



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE
N° 40/2023



Contro



Giudice dell'esecuzione
Antonia Palombella



Relazione Tecnica



IL C.T.U.

Geom. Mario Addis



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
OGGETTO DELL'INCARICO.....	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;.....	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
3. CONFORMITÀ DEGLI IDENTIFICATIVI;.....	25
4. REGOLARITÀ CATASTALE.....	25
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA;.....	25
6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA;.....	25
7. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;.....	25
8. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE.....	25
9. DIVISIONE IN LOTTI;.....	25
10. DIVISIONE IN NATURA;.....	25
11. ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE;.....	25
12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	25
13. VINCOLI DI QUALSIASI NATURA;.....	25
14. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE;.....	25
ALLEGATI :.....	25



Premessa

Con ordinanza del 10.6.2024 n° 40/2023, il Giudice delle esecuzioni Antonia Palombella, nominava il sottoscritto Geom. Mario Addis , con studio in Tempio Pausania via Bellini n°14, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3481, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione dell' immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Palau Loc. Stazzu Pulcheddu foglio 9 particella 144 ,sub.no 56 int. 35 Comparto "A" o "AR" di proprietà della Sig.ra _____, con domicilio dichiarato ed eletto in _____.

OGGETTO DELL'INCARICO

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 le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 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, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 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 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.*

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere:

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle visure ipocatastali;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali dell' immobile;

Pertanto, in data 27.05.2025 si è fatto accesso negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha eseguito gli accertamenti ed ha acquisito i riferimenti per consultare l' atto di provenienza e le note di trascrizione, iscrizioni, a carico al soggetto interessato dalla causa ed all' unità indicata nell' atto di pignoramento.

L'immobile da espropriare, è stato acquisito dall' attuale con atto pubblico del 02/07/2015 Pubblico ufficiale GIACOBINI ROBERTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 49039 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3212.1/2015 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 06/07/2015

I vari passaggi sono meglio evidenziati nell' apposito allegato n°1.

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite le planimetrie e gli atti catastali dell' immobile, che non erano allegati agli atti del fascicolo, mentre in data 06.05.2025 è stata inoltrata al Comune di Palau una richiesta di accesso agli atti amministrativi ed elaborati progettuali di supporto all' edificazione dell' immobile.

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Atto di pignoramento datato 09/03/2023 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, 06/04/2023 - Registro Particolare 2823 Registro Generale 4006 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 234/2023 del 14/03/2023

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Piena Proprietà dell' immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Palau Loc. Stazzu Pulcheddu foglio 9 particella 144 ,sub.no 56 int. 35 Comparto "A" o "AR" di proprietà della Sig.ra _____, C.F. _____, con domicilio dichiarato ed eletto in _____.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, in data 10.03.2025, e 15.04.2025 in accordo con il custode IVG si eseguiva accesso, senza che nessuno si presentasse per consentire l'accesso, solamente in data 13.05.2025 è stato possibile eseguire l'accesso alla presenza continua, del custode dell'immobile per conto dell'I.V.G., ho proceduto:

- Alla verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Palau e all'Agenzia delle Entrate;
- Ad acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico ed effettuare misurazioni a campione da confrontare con gli elaborati di progetto;

Le operazioni d' accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione del bene:

Gli immobili sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari, Comune di Palau, in Località Stazzu Pulcheddu comparto A int. 35

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana				Cens.	Zona				
	9	144	56			A/2	1	3vani	433,82

Descrizione del bene:

1. Ubicazione

L'unità immobiliare pignorata è parte del complesso residenziale denominato "Consorzio Villaggio Residenziale Stazzo Pulcheddu", ubicato nel Comune di Palau in località "Stazzu Pulcheddu".

Tale complesso è costituito da diversi condomini ospitanti ognuno corpi di fabbrica costituiti da varie tipologie di immobili a destinazione sia residenziale sia commerciale, oltre agli impianti tecnologici annessi.

Il complesso dista circa 4 km dal centro del comune di Palau ed è facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale 133 di Palau direzione Tempio Pausania e la Strada Statale 125 Orientale Sarda in direzione Arzachena.

Sulla base dell'estratto di mappa allegato agli atti e a seguito di accesso ai luoghi, si riferisce che l'appartamento oggetto di procedura è ospitato nel corpo edificato nominato Comparto "A" negli atti presenti in Comune ed acquisiti a seguito di accesso agli atti l'appartamento è identificato nel complesso residenziale dall'unità immobiliare numero 35, collocata al piano primo del suddetto corpo.

