

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione civile – Espropriazione immobiliare

n. 26/2022

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

G.E.
Dott.ssa Antonia Palombella

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Marco Giagoni

Via Pertini n. 3

07028 Santa Teresa Gallura (SS)

335/429672 – 0789/755011

e-mail: nuoveprospettive.progettazione@gmail.com

marco.giagoni@geopec.it

Data di conferimento dell'incarico: 18/01/2025

Causa r.g.e. 26/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 1

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Marco Giagoni, con studio in Santa Teresa Gallura, in Via Pertini n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2271, è stato nominato C.T.U. in relazione alla causa iscritta al n. 26/2022 del ruolo generale del Tribunale di Tempio Pausania, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Il giuramento di rito è stato prestato in modalità telematica il 22/01/2025 e in quella sede si è accettato l'incarico di espletare i "Compiti dell'esperto stimatore" secondo le direttive contenute nella Circolare n. 382 del 14/09/2023 del Tribunale di Tempio Pausania, e nel dettaglio:

1. *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento** oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.***
2. *Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.***
3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*
4. *Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica*

Causa r.g.e. 26/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 2

descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

5. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati; in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*
6. *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*
7. *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.*
8. *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
9. *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).*
10. *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.

11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. **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.**
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.**
15. 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.

16. **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.

17. 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.

18. 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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto CTU in data 28/01/2025 ha provveduto a comunicare, a mezzo PEC sia al debitore che al creditore procedente, l'incarico ricevuto dal Giudice e la data di inizio delle operazioni peritali.

Veniva effettuata in data 28/01/2025 la richiesta di accesso agli atti nel comune di Palau, con protocollo n. 1969, espletata telematicamente in data 31/01/2025.

In data 28/01/2025 con protocollo n. 17260 del 29/01/2025 è stata inoltrata richiesta di certificato di stato libero o estratto di matrimonio di ██████████ presso il Comune di ██████████ espletata il 14/02/2025 a mezzo PEC.

In data 29/01/2025 con protocollo n. 11753 del 31/01/2025 è stata inoltrata via PEC richiesta di informazioni su esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate; a oggi non è stata ricevuta alcuna risposta dall'ufficio competente.

In data 29/01/2025 sono state reperite la visura e la planimetria catastale tramite il sistema informatizzato del Catasto.

In data 29/01/2025 è stata reperita la trascrizione dell'atto notarile tramite il sistema informatizzato della Conservatoria di Tempio Pausania.

In data 24/02/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in Comune di Palau, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G. ██████████

A seguito del sopralluogo è stato effettuato un secondo accesso atti nel Comune di Palau, necessario per reperire documentazione mancante. La nuova richiesta è stata espletata telematicamente il 27/02/2025.

Sono state esaminate tutte le copie dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Palau e tutta la documentazione prodotta dai legali.

RISPOSTE AI QUESITI



1 – Verifica documentazione e modulo di controllo

Dopo aver accettato l'incarico, è stata esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico e si è proceduto a compilare l'apposito modulo di controllo, congiuntamente all'I.V.G.di Tempio Pausania.

Si è rilevato che nel fascicolo erano presenti:

- Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale.

Si è rilevato che nel fascicolo erano assenti:

- Certificato di stato libero o estratto di matrimonio;
- Estratto attuale e storico del catasto.

In data 30/01/2025 è stato caricato sul fascicolo telematico il Modulo di controllo documentazione, IDBUSTA: 54511837.

In data 28/01/2025 il sottoscritto Geom. Marco Giagoni, nominato CTU nella causa in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali nel proprio studio sito in Santa Teresa Gallura, Via Pertini n. 3, così come nella nomina del 18/01/2024.

Si allega l'inizio operazioni peritali (Allegato 1).

2 – Identificazione dei beni

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 20/02/2022 repertorio n. 713 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tempio Pausania in data 03/03/2022 ai nn. 2087/1454 sono i seguenti:

- Appartamento sito nel Comune di Palau in località Stazzo Pulcheddu piano T-1, censito al N.C.E.U. al foglio 9 Particella 150 sub. 3, categoria A3 classe 2 vani 3,5.

