doppie e un locale per servizi igienici, separati dalla zona giorno attraverso un piccolo disimpegno filtro privo di porta. La superficie utile interna è di circa mq 54,50, quella lorda complessiva arriva a circa 66,60 mq; l'altezza utile interna è variabile data la copertura a doppio spiovente, con un minimo di m 2,44 all'imposta e un massimo di m 3,16 al colmo nel soggiorno.

Esternamente sul fronte Sud Ovest, nonché lato d'ingresso all'unità, è presente una veranda pavimentata di circa 11,40 mq lordi, coperta da una tettoia in legno; oltre la zona pavimentata si protende una piccola corte/giardino di circa 30,10 mq lordi, a cui si accede anche dalla camera padronale, confinato per i tre lati da un muro di recinzione basso in pietra che separa il lotto dalla strada carrabile perimetrale di lottizzazione e dalle adiacenti altre unità; un varco d'ingresso pedonale con cancelletto in legno presente nel muro in pietra permette l'accesso dalla strada di lottizzazione.

Sul fronte Nord Est, prospiciente un percorso pedonale interno alla lottizzazione, sono presenti due verande pavimentate; alla maggiore, di circa 15,50 mq lordi e coperta da una tettoia in legno, si accede dal soggiorno; alla minore, di circa 4 mq ed integrata nel volume murario, si accede dalla camera più piccola. Oltre la zona pavimentata si protende una corte/giardino di circa 60,5 mq lordi, a cui si accede anche dalla camera non padronale, confinato per i tre lati da

un muro di recinzione basso in pietra, che separa il lotto dal sentiero di lottizzazione e dalle adiacenti altre unità, e da una sovrastante alta siepe (non meno di 2,2 m) che nega l'introspezione e garantisce la privacy; dato il pari livello altimetrico tra il giardino e la veranda, lunghe griglie di drenaggio contribuiscono allo smaltimento delle acque meteoriche.

Tutti i vani, pur di modeste dimensioni, sono funzionali e ben distribuiti (rif. **Allegato B.4**).

#### Caratteristiche costruttive

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

FONDAZIONI perimetrali e centrali continue in conglomerato cementizio armato, realizzate con calcestruzzo e armatura metallica;

VESPAI di sottofondo realizzati con pietrame sciolto di diversa pezzatura, disposto in opera a mano e finitura con ghiaietto fine;

STRUTTURA VERTICALE mista con pilastri in conglomerato cementizio armato e muratura portante in blocchi di laterizio tipo Poroton dello spessore unitario di cm. 30;

SOLAI in piano ed in pendenza in latero-cemento con sovrastante caldana per uno spessore totale di cm. 20;

TRAVI e CORDOLI in conglomerato cementizio armato;

STRUTTURA DI TAMPONAMENTO perimetrale, ove non sia muratura portante, in blocchi di laterizio tipo Poroton dello spessore unitario di cm. 25;

TAVOLATI INTERNI realizzati con mattoni forati di laterizio dello spessore di cm. 8, disposti in foglio e legati con malta cementizia;

MASSETTI in calcestruzzo dosato a q.li 2.50 di cemento, con spessore di cm. 10, con interposta rete elettrosaldata;

INTONACI INTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

INTONACI ESTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate; quelle interne non presentano ammaloramenti evidenti; le superfici esterne ne presentano alcuni di lieve entità, prevalentemente distribuiti in prossimità degli zoccoli murari. Maggiore evidenza presentano gli ammaloramenti presenti per maggior altezza in alcune pareti fronteggianti il giardino interno.

PAVIMENTAZIONI INTERNE in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 26x26, in opera su letto di malta cementizia;

PAVIMENTAZIONI ESTERNE del portico in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 26x26.

SOGLIE e BANCALI in lastre di granito dello spessore di cm. 3, non levigate.

PAVIMENTAZIONE e RIVESTIMENTO BAGNO in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 26x26 per il pavimento e in ceramica monocottura cm. 20x20 per le pareti, in opera previa stesura di idoneo collante; i rivestimenti raggiungono un'altezza di circa 2,05 metri;

RIVESTIMENTO della CUCINA in ceramica monocottura cm. 10x10 fino ad un'altezza di circa 1,60 metri;

INFISSI INTERNI in legno, completi di ferramenta di chiusura;

INFISSI ESTERNI in legno, con vetrocamera, ferramenta di chiusura e sistema di oscuramento, ove presente, con scuri in legno verniciati color verde;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE sia con miscelazione meccanica a doppio comando che monocomando;

IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione, con utilizzatori tipo Bticino;

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (CALDO/FREDDO) autonomo, costituito da un'unità interna canalizzata posizionata nel controsoffitto del disimpegno della zona notte, con bocchette di mandata posizionate sopra le porte d'ingresso agli ambienti; l'impianto risulta non funzionante da tempo e non è stato possibile individuare con certezza la posizione dell'unità esterna, presumibilmente sul terrazzo (inaccessibile) posto sopra la camera padronale;

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, pur non essendo di recentissima edificazione, si presenta in più che buono stato di conservazione, con la maggior parte delle finiture, sia interne che esterne, che denotano appena i segni del tempo. Attualmente i locali risultano completamente arredati perché utilizzati periodicamente dalla proprietà (rif. **Allegato A**).

*18) 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.*

Non ricorre il caso.

*19) Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate 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*

Non ricorre il caso.