Tutto il complesso è stato generato assecondando il naturale pendio della zona principalmente attraverso fabbricati modulari ad un piano di forme regolari che creano attraverso il loro accostamento corpi di fabbrica sinuosi e dalle geometrie irregolari.

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione turistico – residenziale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione condominiale è presente; sono inoltre presenti diversi parcheggi alcuni dei quali ad uso esclusivo dei condomini.

Alcuni servizi sono presenti all'interno del comprensorio stesso. Trovano posto infatti due piscine, campi sportivi, un bar e un ristorante, mentre altre tipologie di servizi, quali ad esempio farmacia, guardia medica, negozi, banca ecc. si trovano all'interno del comune di Palau e possono essere facilmente raggiunti con l'utilizzo di una autovettura in pochi minuti.

La spiaggia più vicina (La Sciumana), in prossimità del complesso di Porto Rafael, può essere raggiunta in macchina anch'essa in pochi minuti.

L'unità residenziale, ubicata al piano primo si raggiunge percorrendo un camminamento condominiale fino a raggiungere una scalinata che porta alla veranda d'ingresso di m² 9.66 , tramite uno scorrevole in alluminio si accede all'interno dell'appartamento dove si trova il soggiorno di m² 15.00, angolo cucina di m² 2,28 più m² 7,50 , proseguendo sulla sinistra vi è un bagno di m² 2.47 di mentre a destra vi è la scala che porta al soppalco di m² 22,11 , proseguendo ancora si trova la camera da letto di m² 7,54 con bagno di m² 3,41 e un terrazzo di m² 7,21

Per una migliore identificazione degli ambienti interni si rimanda alla lettura della planimetria catastale di seguito allegata.

MODULARIO
F. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

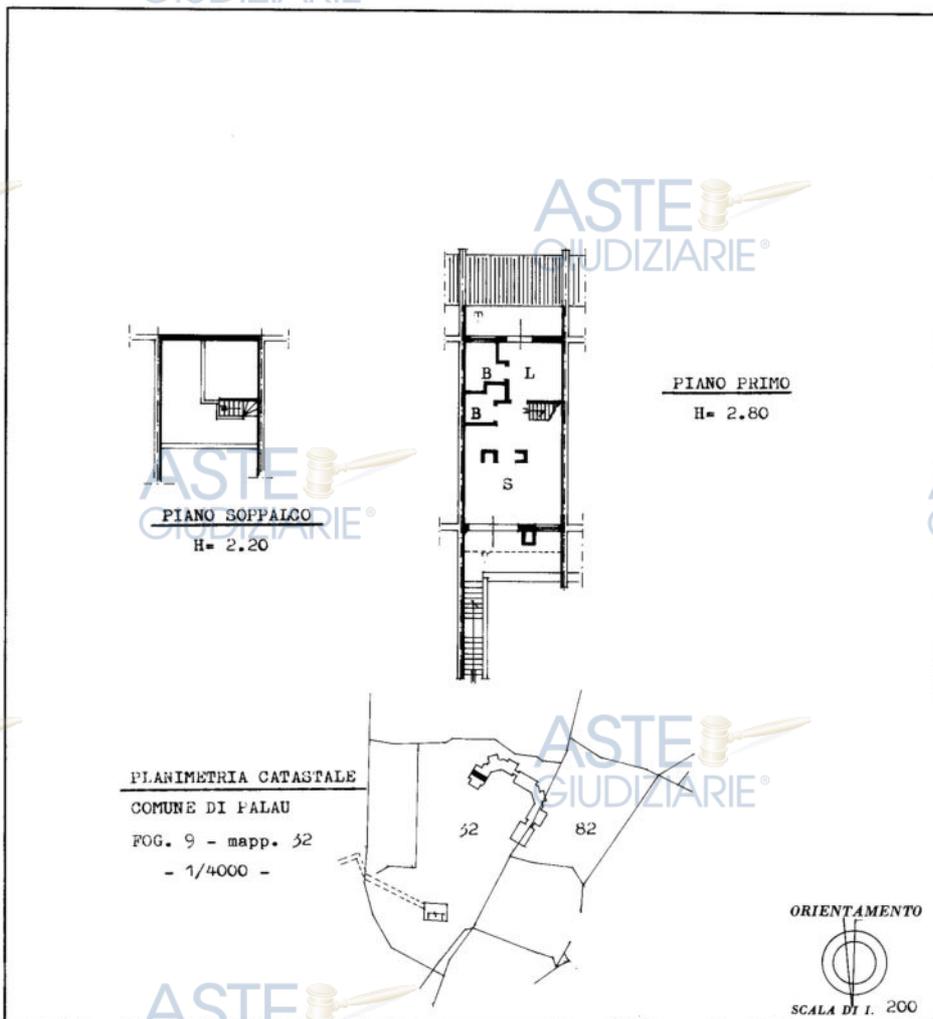
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALAU Via Stazzo Pulcheddu
Ditta SOC. TRE MARI S.p.a. con sede in Milano via Gesù 17
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2120

