

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 306/2017**

**PROMOSSA DA:**

**Contro**

**IL C.T.U.:**

**GEOM. SALVATORE CALCINA  
VIA MALTA, 14  
07026 – OLBIA - (OT)**

**IL MAGISTRATO ISTRUTTORE**

**DOTT. SSA. ANTONIA PALOMBELLA**

**Data dell'incarico: 11.11.2019**

**Data del deposito Relazione: 31.01.2024**

Firmato Da: CALCINA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c938ba74dc084b2b8c0344c39cd111b

## RELAZIONE DI PERIZIA

In data 11 Novembre 2019, il sottoscritto Geom. Salvatore Calcina, con Studio in Olbia in via Malta n.° 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dottorssa Costanza Teti, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di Esecuzione Immobiliare 306/2019 promossa da

### Operazioni Preliminari

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

A seguito di accordi con il Sig. addetto dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **05 Ottobre 2020** alle ore 16:00, erano presenti sul posto oltre al sottoscritto, anche del sig.

[REDACTED] rappresentante dell'I.V.G.

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente con l'espletamento dei rilievi esclusivamente dall'esterno in quanto non era presente il proprietario in loco o un suo delegato che permettesse l'accesso all'immobile, in tale occasione si è provveduto ad effettuare i rilievi fotografici dell'esterno, mentre da una prima ricognizione esterna, si riscontrano delle difformità rispetto alla planimetria catastale, sia nelle dimensioni del fabbricato che nella delimitazione della corte sia sul davanti che su retro del fabbricato.

Dichiarazione dettati a verbale dalle parti:

L'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio, il [REDACTED] non avendo potuto accedere all'interno del fabbricato identificato con il 303/A, comunica che procederà tramite richiesta scritta al Giudice Istruttore, per procedere con l'accesso forzato all'interno dell'immobile con data da definire.

Successivamente in data **19/05/2021** l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio, il sig. [REDACTED] autorizzato dal Giudice Istruttore con provvedimento in data 15/01/2021, provvedeva a prendere possesso dell'immobile con l'esecuzione forzata e la sostituzione della serratura dell'ingresso principale.

Le successive operazioni peritali si sono svolte il giorno 15 Dicembre 2022 alle ore 10:00 come comunicato alle parti.

In tale circostanza le operazioni peritali si sono svolte regolarmente in presenza oltre al sottoscritto, anche del sig. [REDACTED] rappresentante dell'I.V.G.

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

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

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

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva 1 caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona ( centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 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:*
  - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ( ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione*

del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

## Risposte ai quesiti

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a carico di –

– risultano i seguenti immobili:

### Elenco immobili come da Atto Pignoramento

Unità immobiliare sita immobiliare sita nel Comune di Aglientu, in Località Vignola, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 253, sub. 138, piano T, cat. A/2 cl. 3, Vani 1,5 ;

Atto Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo in data 21/11/2017, ai numeri 11412 del registro generale, e al n. 8218 del registro particolare.

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

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

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni (ALL. 2- 3) che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

#### TRASCRIZIONI:

**TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE:** registro generale n. 11412  
registro particolare n. 8218 del 29/12/2017 . con sede in Milano codice  
fiscale 10359360152, CONTRO

, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania del 21/11/2017 repertorio n. 1052. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Aglientu, in Località Vignola, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 253 sub. 138, natura A2 , consistenza 1,5 vani  
Atto di pignoramento immobile – atto di precetto per euro 90.023,39 al 20/10/2017.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:** registro generale n. 4552 registro particolare n. 624 del 05/06/2013 di euro 89.550,00 (capitale) e di euro 44.775,00 (interessi) a favore della  
CONTRO

Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario di euro 134.325,00 da rimborsare in 30 anni.  
Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Aglientu, in Località Vignola, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 253 sub. 138 natura A2, consistenza 1,5 vani.

#### TITOLI DI PROVENIENZA

L'intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Aglientu, in Località Vignola, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 253 sub. 138 natura A2 , consistenza 1,5 vani., è pervenuta

, con atto notarile pubblico di  
atto notarile del Notaio con sede a Cinisello Balsamo (MI) del 17/05/2013  
repertorio n. 18701/10868, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania  
il 05/06/2013 ai nn. 4551 registro generale e 3359 registro particolare.

#### CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

Valore ipoteca € . 90.023,39 x 0.5%=€ .450,11 + spese € . 59,00 imposta di bollo + € .55,00 imposta ipotecaria+ € . 35,00 bolli= € . 599,11

#### CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Valore ipoteca € . 134.325,00 x 0.5% = € . 671,62 spese € . 59,00 imposta di bollo + € .55,00 imposta ipotecaria =€ . 785,00

#### TOTALE ONERI € . 1.384,11

A questo punto si procede alla stesura della perizia prendendo in considerazione il seguente immobile censito nel Comune di Aglientu, in Località Vignola, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 253 sub. 138.