*20) 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.*

#### Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Poiché tale unità è composta da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale; i coefficienti adottati sono quelli codificati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (allegato 2: **ISTRUZIONI PER LA**

**DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**, pubblicato nel 2009 dall'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale risulta essere (rif. **Allegato B.4**):

**Vani principali e accessori diretti (superficie lorda)**

Unità principale (66,60 x 100%) = 66,60 mq

**Pertinenze esclusive di ornamento (superficie omogeneizzata)**

Veranda Sud-Ovest (ingresso) (11,40 x 30%) = 3,42 mq

Veranda Nord Est (soggiorno) (15,50 x 30%) = 4,65 mq

Veranda Nord Est (camera) (4,00 x 30%) = 1,20 mq

Corte/Giardino Sud Ovest (60,50 x 10%) = 6,05 mq

Corte/Giardino Nord Est (30,10 x 10%) = 3,01 mq

---

**Superficie commerciale complessiva = 84,93 mq**

leggasi *ottantaquattro virgola novantatre metri quadrati*.

Calcolo del valore dei beni al lordo degli eventuali oneri da dedurre

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio sintetico/comparativo: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata nel precedente punto "14.1. Determinazione della superficie commerciale"

$$VALORE_{stima} (\text{€}) = SUP_{commerciale} (\text{mq}) \times Valore_{unitario\ medio} (\text{€/mq})$$

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

reale conservazione dell'immobile.

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

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

È chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 3 - 5%.

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

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

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali ed alle vie di comunicazione della zona);
- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Trattandosi di un'unità immobiliare di dimensioni medio-piccole, fatte le dovute considerazioni relativamente ai parametri di valutazione e lo stato di conservazione, si è potuto desumere un valore di mercato pari a

**2.600,00 €/mq**

leggasi duemilaseicento/00 euro al metro quadrato

A sostegno di tale valutazione intervengono anche i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, individuate per abitazioni civili a destinazione d'uso residenziale in zona semicentrale (C1) del

Comune di Palau (SS), e le cui variazioni negli ultimi anni si riportano in allegato (dal 1° semestre del 2014). È evidente che i valori analizzati per le tipologie "abitazioni civili in stato conservativo normale" evidenziano sostanzialmente quasi continui scostamenti da un anno all'altro durante gli ultimi 10 anni, con fluttuazioni in alcuni casi anche superiori al 12% in diminuzione e 17% in aumento. I valori rilevati nell'ultimo triennio denotano una apparente stasi, in controtendenza con i parametri economici di riferimento statistico, quest'ultimi in trend di leggero aumento (rif. **Allegato G.1**).

Ricordando che la superficie commerciale risulta di **84,93 mq** otteniamo:

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} = 84,93 \text{ mq} \times 2.600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 220.818,00}$$

Diverso è il caso dei valori relativi al posto auto (box), ove le quotazioni negli ultimi 10 anni sono risultate invariate. Considerando la media delle quotazioni e un coefficiente pari a 1/2 del valore di un garage/box, dovuto alla posizione e la tipologia (posti auto scoperto), con una superficie pari a 13 mq otteniamo

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} = (13,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq}) \times 1/2 = \mathbf{€ 7.475,00}$$

#### Determinazione del valore di mercato degli immobili

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli effettuati si determina il **valore di mercato** dell'unità immobiliare sita in Palau (SS), via del Mirto, località Baragge, distinta al Catasto Fabbricati come **foglio 6 particella 2714 subalterno 40** (abitazione) e dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come **foglio 6 particella 2714 subalterno 18** (posto auto di pertinenza), in cifra tonda pari a

$$€ 220.800,00 + € 7.500,00 =$$

$$\text{VALORE}_{\text{immobili}} = \mathbf{€ 228.300,00}$$

leggasi

Euro duecentoventottomilatrecento/00

#### Determinazione del valore dell'usufrutto

Essendo stati pignorati due immobili su cui l'esecutato è titolare del diritto di usufrutto al 100%, dobbiamo calcolare il valore di tale possesso.

Per calcolarlo occorre moltiplicare il valore dell'intera proprietà degli immobili per la percentuale del tasso di interesse legale vigente, che per il corrente anno 2024 è pari al 2,5% (rif. **Allegato F.6**); in tal modo si ottiene la rendita annua degli immobili.

Il valore ottenuto va moltiplicato per un coefficiente di ragguglio estrapolato da una specifica tabella, pubblicata con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (rif. **Allegato F.7**), che dipende dall'età anagrafica dell'usufruttuario; il coefficiente dipende dall'età dell'usufruttuario (63 anni) e corrisponde a 22. Il risultato è il valore finale dell'usufrutto.

$$\text{VALORE}_{\text{usufrutto}} = (\text{Valore}_{\text{immobili}} \times \text{Tasso}_{\text{interesse legale}} \times \text{Coefficiente di ragguglio})$$

$$\text{VALORE}_{\text{usufrutto}} = (\text{€ } 228.300,00 \times 0,025 \times 22) = \text{€ } 125.565,00$$

in cifra tonda

**€ 125.500,00**

leggasi

Euro centoventicinquemilacinquecento/00

----- 0 -----

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

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 10 maggio 2024

IL CTU

Arch. Marco Enrico Trivellin

*(documento firmato digitalmente)*

Documentazione allegata:

**Allegato A** – Documentazione fotografica dei beni

**Allegato B** – Rilievi dello stato di fatto

**Allegato C** – Visure e planimetrie catastali

**Allegato D** – Visure ipotecarie

**Allegato E** – Documentazione edilizia ed urbanistica

**Allegato F** – Documenti giuridici e amministrativi

**Allegato G** – Tabelle delle quotazioni immobiliari

**Allegato H** – Verbali e comunicazioni delle operazioni peritali

Olbia, 10 maggio 2024

IL CTU

Arch. Marco Enrico Trivellin

*(documento firmato digitalmente)*

Allegati



Rilievi dello stato di fatto