Si tratta pertanto di un singolo bene.

L'unità immobiliare è stata acquisita da [REDACTED] con atto di acquisto a rogito del 16/11/2010 repertorio n. 12323/4192 del Notaio Farassino Matteo da Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tempio Pausania in data 30/11/2010 ai nn. 13051/7695.

Sono state acquisite:

- Planimetria catastale;
- Titoli edilizi ed elaborati grafici (riferimenti nella risposta al quesito 11);
- Trascrizione atto notarile.



Causa r.g.e. 26/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 7



3 – Conformità descrizione del bene

Il bene è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali).

4 – Conformità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	150	3	1	A/3	2	3,5 Vani	Euro 289,22
Indirizzo: Via Stazzo Pulcheddu n. SNC Piano T-1							

Dal sopralluogo dell'immobile si è verificata la conformità del bene alla visura e alla planimetria catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Modifiche esterne:

- Realizzazione di un vano tecnico sul lato sud-ovest della veranda di ingresso;
- Riduzione del setto di muratura al centro della medesima veranda;

Modifiche interne:

- Realizzazione di una parete divisoria nel soggiorno per ricavare una camera;
- Realizzazione di nicchia in muratura tra soggiorno e bagno;
- Realizzazione di tramezzi a chiusura del soppalco

Si è pertanto proceduto alle variazioni per l'aggiornamento della scheda catastale, pratica numero SS0085809 del 30/04/2025. I dati identificativi sono rimasti invariati. Si allega in calce alla presente la planimetria catastale aggiornata.

5 – Stato civile

Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di ██████ si attesta che il debitore, ██████, risulta di stato libero.

Si allega il certificato di stato libero (Allegato 2).

6 – Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo effettuato per le verifiche tecniche, l'immobile era libero e risultava essere utilizzato saltuariamente dal sig. ██████. L'accesso ci è stato consentito dal sig. ██████.

Da relazione notarile del 17/03/2022 a firma del Dott. ██████, allegata al fascicolo della causa in oggetto, non risultano contratti in essere sull'unità immobiliare.

Causa r.g.e. 26/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

In data 29/01/2025 con protocollo n. 11753 del 31/01/2025 è stata inoltrata via PEC richiesta di informazioni su esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate; a oggi non è stata ricevuta alcuna risposta dall'ufficio competente. Si allega la richiesta (Allegato 3).

7 – Provenienza successoria

Quesito non pertinente, in quanto il bene è stato acquisito con atto di acquisto.

8 – Assegnazione casa coniugale

Quesito non pertinente, in quanto il debitore risulta di stato libero.

9 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli:

- Iscrizione nn. 13052/3386 del 30/11/2010, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] con sede in Milano (MI) in data 16/11/2010 repertorio n. 12324/4193 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo capitale € 151.760,00 importo totale € 303.520,00 e durata 25 anni;
- Trascrizione nn. 2087/1454 del 03/03/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. del Tribunale di Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania in data 20/02/2022 repertorio n. 713 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

10 – Vincoli condominiali

L'immobile insiste all'interno del Consorzio Stazzo Pulcheddu, nello specifico è parte del Condominio denominato "Comparto E".

L'amministratore del condominio, nonché presidente del consorzio, è il dott. Sebastiano Pirredda, con studio a Palau (SS) in via La Maddalena SNC.

Recapito telefonico: 335/7700482

Indirizzo email: consorziostazzopulcheddu@gmail.com – immobiliarepalau@gmail.com

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è collocata nella zona E6 e identificata con l'interno n. 7. Al momento delle indagini peritali, agli atti del condominio risulta ancora intestata alla sig.ra [REDACTED], precedente proprietaria, come visibile dalla consultazione delle tabelle millesimali aggiornate (Allegato 4).

Causa r.g.e. 26/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 9

Sempre al momento delle indagini peritali, l'unità immobiliare E6/7 ha una pendenza relativa alla seconda rata condominiale per un importo pari a 540,48 €. Le rate di competenza del Consorzio risultano invece regolarmente saldate.