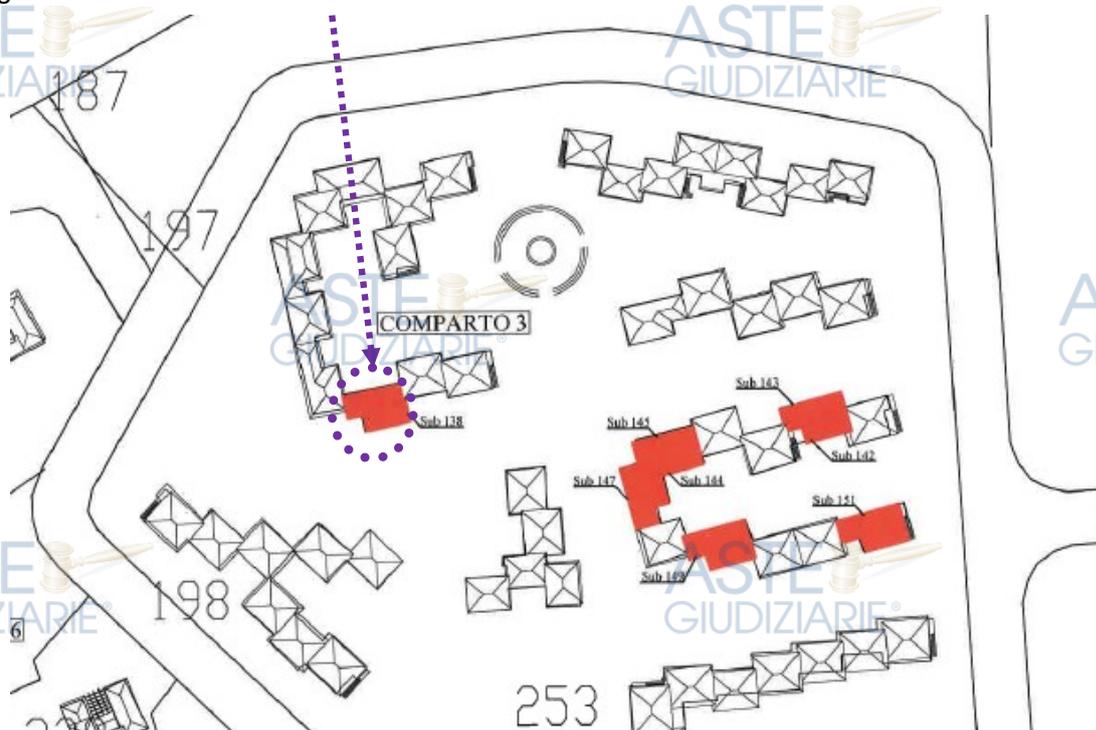
2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva 1 caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona ( centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella Provincia di Sassari, Comune di Aglientu, in località Vignola, nella lottizzazione denominata "Lu Lamoni", all'interno del Residence Mirice (Comparto 3), in via Villaggio Mirice.

Il Residence turistico è raggiungibile da Tempio percorrendo parte della strada statale 133, fino all'incrocio con la strada provinciale (SP 5) Tempio - Aglientu proseguendo con direzione Vignola Mare, prima dell'incrocio con la Castelsardo - Santa Teresa (SP 90) si svolta sulla destra immettendosi nella viabilità di lottizzazione.

La zona è servita da infrastrutture sia primarie che secondarie, dista circa 10 km dal paese di Aglientu, dove sono ubicate attività commerciali, farmacia, guardia medica, banca etc., inoltre dista circa 65 km da Olbia, importante centro turistico del nord Sardegna dove sono presenti porto ed aeroporto, a distanze più brevi 20/30 km. sono raggiungibili altrettante località turistiche come Santa Teresa di Gallura e Palau.

Il Residence Mirice è un complesso residenziale con finalità turistiche, composto prevalentemente da seconde case utilizzate nel periodo estivo. La lottizzazione è divisa in comparti, suddivisi in corpi. L'appartamento oggetto di stima è inserito all'interno del comparto n.3 come illustrato di seguito.



UBICAZIONE APPARTAMENTO 303A

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile esecutato è formato prevalentemente da corpi di fabbrica a schiera a due piani, con tipologie dimensionali di varie metrature e con un piccolo giardino.

Il fabbricato esecutato è identificato Catasto Fabbricati del comune di Aglientu, al foglio 10, particella 253, sub. 138, piano T, cat. A/2 cl. 3, Vani 1,5, contraddistinto il loco con una targhetta sulla parete della proprietà con il n. 303/A, detto immobile è disposto al piano terra ed è adibito a civile abitazione;

Come riportato di seguito, sono state predisposte due tabelle di calcolo per il valore commerciale dell'immobile in seguito alla verifica dello stato di fatto con lo stato concessionato e catastale, in quanto sono state riscontrate delle difformità che verranno descritte in modo dettagliato al punto "6".

Pertanto verrà rappresentata una tabella che riporta le superfici come da situazione catastale dove si riscontrano delle superfici in meno rispetto alla situazione reale sia nella veranda coperta che nel giardino all'ingresso dell'appartamento, mentre la seconda tabella riporta le superfici dello stato di fatto, rispettando le dividenti delle proprietà individuate dalla delimitazione dei muri che lo dividono dall'altra proprietà ( ).

L'immobile al momento delle operazioni peritali **non era occupato**, pertanto in tale occasione si è proceduto alla misurazione dell'intero immobile, utilizzando rotella metrica e distanziatore laser, che come di seguito descritto è così composto:

➤ **Piano Terra (stato catastale) :**

n. 2 aree adibite a giardino con la presenza di prato verde, n. 1 Veranda Coperta, n. 1 monolocale, n. 1 bagno.

**" A "** CALCOLO SUPERFICI UTILI DELL'IMMOBILE ALLO STATO CATASTALE PIGNORATO

SUPERFICI UTILI	
PIANO TERRA	
Monolocale	Mq. 24,72
Bagno	Mq. 3,61
Veranda coperta	Mq. 6,63
Giardino esterno lato ingresso	Mq. 17,40
Giardino esterno sul retro	Mq. 19,20

➤ **Piano Terra (stato attuale in difformità allo stato catastale):**

n. 2 aree adibite a giardino con la presenza di prato verde, n. 1 Veranda Coperta, n. 1 soggiorno pranzo e angolo cottura, n. 1 bagno, n.1 camera da letto e n. 1 disimpegno.