9/144/56

Compilata dal Geom. Luibi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Abertino

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Sassari

DATA 7/9/84

Firma: [Signature]

Urban 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2025 - Comune di PALAU(G258) - < Foglio 9 - Particella 144 - Subalterno 56 >
VIA STAZZO PULCHEDDU Piano 1

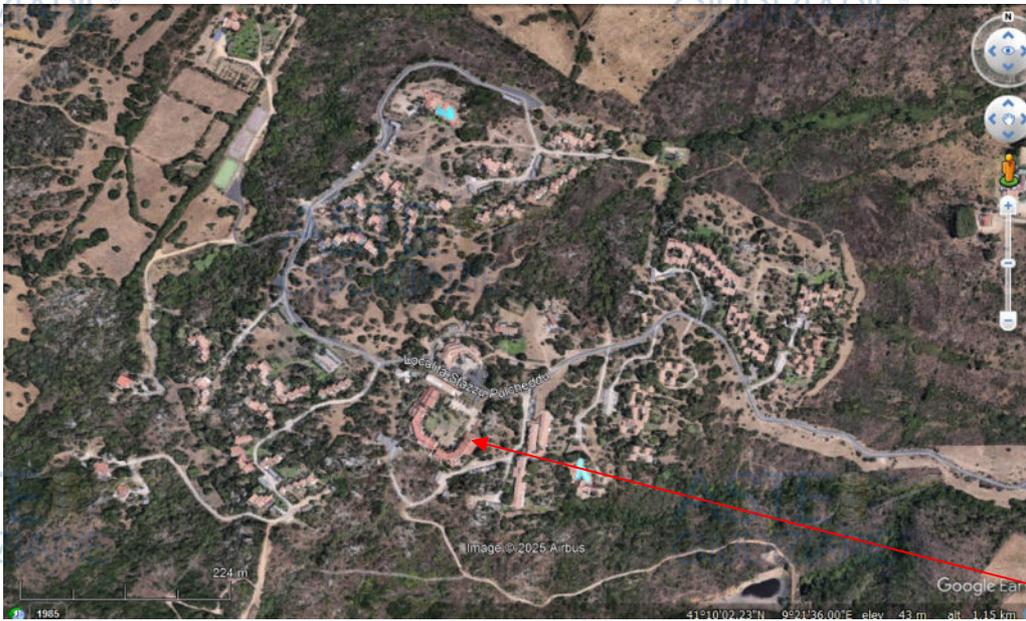
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/09/1983 - Data: 07/03/2025 - n. T408135 - Richiedente: DDSMRA87H30L093N