L'importo annuo medio riferito alla gestione 2024/2025 è pari a 1.080,96 € per le spese condominiali e 676,00 € per le spese consortili. Nel bilancio preventivo 2025 non sono state deliberate spese straordinarie.

11 – Conformità urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte del complesso edilizio denominato "Stazzo Pulcheddu Comparto E", costruito in virtù della Concessione di Edificare n. 35 del 1978, rilasciata dal Comune di Palau alla Soc. ██████████ ██████████ prof. 3.038 e della successiva variante in corso d'opera approvata con Concessione di Edificare n. 66 del 26/03/1981. I lavori risultano terminati il 30/06/1980.

Agli atti del Comune di Palau non risulta presentata Dichiarazione di Agibilità.

L'appartamento in oggetto, situato all'estremità ovest del corpo di fabbrica identificato con il n. 6, si sviluppa su due piani e ha accesso indipendente tramite una veranda coperta con affaccio a nord. Internamente è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno a cui si accede tramite un piccolo disimpegno privo di porta, e una scala interna che conduce a una camera al piano superiore.

Dal confronto tra le tavole dell'ultimo progetto concessionato e lo stato dei luoghi attuale sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Realizzazione di tramezzi divisori all'interno del vano monolocale previsto, con conseguente creazione di una camera da 6,19 mq con altezza interna pari a 2,10 m;
2. Chiusura del soppalco al piano superiore, con realizzazione di una camera da 11,90 mq con altezza media pari a 2,10 m;
3. Realizzazione di nicchia in muratura tra bagno e angolo cottura per il posizionamento della lavatrice;
4. Creazione di un vano tecnico di 0,76 mq nella veranda di accesso;
5. Posizionamento di pilastri in legno a sostegno della copertura della veranda di accesso.

Si allegano le piante concessionate, le piante dello stato di fatto e la tavola sinottica in cui sono state indicate le difformità di cui sopra (Allegato 5).

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 non sono compatibili con la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto trattasi di interventi non conformi alle norme urbanistiche vigenti sia al momento della loro realizzazione che a oggi. In particolare, le stanze create con la nuova suddivisione degli ambienti non hanno le superfici minime né le altezze necessarie a garantire la conformità igienico-sanitaria.

Per le stesse motivazioni, tali interventi non sono compatibili con le condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, né con l'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Sarà dunque necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi tramite la demolizione dei tramezzi divisori.

Si è proceduto pertanto a valutare la spesa prevista per i lavori edili di demolizione, calcolata in base al Prezzario Regione Sardegna 2022. Si allega il Computo Metrico Estimativo (Allegato 6).

IL COSTO PREVISTO PER IL **RIPRISTINO** È PARI A € **946,95** più IVA dove dovuta per legge.

Le difformità di cui ai punti 3, 4 e 5 sono invece compatibili con la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto trattasi di interventi conformi alle norme urbanistiche vigenti sia al momento della loro realizzazione che a oggi.

Si calcolano a seguire i costi da sostenere per la sanatoria:

Oneri prestazioni professionali per presentazione pratica di Accertamento di conformità

Valutando le prestazioni professionali a vacanza, si determina quanto segue:

Presentazione modulistica ed elaborati progettuali		
Professionista incaricato	n°4 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	1.437,76 €
Aiuto	n°3 (g) x 6 (h) x 28,41 (€/h)	511,38 €
Totale		1.949,14 €

Si prevedono inoltre le seguenti spese da corrispondere al Comune di Palau:

Spese oneri e diritti	
Diritti di segreteria ed esame pratica	150,00 €
Sanzione urbanistica	1.032,00 €
Marche da bollo	32,00 €
Totale	1.214,00 €

Si è considerata la sanzione minima applicabile in base al D.L. n. 69/2024 "Salva Casa", in quanto trattasi di piccole modifiche interne che non alterano il valore dell'immobile. Non si ritiene necessaria la richiesta del parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, in quanto trattasi di modifiche che non alterano la configurazione prospettica dell'immobile.