**" B "** CALCOLO SUPERFICI UTILI DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE IN DIFFORMITA' ALLO STATO CATASTALE

SUPERFICI UTILI	
PIANO TERRA	
Soggiorno/angolo cottura	Mq. 15,14
Bagno	Mq. 3,61
Letto	Mq. 8,05
Disimpegno	Mq. 1,14
Veranda coperta	Mq. 10,66
Giardino esterno lato ingresso	Mq. 22,36
Giardino esterno sul retro	Mq. 25,12

**Descrizione interna dello stato attuale dei locali al piano terra:**

- Struttura portante mista con pilastri in c.a. e muratura perimetrale in blocchi di Poroton;
- Il solaio risulta essere realizzato con una struttura in latero cemento.
- Muri divisorii in mattoni forati 8x15x30;
- Pavimenti interni con piastrelle in ceramica;
- Pavimenti esterni con piastrelle in ceramica;
- Rivestimenti interni con piastrelle in ceramica;
- Infissi esterni in legno con persiane in legno;
- Infissi interni in legno tamburato

- Impianto elettrico realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante e piuttosto datato ma sprovvisto di certificazione di buona e regolare esecuzione;
- Impianto idrico realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante ma sprovvisto di certificazione di buona e regolare esecuzione;
- Produzione acqua calda sanitaria con scaldabagno;
- Impianto gas esterno apparentemente funzionante ma sprovvisto di certificazione di buona e regolare esecuzione, ma sembrerebbe funzionare con una bombola posta sotto il lavello dell'angolo cottura.
- Arredamento interno piuttosto datato e di mediocre qualità
- Intonaco interno di tipo al civile;
- Intonaci esterni di tipo civile;
- Tinteggiatura esterna in discreto stato;
- Stato generale immobile "mediocre"
- Qualità delle finiture "mediocre"

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta essere "MEDIOCRE" e in quanto nonostante sia stato realizzato alla fine degli anni 90, si sono riscontrati notevoli segni di umidità di risalita come risulta anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, pertanto necessita di importanti lavori di ristrutturazione.

**Riguardo la pertinenza (posto auto condominiale) e le varie servitù attive e passive**, il tutto è contenuto nell'atto di compravendita a rogito del notaio in data 10 ottobre 2011 repertorio n. 1685/1202, registrato a Milano 2 in data 14 ottobre 2011 al n. 21222, dove è stato trascritto che: "alla suddetta unità immobiliare segue e compete ed è compresa nella vendita: - ai sensi dell'art. 1117 c.c., la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile; - l'uso esclusivo del posto macchina condominiale ubicato nel complesso edilizio di cui fa parte quanto in contratto meglio raffigurato nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "a" all'atto in data 18 settembre 2002 n. 149280/22901 di repertorio a rogito del Notaio

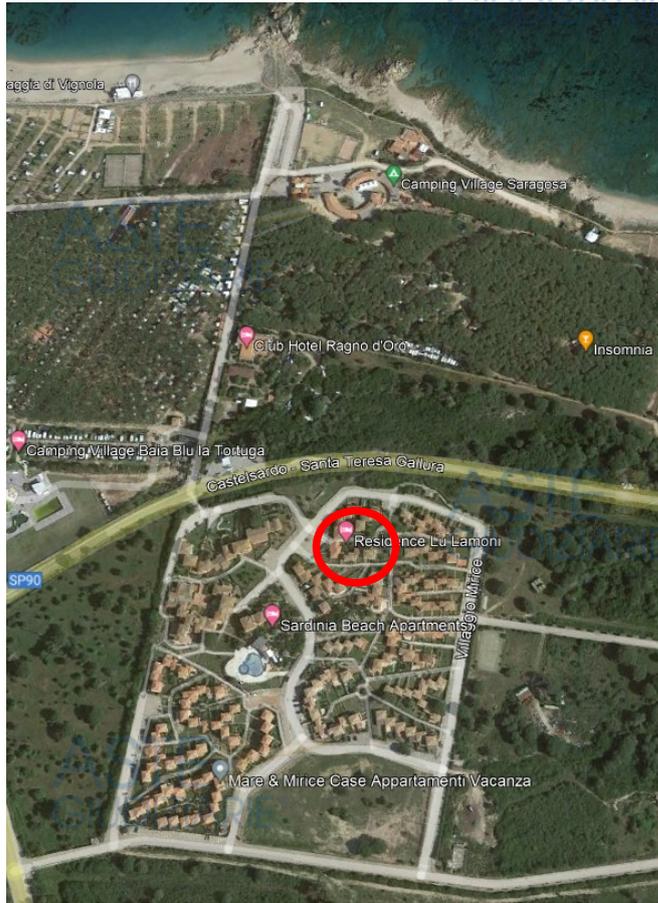
#### STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA "F.10 MAPP. 253" UBICAZIONE IMMOBILI



ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 306/2017

**IMMAGINI INDICANTI L'UBICAZIONE DEL BENE**

**Comune di Aglientu "località Vignola Mare", Residence "Lu Lamoni"  
Appartamento sito al piano Terra Censito al Foglio 10, mapp.253 sub.138**



Firmato Da: CALCINA SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c938ba74dc084b28c0344c39cd111b



ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 306/2017



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

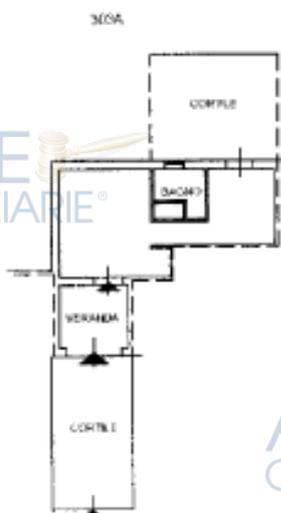




### Dati Catastali attuali

L'IMMOBILE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI AGLIENTU (SS) AL **FOGLIO 10 PARTICELLA 253 SUB 138**, Località Vignola Mare, Residence "Lu Lamoni", piano T, cat. A2 cl. 3, rendita catastale euro 170,43 (ultima scheda catastale in atti prot. n. 243784 del 16/09/2002 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni – ex sub 3)

**Stralcio planimetria Catastale F.10 mapp. 253 sub.138**



**PIANO TERRA 138**

11-2-30

Riguardo le caratteristiche strutturali del bene si può descrivere quanto realizzato:  
le strutture verticali sono state realizzate in struttura di cemento armato;  
i tamponamenti perimetrali esterni (pareti) sono stati realizzati con forati con finitura esterna intonaco tipo al civile;  
i solai della struttura sono in latero-cemento gettati in opera.