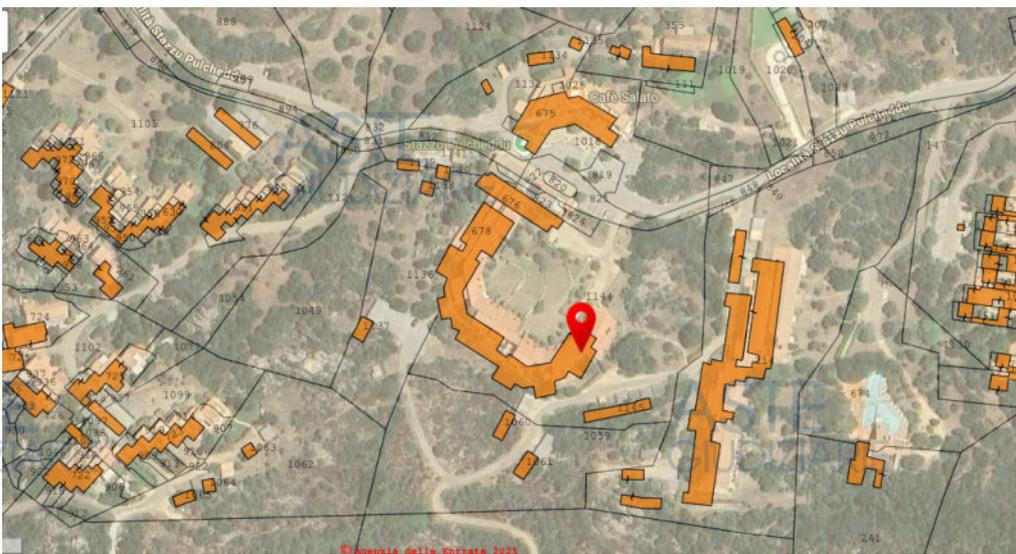
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

AS
GIU



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

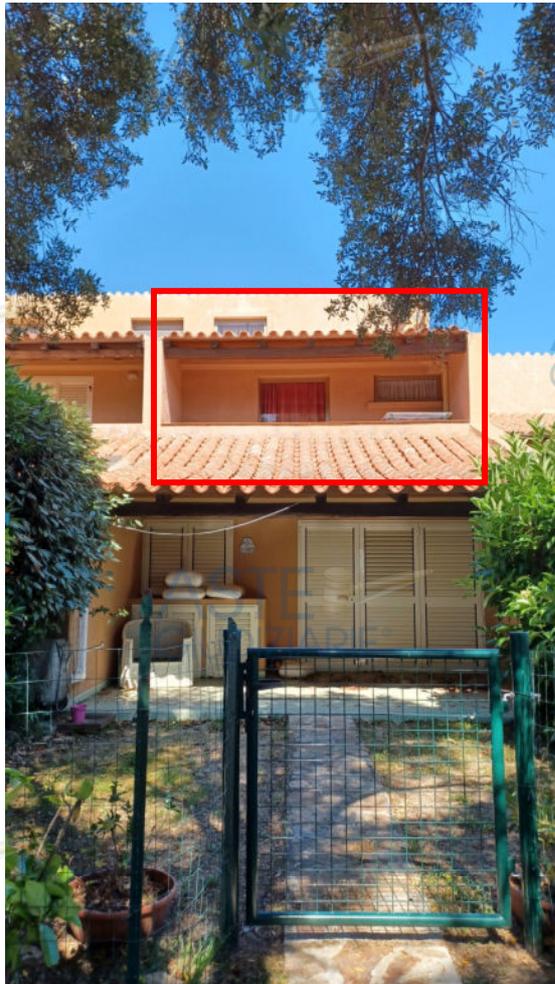


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





Dalle indagini eseguite si suppone, che, le strutture portanti dell'intera struttura siano in calcestruzzo cementizio armato, i solai di copertura a falde inclinate e manto in coppi;
Le tamponature e le tramezzature sono state realizzate in mattoni forati di laterizio, gli intonaci sono stati realizzati al civile poi tirati a fratazzo.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario si presume che siano funzionanti, anche se non è stato possibile verificare l'efficienza.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni ad eccezione di piccole infiltrazioni.

3. Conformità degli identificativi;

- a) I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano correttamente il bene da espropriare;
- b) Non ci sono state variazioni dalla data dell'acquisto ad oggi pertanto si ripete quanto indicato al punto a;
- c) Idem come sopra ;

d) E' stata eseguita una visura storica catastale, l' unità è correttamente identificata con i dati del pignoramento e i dati non sono stati modificati dalla data del censimento catastale;

4. Regolarità catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici di cui la planimetria catastale, ad eccezione di due muretti alti circa 1,00m che dividono il soggiorno dalla cucina, inoltre nella planimetria non viene indicata la finestra presente nel piano soppalco.

Per l' aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo di € 500.

4.4 - Confini:

Nord _Foglio 9 particella 1144 (spazio condominiale), Est Foglio 9 particella 144

Sub 57, Ovest Sud_ Foglio 9 particella 144 sub.55.