IL COSTO PREVISTO PER LA **SANATORIA** È PARI A € **3.163,14** più Cassa Geometri e IVA dove dovute.

12 – Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente sul comune di Palau è il Programma di Fabbricazione approvato con deliberazione n. 24 del 19/04/2070, giusto decreto Presidente Giunta Regionale n. 12362/3924 del 24/09/1971. L'immobile oggetto di perizia insiste in zona F2, identificata come "Zona Turistica" e attuata con Lottizzazione "Stazzo Pulcheddu", Convenzione del 03/01/1975.

Si allegano la Tavola B2 "Azzonamento" del Programma di fabbricazione e la Tavola 5 "Zonizzazione e standard urbanistici" della Convenzione (Allegato 7).

13 – Descrizione impianti

Gli impianti idrico ed elettrico sono stati realizzati sottotraccia. I sanitari sono in ceramica di modelli economici. L'acqua sanitaria viene riscaldata con un boiler elettrico collocato in un vano tecnico sul retro della proprietà. Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

14 – Beni pignorati pro quota

Quesito non pertinente, in quanto il bene non è pignorato pro quota.

15 – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in località Stazzo Pulcheddu, a circa 2 km dal bivio Palau-Santa Teresa Gallura-Olbia. Il centro cittadino di Palau con il suo porto turistico dista 5 km. Il porto e l'aeroporto di Olbia, principali riferimenti del nord Sardegna, distano rispettivamente 39 e 41 km.

Il complesso "Stazzo Pulcheddu" ha accesso tramite la Strada Statale 125 Orientale Sarda, da cui si dirama una rete di vie interne asfaltate. L'unità immobiliare in oggetto è collocata nella zona nord, parte del Comparto E zona 6.

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura portante. Le pareti esterne sono intonacate con una finitura rustica e tinteggiate in color beige. La copertura della veranda di accesso è realizzata con pilastri, travi e tavelloni in legno di castagno. I tetti sono in coppi.

Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco con vetro camera e sono dotati di persiane. Soglie e davanzali sono in cotto.

Le porte interne sono in legno, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica del tipo monocottura per i pavimenti e bicottura per i placcaggi delle pareti. I gradini e il parapetto della scala interna sono rivestiti con mattonelle in cotto.

L'appartamento si presenta arredato con mobili di tipo economico.

Sul retro dell'edificio, lungo il muro perimetrale sud, sono stati realizzati una veranda coperta di mq 8,50 con struttura in legno e copertura in coppi, un piccolo vano tecnico di altezza 1 m in cui sono posizionate le bombole del gas e una doccia esterna. Distaccato dalla parete si trova invece un ulteriore vano tecnico di altezza 1,50 m in cui è posizionato il boiler elettrico. Tali manufatti insistono su area di proprietà condominiale, ma appaiono a uso esclusivo dell'immobile oggetto di perizia.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Si riportano a seguire le superfici utili calpestabili:

Soggiorno	10,10 mq
Camera	6,19 mq
Bagno	3,60 mq
Camera mansarda	11,90 mq
Totale superficie netta appartamento	31,79 mq
Veranda Coperta	24,13 mq

L'altezza interna è di 2,10 m nella porzione sottostante il soppalco; sul resto del soggiorno il soffitto è mansardato, con un'altezza minima pari a 2,75 m. Il soppalco è anch'esso mansardato, con un'altezza minima di 1,50 m e un'altezza massima di 2,70 m.

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 8) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

Per i dati catastali attuali si rimanda alla risposta del quesito 4.

Si riportano a seguire i confini catastali:

Confine	Descrizione lotto	Dati Catastali
Nord	Condominio Comparto E Area condominiale (giardino)	Foglio 9 Mappale 217 Sub 86
Est	Condominio Comparto E Appartamento privato	Foglio 9 Mappale 150 Sub 4
Sud	Condominio Comparto E Area condominiale (giardino)	Foglio 9 Mappale 217 Sub 86
Ovest	Condominio Comparto E Area condominiale (giardino)	Foglio 9 Mappale 217 Sub 86

L'immobile confina a est con un appartamento privato, ed è circondato per gli altri tre lati da un giardino di proprietà condominiale.