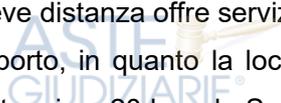
Gli infissi interni sono realizzati in legno massello;  
gli infissi esterni sono in legno massello compresi di persiane a due ante.

La pavimentazione interna e il placcaggio sono stati realizzati con piastrelle in monocottura e cotto.  
Gli impianti elettrici interni sono funzionanti e sottotraccia.  
Gli impianti idrici sono funzionanti e sottotraccia.

La descrizione della zona è la seguente:

l'immobile fa parte di un complesso immobiliare "Residence Lu Lamoni", il tutto ubicato all'interno della Zona F/1.3 di completamento turistico adottata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Aglientu n. 1 del 20/01/2021.

Tale zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo una zona prettamente turistica, nelle immediate vicinanze e a breve distanza offre servizi utili come farmacia, negozi al dettaglio, centri commerciali, porto ed aeroporto, in quanto la località di Vignola Mare dove è ubicato l'immobile, dista circa 10 km. da Aglientu, circa 20 km. da Santa Teresa Gallura, e circa 65 km dalla città di Olbia.



ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 306/2017

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:

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Riguardo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento si segnala quanto segue.

**I beni descritti attuali sottoposti alla procedura esecutiva sono i seguenti:**

Indirizzo – Comune di Aglientu, località Baja Sardinia;

Numero civico – s.n.c.;

Piano – Terra - identificativo app. "303A";



Dati Catastali – Foglio 10 mappale 253 sub 138(ex sub. 3);

**Descrizione contenuta nel pignoramento:**

N. 1 appartamenti sito nel Comune di Aglientu, in Località Vignola, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 253 sub. 138.

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Riguardo le variazioni catastali il sottoscritto CTU fa rilevare che l'aggiornamento catastale (variazione) andrà eseguito solamente dopo aver regolarizzato le difformità riscontrate nell'immobile esecutato.

Poiché da un'attenta analisi delle planimetrie dei sub 138 (esecutato) e sub. 139 (confinante in aderenza dell'esecutato) con l'elaborato planimetrico elaborato predisposto sia nel 1998 che nel 2002, dove i due subalterni citati precedentemente risultavano ancora uniti e identificati nel subalterno 3.

Tale subalterno rielaborato graficamente, riportato nell'opportuna scala di rappresentazione e sovrapposto allo stato di fatto, ha evidenziato che la sua sovrapposizione con le planimetrie dei sub. 138 e 139, corrispondono per quanto riguarda la sagoma esterna dei fabbricati ma non nella loro dividente (parte della veranda coperta del sub. 138 risulta riportata nel sub. 139).

Inoltre anche la sagoma dei giardini non corrisponde alla realtà poiché parte del terreno del sub. 138 risulta compreso nel sub. 139, in virtù delle dividenti delle murature dei fabbricati, e alla reale dimensione dei giardini delimitati da dei muretti.

**Questa situazione comporta che per poter regolarizzare la pratica catastale, sarà obbligatorio coinvolgere anche la proprietà del sub. 139, per una rettifica sia dal punto di vista catastale, che del titolo di proprietà, con la predisposizione di un nuovo atto che corregga le proprietà interessate e ripristini i diritti reali.**

Tale aggiornamento dovrà essere regolarizzato dopo aver concluso tutto l'iter burocratico amministrativo urbanistico della mancata scia in sanatoria per opere già eseguite (piccole difformità interne ed esterne).

#### *5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale Vigente del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la seguente:

##### **Sottozona F1**

1. La sottozona F1 comprende insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva, risultano attuati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionata approvati, sia a seguito di semplici plano-volumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni.

2. Tali insediamenti, in gran parte realizzati, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi e di riconversione all'utilizzo ricettivo.

3. Il PUC identifica i seguenti comparti di sottozona F1 dotati di piano attuativo, descritti nell'allegato 1:

a) F1.1 "Portobello di Gallura";

b) F1.2 "Baja Vignola";