5. Utilizzazione prevista;

L'area su cui è sito il "Consorzio Villaggio Residenziale Stazzo Pulcheddu", localizzata nel Comune di Palau in località "Stazzu Pulcheddu", è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in zona "F1.8 – Stazzu Pulcheddu" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale. Le zone "F" sono aree turistiche e sono costituite dalle parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Le sottozone oggetto di P.d.L. convenzionato, in alcuni casi sono state oggetto di intervento di ripermetrazione al fine della identificazione degli ambiti non pregiudicati urbanisticamente.

Gli Interventi consentiti sono quelli di ristrutturazione urbanistica, ovvero sono consentiti tutti gli interventi di: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale; f) completamento delle previsioni di P.d.L. come rimodulate dalle presenti norme.

Dagli atti comunali risulta che non sia mai stata fatta richiesta di dichiarazione di agibilità, risultando quindi questa assente agli atti.

L'immobile è ubicato su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), tale vincolo non incide su valore del bene in oggetto.

Secondo i titoli abilitativi l'immobile è stato edificato come residenziale e corrisponde al suo utilizzo attuale.

6. Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

6.1 (conformità urbanistica);

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau in data 06.05.2025 sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima;

L'immobile come detto in precedenza, fa parte di un compendio immobiliare, il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione Edilizia n. 37/77;
- Concessione Edilizia n. 73/78;
- Concessione variante in corso d'opera n. 46/81;

Lo stato di fatto dell'appartamento è coerente con le concessioni e le autorizzazioni sopra riportate i cui estratti vengono allegati alla presente relazione, ad eccezione di due muretti alti circa 1,00m che dividono il soggiorno dalla cucina.

Dagli atti comunali risulta che **non sia mai stata fatta richiesta di dichiarazione di agibilità**, risultando quindi questa **assente agli atti**.

Regolarità urbanistico-edilizia

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che l'immobile pignorato presenta piccole difformità rispetto al progetto approvato sono state realizzate suddivisioni degli ambienti differenti dallo stato rappresentato nella Licenza Edilizia approvata. In questo caso, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono autorizzabili in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Inoltre, si evidenzia la già menzionata assenza di un certificato di agibilità per l'ottenimento del quale sarà necessario incaricare un tecnico abilitato, la verifica della conformità degli impianti idrico/elettrico con la normativa vigente; aggiungendo a tale mancanza le pratiche necessarie al fine di ottenere il permesso di costruire in accertamento di conformità in relazione alle diverse disposizioni interne degli ambienti, si hanno i seguenti costi:

- Costi tecnici ed amministrativi, comprensive di oneri ed eventuale IVA, sanzione amministrativa per l'accertamento di conformità, diritti di segreteria e marche da bollo:

3.500,00 euro

7. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

Nei vari passaggi di proprietà sono ampiamente annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene.

Non sono state riscontrate formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico del debitore esecutato;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme paesaggistiche, urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

"Altri pesi o limitazioni d'uso".

Non risultano pesi o limitazioni d'uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

"Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

8. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

I dati inseriti nei registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità in oggetto, salvo le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate nella certificato notarile agli atti del fascicolo.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto.

Per praticità di lettura si rimanda all'apposito allegato dove sono annotate, oltre al certificato notarile tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall'Agenzia di Tempio Pausania.

Lo scrivente ha avuto modo di intervistare telefonicamente l'amministratore del consorzio e l'amministratore di condominio i quali riferivano che le spese annue fisse di gestione annuali consortili si possono quantificare generalmente nell'ammontare indicativo di 1200,00 euro mentre le spese annue fisse di gestione annuali condominiali si possono quantificare generalmente nell'ammontare indicativo di 2000,00 euro.

Avendo inoltrato in data 09.06.25, al Consorzio Stazzo Pulcheddu e al Condominio Stazzo Pulcheddu nella persona del Dott. Sebastiano Pirredda apposita richiesta circa

la sussistenza di eventuali oneri gravanti sul bene oggetto di stima, alla data odierna non avendo ancora ricevuto risposta, si provvederà in seguito in integrazione alla presente perizia.

9. Divisione in lotti;

Vista la consistenza e la natura con cui è stato progettato l'immobile, lo stesso non risulta divisibile pertanto dovrà essere venduto come lotto unico.

10. Divisione in natura;

L'immobile è intestato per intero all' esecutato ed è stato così pignorato, pertanto non è necessaria la suddivisione in natura.

11. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile;

All'atto dell'accesso, l'immobile si presentava libero da persone ma non dagli arredi nella diponibilità del custode ivg, da accesso effettuato presso l'Agenzia Delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione.