16 – Edilizia convenzionata ed agevolata

Quesito non pertinente, in quanto l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

17 – Stima dell'immobile

L'unità immobiliare è stata valutata con il metodo della stima sintetica di comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicate nella stessa zona.

Sono stati considerati i seguenti criteri di valutazione:

- Localizzazione e contesto paesaggistico territoriale
- Caratteristiche costruttive e di finitura
- Stato di conservazione

Dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate si sono riscontrati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Sassari

Comune: Palau

Fascia/zona: Suburbana/Stazzo Pulcheddu

Codice di zona: E3

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.400	2.400
Box	Normale	600	900
Ville e villini	Normale	1.500	2.500

Dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie immobiliari, nonché da verifiche su siti internet specializzati in compravendite di immobili, è risultato un valore medio di mercato di **2.000,00 €/mq**.

Si calcola a seguire la consistenza commerciale dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Abitazione	30,08 mq	1,00	30,08 mq
Mansarda	15,75 mq	0,60	9,45 mq
Veranda Coperta	27,27 mq	0,30	8,18 mq
Totale	73,10 mq		47,71 mq

Si allega dimostrazione grafica delle superfici lorde (Allegato 9).

Causa r.g.e. 26/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

Consistenza catastale	Prezzo di mercato	Valore immobile
47,71 mq	2.000,00 €/mq	95.420,00 €

Costi da sostenere per adeguamento alla normativa = 946,95 € + 3.163,14 € = 4.110,09 €

Valore immobile (95.420,00 € - 4.110,09 €) = 91.309,91 €

Arrotondato al valore di **91.000,00 €**

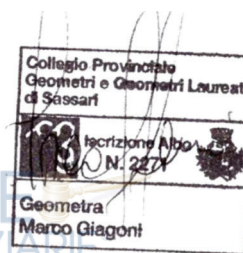
18 – File contenente la descrizione del lotto

In data 26/05/2025 è stato depositato nel fascicolo telematico il file contenente la descrizione del lotto, IDBUSTA: 56798407.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Santa Teresa Gallura, lì 18/06/2025

Il C.T.U.
Geom. Marco Giagoni



Elenco Allegati:

- Allegato 1 – Inizio operazioni peritali
- Allegato 2 – Certificato di stato civile
- Allegato 3 – Richiesta contratti AdE
- Allegato 4 – Tabelle millesimali aggiornate
- Allegato 5 – Elaborati grafici
- Allegato 6 – Computo metrico estimativo
- Allegato 7 – Stralci piani urbanistici
- Allegato 8 – Documentazione fotografica
- Allegato 9 – Dimostrazione superfici lorde
- Allegato 10 – Bozza di relazione CTU
- Allegato 11 – Attestazioni avvenuta trasmissione bozza relazione CTU

Causa r.g.e. 26/2022 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 15

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0085809 del 29/04/2025

Comune di Palau

Via Stazzo Pulcheddu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 150

Subalterno: 3

Compilata da:
Faedda Martino

Iscritto all'albo:
Geometri

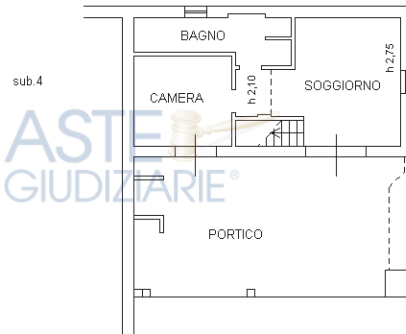
Prov. Sassari

N. 02488

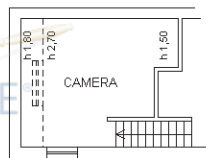
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO (SOPPALCO)

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2025 - Comune di PALAU(G258) - < Foglio 9 - Particella 150 - Subalterno 3 >
Firmato DA: **ING. COZZI MARCO** (ID: 558939cb83a1663bcec23da1dddad580)