**c) F1.3 "Lu Lamoni";**

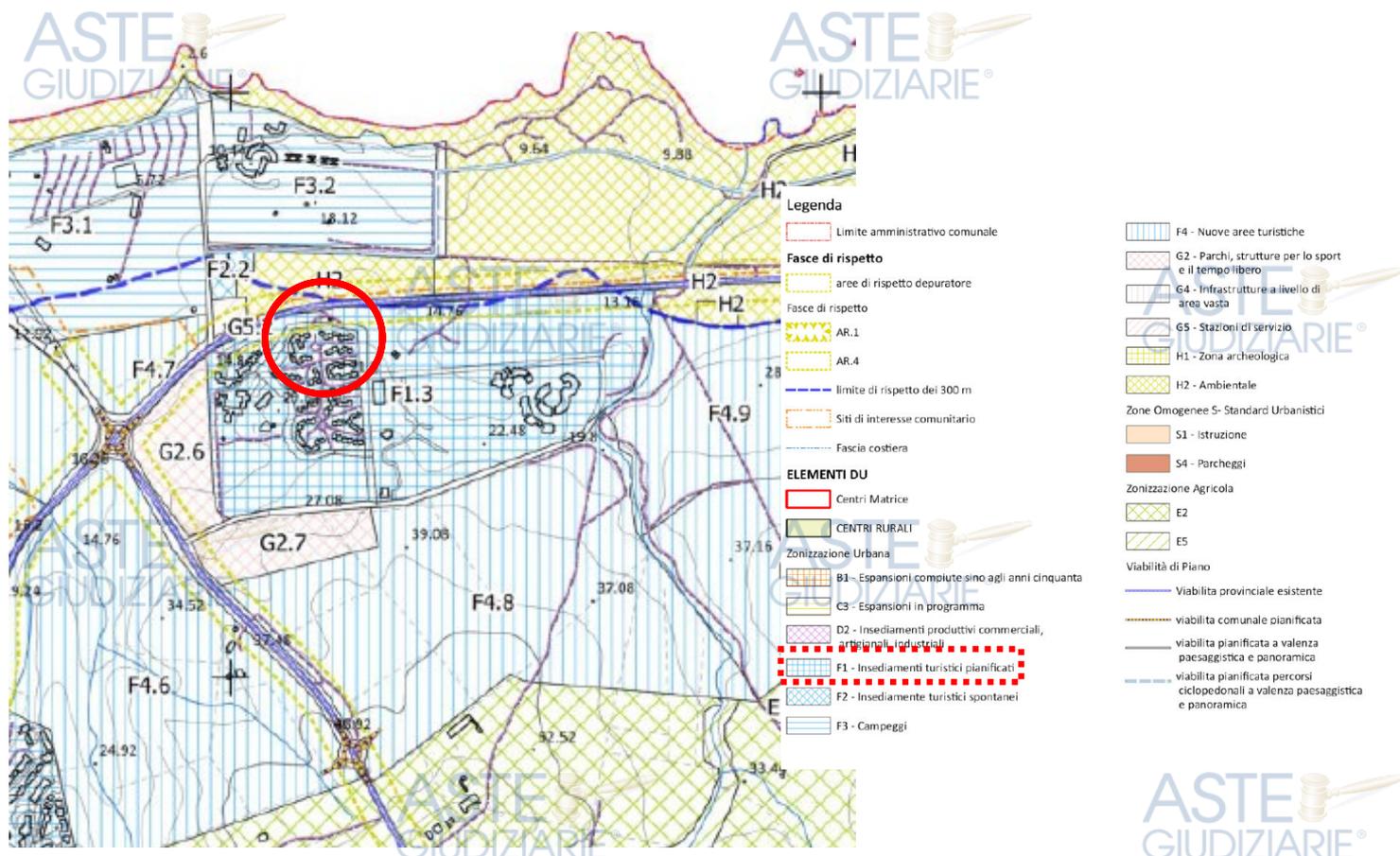
d) F1.4 "Lido dei Coralli";

e) F1.5 "Punta dell'aquila";

f) F1.6 "Rena Majore".

4. Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenute secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC.

## **PLANIMETRIA CARTOGRAFICA PIANO COMUNALE URBANISTICO**



6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno del "Residence Mirice", individuato nel Piano Urbanistico Comunale di Aglientu, precisamente in zona F1.3 (turistica).

L'immobile è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia (ALL. 5) n. 1905 rilasciata dal comune di Aglientu il 02/08/1995 e Parere Favorevole Soprintendenza Beni Architettonici di Sassari del 23/02/1995 (realizzazione del comparto n.3), successivamente il complesso immobiliare è stato oggetto di rilascio di una variante con il rilascio della Concessione Edilizia (ALL. 6) n. 2129 del 04/06/1998 rilasciata dal comune di Aglientu e Parere Favorevole Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari del 11/04/1997.

A seguito della realizzazione dell'immobile è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità (ALL. 7) dal comune di Aglientu il 29/07/2002 n. 4564/00 (comprendente sia la concessione n.1905 che la concessione 2129).

Successivamente, nel 2013 è stato presentato un progetto per la richiesta di Autorizzazione in accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 L.R. 23/85 per la realizzazione di piccole modifiche interne ed esterne con l'emissione dell'Autorizzazione in Sanatoria n. 33 del 27/04/2013 (ALL. 8) e N.O. di compatibilità Paesaggistica per la Provincia Olbia-Tempio det. 2512 del 06/06/2011.

Avendo effettuato le opportune verifiche sia urbanistiche che catastali dell'immobile si riscontra che sono presenti sia opere non conformi all'ultimo progetto concessionato (Autorizzazione in Sanatoria n. 33 del 27/04/2013) che rispetto all'ultima planimetria castale (ALL. 9) presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Sassari.

Pertanto per una maggiore comprensione di quanto sopra esposto si predispongono due planimetrie e le relative descrizioni, una rappresentante le difformità urbanistiche ((ALL. 11 e 11 BIS) ed una rappresentante le difformità catastali (ALL. 12 BIS) che interesseranno oltre il sub.138 (alloggio esecutato) anche il subalterno 139 (alloggio confinante sul lato ovest) in quanto rispetto allo stato di fatto, parte della proprietà del sub. 138 risulta rappresentata nel subalterno 139 (parte della veranda coperta e del giardino sul lato d'ingresso all'appartamento).