12. Occupazione dell'immobile;

L'immobile allo stato attuale risulta libero e non occupato da nessuno.

13. Vincoli di qualsiasi natura;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Condominio.

L'immobile ricade all'interno del Consorzio Stazzo Pulcheddu e fa parte del condominio Stazzo Pulcheddu.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall' esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

14. Determinazione del valore dell'immobile;

Descrizione del procedimento utilizzato:

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Palau in particolare nella stessa zona e nelle zone limitrofe.

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione:

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- Superficie abitazione considerata per il 100%;
- Superficie muri perimetrali considerata per il 100%;
- Superficie balconi e terrazze scoperte considerata per il 25%
- Superficie balconi e terrazze coperte considerata per il 35%
- Superficie verande considerate per il 60%;
- Superficie cantine non collegate ai locali principali considerate per il 20%;
- Superficie giardini e aree di pertinenza di "Appartamento" considerata per il 15% fino a 25 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 5%.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall'indagine eseguita:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m ²	Valore Mercato (€/m ²)
Agenzie del Territorio (OMI)	Abitazioni civili	Normale		1	Min. 1400,00 Max 2400,00
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	180.000,00	95	1.894,73
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	135.000,00	57	2.368,42
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	169.000,00	56	3.017,85
Agenzie locali	Abitazioni civili	Normale	160.000,00	65	2.461,53

Valore unitario medio €/ m² 2.257,08. ~ 2.250,00

Le quotazioni di mercato per quanto riguarda le abitazioni civili variano da Euro 1.400,00 a Euro 3.017,85 utilizzando come parametro il metro quadrato (lordo).

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di: Euro 2.250,00/mq

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche relative all' appartamento

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

L'immobile è situato nel comune di Palau "Stazzo Pulcheddu" risulta facilmente raggiungibile tramite una buona viabilità. L'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone in virtù della presenza dei vari cortili e della vista verso l'area verde condominiale:

Ke2 – Presenza di servizi – 1.00

L'immobile oggetto di stima è ubicato in località Stazzo Pulcheddu Comune di Palau dove nelle vicinanze sono presenti diversi servizi .

Ke3 – Valore paesaggistico – 1.05

L'ubicazione dell'immobile, è sicuramente il fattore che incrementa maggiormente il valore medio ordinario dell'immobile;

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio, pertanto nella media del zona .

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.95

L'immobile risulta essere edificato fine anni 70 inizio anni 80 pertanto, da considerarsi datato, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire discreto.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 2.250 \times ((1.00 + 1.00 + 1.05 + 1.00 + 0.95)/5) = \text{€ } 2.250,00 \times 1 = \text{€ } 2.250,00$$

Calcolo del prezzo di applicazione

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale.

Calcolo del valore di stima dell'unità con annessi I servizi

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/98)

1. Unità immobiliare distinta in catasto al foglio 9 mappale 144 sub.no 56.

$$\text{Vani principali} = m^2 46,82 \times 1,00 = m^2 46,82$$

$$\text{Verande coperte} = m^2 17,23 \times 0,35 = m^2 6,03$$

$$\text{soppalco} = m^2 28,38 \times 0,80 = m^2 22,70$$

$$\text{Totale SUPERFICIE COMMERCIALE } m^2 75,55$$

$$\text{€}/mq. 2.250,00 \times m^2 75,55 = \text{€ } 169.987,50 - 4.000,00 \text{ (sanatoria)} = 165.987,50$$

~166.000,00

(euro centosessantaseimila/00).

Formazione del lotto in caso di vendita

Come richiesto in premessa, l'immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita e trasferito come unico lotto perché non divisibile :

Lotto unico –

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

Appartamento ad uso residenziale, situato nel Comune di Palau, in Località Stazzo

Pulcheddu interno 35 Comparto A piano primo distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Palau

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				
1		9	144	56			A/2	1	3 vani	433,82

Valore della singola quota €.... 166.000,00
(euro centosessantaseimila/00).

Allegati :

Allegato N.1 :

1 Ricerche RR.II. e passaggi di proprietà;

Allegato N.2 :

2 Visure, planimetria catastale ;

Allegato N.3 :

3 Titoli abilitativi edilizi;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, li 14.06.2025

IL C.T.U.
Geom. Mario Addis