#### **Descrizione difformità Urbanistiche:**

L'immobile risulta realizzato in difformità all'ultima Concessione edilizia (**ALL. 8**) per le seguenti modifiche corrispondenti a:

- Realizzazione del bagno con dimensioni inferiori (manca la sporgenza verso la camera della doccia);
- La camera da letto risulta leggermente più grande rispetto allo stato concessionato, ma non rispetta le dimensioni minime previste dal D.M. 5/06/1975 art. 2;
- Realizzazione del muro divisorio tra camera e disimpegno (la **sua demolizione** consentirebbe al vano (camera da letto) di rispettare le dimensioni minime (9 mq.) previste dal D.M. 5/06/1975 art. 2);
- Realizzazione della finestra della camera con dimensioni inferiori a quanto indicato in progetto (non rispetta i parametri aeroilluminanti di 1/8 della superficie utile del vano), pertanto sarà necessario l'adeguamento modificandone le dimensioni come da progetto pari ad mt. 1,00 invece che mt. 0,70 (stato di fatto);
- Porta finestra posta all'ingresso del soggiorno di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto in progetto;
- Altezza interna dei locali (h. 2.70) inferiore a quanto riportato in progetto (h.2.85), ma rispettante i parametri previsti dal D.M. 5/06/1975 art. 3;
- Realizzazione di due piccole nicchie per gli impianti, una nel giardino sul fronte e una nel giardino sul retro.
- Manca l'accesso diretto all'unità immobiliare in quanto per poter accedere al giardino di proprietà è necessario passare sul subalterno 139 (subalterno confinante) sia sul fronte che sul retro;

### Sanabilità Urbanistica Locali:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che il fabbricato nella situazione in cui si trova, **sia sanabile** in base a quanto disposto all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 7.730,00 circa** (si è fatta una correzione per l'aumento dell'importo dei lavori edili definito con prezzario regionale rispetto al valore precedentemente stabilito che era di € 6.850,00); che andrà detratto dal valore complessivo come riportato nel quesito "**14**", tenuto conto delle:

- spese tecniche per pratica in sanatoria, direzione lavori e diritti di segreteria per la futura pratica in accertamento di conformità necessaria per sanare le difformità sopracitate pari a circa **€. 2.850,00** (mancata scia per opere minori già realizzate);
- sanzioni amministrative relative alle opere in accertamento di conformità pari a circa **€. 500,00**;
- Spese per lavori edili di adeguamento urbanistico pari a circa **€. 4.380,00** (si è fatta una correzione con aumento dell'importo precedentemente stabilito che era di € 3.500,00" a seguito di computo metrico estimativo "**ALL. 14**" con prezzario regione Sardegna 2022); (adeguamento infisso camera, demolizione muro divisorio, realizzazione ingressi pedonali all'abitazione sia sul fronte che sul retro);

A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiede un nuovo certificato di agibilità.

A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiede un nuovo certificato di agibilità.

### Descrizione difformità Catastali:

L'immobile presente in banca dati con la planimetria catastale del sub. 138 (**ALL. 9**) risulta avere una porzione di cortile/veranda coperta inferiore (**circa 12,75 mq.**) rispetto allo stato di fatto e alle dividenti delle murature principali che delimitano l'involucro delle due unità immobiliari (sub. 138 e 139), tale superficie mancante al sub. 138, risulta rappresentata nel sub. 139 (**ALL. 10**).

Tale situazione rende necessario che anche il subalterno 139 (**ALL. 10**) informato della situazione catastale e preso atto di quanto esposto nella presente perizia, faccia predisporre da un suo tecnico di fiducia, una planimetria catastale che riporti correttamente i confini dello stato di fatto.

Solo successivamente a tale variazione catastale sia del sub. 138 che del sub. 139, permetterà la possibilità di predisporre un nuovo atto notarile di rettifica, che riporti le correzioni effettuate e ristabilisca i corretti confini delle due proprietà

### Adeguamento catastale sub. 138:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che il fabbricato nella situazione in cui si trova, **sia possibile effettuare l'adeguamento** catastalmente a condizione che:

- **Si predisponga** una prima variazione catastale relativa alla divisione del fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Aglientu al **fog. 10 mapp.253 sub. 139** con la definizione di due unità immobiliari che identificano uno la parte del fabbricato realmente esistente **(A) (vedi All. 11 BIS e 12 BIS)** che verrà individuato con un nuovo subalterno e l'altra **(B)** la parte restante del fabbricato (una striscia di circa ml. 1.45 nella zona della veranda coperta) oltre alla modifica dei giardini che verranno adeguati alla reale mezzeria dei fabbricati
- **Si predisponga** di una seconda variazione catastale relativa alla fusione del fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Aglientu al **fog. 10 mapp.253 sub. 138** e la parte **(B)** divisa in precedenza in modo da riportare la situazione catastale allo stato di fatto reale

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 4.700,00 circa** che **andrà detratto dal valore complessivo come riportato nel quesito "14"**, tenuto conto delle:

- *Spese tecniche per la redazione della variazione catastale con il programma ministeriale Docfa, con la causale di errata rappresentazione grafica sarà pari a circa € 2.200,00, compresa la predisposizione del nuovo elaborato planimetrico (tale situazione potrà essere definita solamente se il proprietario del subalterno 139 effettuerà la stessa modifica relativa alla sua parte;*
- *Spese per la predisposizione di un atto di rettifica confini da effettuare contestualmente alla proprietà del subalterno 139 che sarà pari a circa € 2.500,00 (cifra che potrebbe variare in base al notaio che definirà tale atto e se il G.I. lo riterrà necessario);*

Pertanto a seguito di quanto precedentemente descritto si riportano i costi da sostenere per la definizione della pratica urbanistica e catastale:

• Oneri per spese tecniche, .....	€.	2.850,00
• Sanzioni urbanistiche per opere già eseguite .....	€.	500,00
• Oneri per adeguamento catastale .....	€.	2.200,00
• Oneri per spese rettifica atto ...( se necessario).....	€.	2.500,00
• <u>Oneri per opere edili di adeguamento urbanistico immobile (ALL. 14)</u> .....	€.	<u>4.380,00</u>
<b>TOTALE COMPLESSIVO .....</b>	<b>€.</b>	<b>12.430,00</b>

Il costo complessivo di **€ 12.430,00** ottenuto dalla sommatoria delle voci sopracitate, potrebbe subire piccole variazioni in diminuzione o in aumento, in quanto trattasi di pratiche in sanatoria e gli

enti potrebbero richiedere maggiori sanzioni di quelle previste da sottoscritto CTU, inoltre ai costi delle opere edili di adeguamento immobile potrebbero sommarsi i costi dell'Iva sulla fattura dei lavori.

- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 23 Novembre 2020 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che in tutto il Comune di Aglientu non sono presenti terreni gravati da censo, livello o uso civico.

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

Infatti si può affermare che il terreno in cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione, censito al Foglio 10 mappale 253 non è mai stato gravato da affrancazione di tali pesi.

- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Si specifica che le spese condominiale pervenute al sottoscritto dall'attuale amministratore, relativamente al bene oggetto di pignoramento, corrispondono ad un totale di € **5.050,68** che comprendono:

- € **3.658.58** debiti pregressi al 30/06/2021
- € **902.51** debito riferito all'annualità 2021 (che va da 1/07/2021 al 30/06/2022)
- € **489.59** debito riferito all'annualità previsionale 2022 (che va da 1/07/2022 al 30/06/2023)

- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento non può essere ulteriormente suddiviso in quanto di modesta entità, poiché con un'ulteriore suddivisione non rispetterebbe i canoni urbanistici del testo unico dell'edilizia DPR 380/01.

Quindi circa la possibilità di vendere il bene pignorato in più lotti, si ritiene affermare che l'eventuale divisione ne ridurrebbe la potenzialità economica del bene oggetto di esecuzione.

- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ( ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e*

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile in oggetto di procedura è pignorato per intero, quindi si procede alla stima del singolo immobile in modo integrale, trattandosi di singolo appartamento ben distinto e adatto ad abitazione residenziale. Ciò premesso, non trattandosi di terreni agricoli dove la divisibilità è più consona sempre nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 577cpc – 846 cc e dalla Legge 3 Giugno n. 1078 e d.lgs. 99/2004 che disciplinano la c.d. **minima unità colturale** necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti CE numeri 1257 e 1260 del 1999 e ss.mm., si ritiene non procedibile attuare le indicazioni disposte nel quesito appunto perché non si tratta di terreni agricoli.

- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Gli immobili in oggetto di esecuzione sono risultati liberi al momento del sopralluogo.

- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile esecutato è risultato libero e non vi è nessuna occupazione del coniuge.

- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Esistono tuttavia vincoli regionali e nazionali che riguardano la zona su cui sorge il fabbricato e che possono essere riassunti come di seguito riportato:

Vincolo paesaggistico introdotto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), la zona infatti rientra all'interno dell'Ambito 16 "Gallura costiera nord-occidentale" nella fascia costiera (ex art. 143 D.Lgs. 42/2004);

Vincolo SITAP:

aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo a tutto il territorio comunale di Aglientu identificato con il codice SITAP 200120, atto D.M. 29/10/1964

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna:

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

Piano Assetto Idrogeologico Articolo 8 Comma 2 - Frana:

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

Vincolo Regio Decreto Legge 3267 del 1923

Art. 18 / ART. 18 Legge 991/1952

Riguardo eventuali vincoli di natura condominiale non è stato possibile ottenere nessun tipo di informazione, mentre per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale si fa riferimento al quesito n.8.

Non esistono diritti demaniali o di usi civici.

14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;*

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

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

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

“**A**” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE ALLO STATO CATASTALE PIGNORATO

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA		SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE	33,92	100%		<b>33,92</b>
SUP. VERANDE COPERTA	7,70	50%		<b>3,85</b>
SUP. GIARDINO INGRESSO FABBRICATO	17,40	10%		<b>1,74</b>
SUP. GIARDINO RETRO FABBRICATO	19,20	10%		<b>1,92</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b>				<b>41,43</b>

“**B**” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE IN DIFFORMITA' ALLO STATO CATASTALE

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA		SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE	34,43	100%		<b>34,43</b>
SUP. VERANDA COPERTA	11,62	50%		<b>5,81</b>
SUP. GIARDINO INGRESSO FABBRICATO	22,36	10%		<b>2,24</b>
SUP. GIARDINO RETRO FABBRICATO	25,12	10%		<b>2,51</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b>				<b>44,99</b>

Come si evince dalle tabelle di calcolo sopraindicate, si riscontra una differenza di superficie lorda di circa mq. 3.56

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

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

Inoltre per una migliore precisazione in funzione delle differenze riscontrate si realizzeranno due valori di stima distinte con le lettere "A" e "B".

### **METODO SINTETICO COMPARATIVO**

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

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

### **TABELLA VALORI DI MERCATO IMMOBILI FINITI**

	Min.	Max.	Valore medio
OMI Valori imm.li abitazioni civili	€/mq. 1.500,00	2.100,00	1.800,00 €/mq.
Valori Borsino Imm., abitazioni stabili in 1 <sup>a</sup> fascia	€/mq. 1.670,00	2.414,00	2.042,00 €/mq.
Indagini di mercato dinamiche e inserz. su Web	€/mq. 2.150,00	2.450,00	2.300,00 €/mq.

**VALORE MEDIO OTTENUTO** (2.047,33 €/mq.) → **2.050,00 €/mq.**

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

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

- Piano terra (residenziale) = € 2.050,00 al mq .
- Piano terra (veranda coperta) = € 1.025,00 al mq . (50% di €.2.050,00)
- Piano terra (giardino ingresso) = € 205,00 al mq . (10% di €.2.050,00)
- Piano terra (giardino sul retro) = € 205,00 al mq . (10% di €.2.050,00)

“A” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE ALLO STATO CATASTALE PIGNORATO

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA	SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE	33,92	100%	33,92
SUP. VERANDE COPERTA	7,70	50%	3,85
SUP. GIARDINO INGRESSO FABBRICATO	17,40	10%	1,74
SUP. GIARDINO RETRO FABBRICATO	19,20	10%	1,92
TOTALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA			41,43

VALORE DI MERCATO, METODO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Il valore di mercato dell'immobile è indicabile in € **70.068,49** nello stato in cui si trova:

**41,43** (sup.lorda ragguagliata) mq x **2.050,00** €/ mq = € **84.931,50** (abitazione piano terra)

Totale € **84.931,50** X 0.825 (COEFF. DI VETUSTA FABBRICATO = ANNI 25) = € **70.068,49**

**Valore di mercato ( sintetico - comparativo) = € 70.068,49**

Ottenuto il valore di mercato del bene esecutato, il sottoscritto CTU procede ora a sottrarre i costi per le operazioni catastali e urbanistiche, dal valore di mercato di cui verrebbe onerato l'aggiudicatario, come autorizzato dal Giudice Istruttore nell'udienza del 10/09/2024.

**RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE**

(spese varie)

• <b>Totale Valore Stimato allo stato catastale pignorato</b> .....	€.	70.068,49
<u>A dedurre</u>		
• <b>Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità</b> .....	€.	3.350,00
• <b>Variazioni catastali</b> .....	€.	2.200,00
• <b>Oneri per spese rettifica atto</b> .....	€.	2.500,00
• <b>Oneri per opere edili adeguamento immobile</b> .....	€.	4.380,00
<b>TOTALE VALORE</b> .....	€.	<b>57.638,49</b>

**VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE**

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI AGLIENTU, LOC. VIGNOLA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 10 MAPP. 253 SUB 138

**€. 57.638,49 arrotondato a €. 57.700,00 “A”**

"B" CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE IN DIFFORMITA' ALLO STATO CATASALE

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA	SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE	34,43	100%	34,43
SUP. VERANDA COPERTA	11,62	50%	5,81
SUP. GIARDINO INGRESSO FABBRICATO	22,36	10%	2,24
SUP. GIARDINO RETRO FABBRICATO	25,12	10%	2,51
TOTALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA			44,99

#### VALORE DI MERCATO, METODO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Il valore di mercato dell'immobile è indicabile in € **76.089,34** nello stato in cui si trova:

$$44,99 \text{ (sup.lorda ragguagliata) mq} \times 2.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 92.229,50 \text{ (abitazione piano terra)}$$

Totale € **92.229,50** X 0.825 (COEFF. DI VETUSTA FABBRICATO = ANNI 25) = € **76.089,34**

**Valore di mercato ( sintetico - comparativo) = € 76.089,34**

Ottenuto il valore di mercato del bene esecutato, il sottoscritto CTU procede ora a sottrarre i costi per le operazioni catastali e urbanistiche, dal valore di mercato di cui verrebbe onerato l'aggiudicatario, come autorizzato dal Giudice Istruttore nell'udienza del 10/09/2024.

#### RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(spese varie)

• <b>Totale Valore Stimato allo stato attuale in difformità allo stato catastale</b> .....	€.	76.089,34
<b>A dedurre</b>		
• <b>Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità</b> .....	€.	3.350,00
• <b>Variazioni catastali</b> .....	€.	2.200,00
• <b>Oneri per spese rettifica atto</b> .....	€.	2.500,00
• <b>Oneri per opere edili adeguamento immobile</b> .....	€.	4.380,00
<b>TOTALE VALORE</b> .....	€.	<b>63.659,34</b>

#### VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI AGLIENTU, LOC. VIGNOLA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 10 MAPP. 253 SUB 138

**€ 63.659,34 arrotondato a € 63.700,00 "B"**

#### Conclusioni:

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

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato

che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 8%-10%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

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

**Inoltre si precisa che in riferimento al bene pignorato, si è reso necessario procedere a due valutazioni:**

**la prima valutazione individuata con al lettera "A" è inerente allo stato catastale pignorato in difformità rispetto a quanto riscontrato in sede di operazioni peritali;**

**la seconda valutazione individuata con al lettera "B" invece risponde allo stato di fatto attuale verificato dal sottoscritto, che dovrà necessariamente essere adeguata con il perfezionamento delle pratiche catastali, urbanistiche e conseguente rettifica degli atti notarili.**

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

Olbia li 31/01/2024

IL C.T.U.  
Geom. Salvatore Calcina

Allegati :

- A) *Richiesta liquidazione compensi e ricevute spese;*
- 1) *Documentazione Fotografica;*
- 2) *Visure Ipotecarie aggiornate;*
- 3) *Certificato Storico Ventennale;*
- 4) *Visure Ipotecarie aggiornate;*
- 5) *Concessione Edilizia n. 1905 del 08/02/1995;*
- 6) *Concessione Edilizia (variante) n. 2129 del 04/06/1998;*
- 7) *Certificato di Abitabilità n. 4564/00 del 29/07/2022;*
- 8) *Concessione in Sanatoria n. 33 del 27/04/2013;*
- 9) *Planimetria catastale del sub. 138 con relativa visura catastale (esecutato);*
- 10) *Planimetria catastale del sub. 139 con relativa visura catastale (confinante con sub. 138);*
- 11) *Planimetria con evidenziate le difformità urbanistiche (vedi anche ALL. 11 BIS);*
- 12) *Planimetria con evidenziate le difformità catastali;*
- 13) *Elaborato planimetrico*
- 14) *Computo metrico opere edili per adeguamento urbanistico*