

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione civile – Espropriazione immobiliare

n. 56/2025

promossa da:

[REDACTED]

con l'Avvocato [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

G.E.

Dott.ssa Antonia Palombella

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Marco Giagoni

Via Pertini n. 3

07028 Santa Teresa Gallura (SS)

335/429672 – 0789/755011

e-mail: nuoveprospettive.progettazione@gmail.com

marco.giagoni@geopec.it

Data di conferimento dell'incarico: 27/10/2025

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

pagina 1

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Marco Giagoni, con studio in Santa Teresa Gallura, in Via Pertini n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2271, è stato nominato C.T.U. in relazione alla causa iscritta al n. 56/2025 del ruolo generale del Tribunale di Tempio Pausania, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Il giuramento di rito è stato prestato in modalità telematica il 29/10/2025 e in quella sede si è accettato l'incarico di espletare i "Compiti dell'esperto stimatore" secondo le direttive contenute nella Circolare n. 382 del 14/09/2023 del Tribunale di Tempio Pausania, e nel dettaglio:

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

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

pagina 2

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

5. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati; in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*
6. *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:
 - i) *segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*
 - ii) *valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito.**
7. *Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene.*
8. *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
9. *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili,*

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

10. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

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

12. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

13. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.

14. **Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.**

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente

acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

15. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
16. **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.** Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.
17. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.
18. Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: **DIRITTO IN VENDITA** intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. **SU tipologia:** appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... **SITO IN** (comune, indirizzo).....piano.....int.... **COMPOSTO DA:** n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. **DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi,



condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto CTU in data 28/11/2025 ha provveduto a comunicare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e tramite PEC al creditore procedente, l'incarico ricevuto dal Giudice e la data di inizio delle operazioni peritali.

Veniva effettuata in data 28/11/2025 la richiesta di accesso agli atti nel comune di Aglientu, con protocollo n. 10126, espletata per via telematica il 21/01/2026.

In data 01/12/2025 è stata richiesto il certificato di stato libero o estratto di matrimonio di [REDACTED] presso il Comune di [REDACTED], protocollo n. 10160, espletato in via telematica il 29/12/2025.

In data 01/12/2025 con protocollo n. 375340 del 02/12/2025 è stata inoltrata richiesta di informazioni su esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate, espletata via PEC in data 09/02/2026.

In data 11/12/2025 è stato effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile in Comune di Aglientu, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G. sig. [REDACTED], durante il quale non è stato possibile accedere all'immobile a causa dell'assenza del proprietario.

In data 17/12/2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile in Comune di Aglientu, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G. sig. [REDACTED], durante il quale si è potuto accedere all'immobile.

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

RISPOSTE AI QUESITI



1 – Verifica documentazione e modulo di controllo

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

Si è rilevato che nel fascicolo era presente:

- Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale;
- Estratto storico del catasto.

Si è rilevato che nel fascicolo era assente:

- Certificato di stato libero o estratto di matrimonio;

In data 03/12/2025 è stato caricato sul fascicolo il Modulo di controllo documentazione, IDBUSTA: 60153862.

In data 28/11/2025 il sottoscritto Geom. Marco Giagoni, nominato CTU nella causa in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali nel proprio studio sito in Santa Teresa Gallura, Via Pertini n. 3, così come nella nomina del 27/10/2025.

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

2 – Identificazione dei beni

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 07/06/2025 repertorio n. 844 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01/08/2025 ai nn. 9677/7107 sono i seguenti:

- Comune di Aglientu (SS), in via Trentino n. 17, e precisamente casa di civile abitazione al piano terra con annesso cortile di pertinenza censita al N.C.E.U. al Foglio 24 Mappale 383, categoria A/6, classe 2, vani 3,5

Si tratta pertanto di un singolo bene.

L'unità immobiliare è stata acquisita da [REDACTED] con atto di acquisto a rogito del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] del Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED], trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Sono state acquisite:

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



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

pagina 7



3 – Conformità descrizione del bene

Il bene è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento per quanto riguarda:

- indirizzo: via Trentino
- piano: terra
- dati catastali: Foglio 24 Particella 383
- consistenza catastale: 3,5 vani

Il bene non è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento per quanto riguarda:

- numero civico: erroneamente indicato con il n. 17 in luogo del corretto n. 65
- categoria catastale: erroneamente indicata come A/6 in luogo della corretta A/4
- classe catastale: erroneamente indicata come 2 in luogo della corretta U

Si è proceduto ad esaminare la storia catastale dell'immobile al fine di valutare se i dati non conformi indicati nel pignoramento abbiano in precedenza individuato l'immobile.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383			A/6	2	3,5 Vani	£ 451

Indirizzo: Via Trentino n. 17 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario)

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383			A/6	2	3,5 Vani	£ 276.500

Indirizzo: Via Trentino n. 17 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1996 (acquisto dell'immobile da parte di ██████████)

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383			A/6	2	3,5 Vani	£ 276.500

Indirizzo: Via Trentino n. 17 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/1998 (ampliamento)

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383			A/4	U	3,5 Vani	€ 189,80

Indirizzo: Via Trentino n. 17 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383			A/4	U	3,5 Vani	€ 189,80
Indirizzo: Via Trentino n. 17 Piano T							

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2019 (aggiornamento planimetrico)

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383			A/4	U	3,5 Vani	€ 189,80
Indirizzo: Via Trentino n. 17 Piano T							

Si desume pertanto che:

- il numero civico sia rimasto sempre invariato nello storico catastale. È stato comunque possibile individuare la corretta unità immobiliare basandosi sulla forma del lotto e del fabbricato presente nella planimetria catastale, nonché sul numero civico di residenza dell'esecutato;
- la categoria e la classe catastale siano state variate nel 1998 a seguito di un ampliamento, e siano da quel momento rimaste invariate.

Si allega la visura storica dell'immobile aggiornata al 24/07/2025 (Allegato 2).

4 – Conformità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastrato con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383			A/4	U	3,5 Vani	€ 189,80
Indirizzo: Via Trentino n. 17 Piano T							

Dal sopralluogo dell'immobile si è verificata la conformità del bene alla visura e alla planimetria catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità, in aggiunta al numero civico già segnalato al punto precedente:

Modifiche esterne:

- Riduzione della sagoma di ingombro sul lato sud, per una superficie di 2,50 mq;
- Realizzazione di un pergolato ombreggiante nel cortile interno della superficie di 9,00 mq;
- Realizzazione di un piccolo vano tecnico per il ricovero delle bombole;
- Realizzazione di una scala esterna per il superamento del dislivello del cortile interno;
- Realizzazione di un forno in muratura nel cortile interno.

Modifiche interne:

- Lievi spostamenti delle aperture sulla parete ovest che affaccia su via Trentino;
- Riduzione dello spessore del muro divisorio tra soggiorno e camera sud;

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

- Costruzione di tramezzi per la realizzazione di un disimpegno che conduce al bagno e alla camera ovest;
- Spostamento della porta di accesso al ripostiglio situato sul lato ovest del cortile interno.

Si è pertanto proceduto alle variazioni per l'aggiornamento della scheda catastale:

- Tipo mappale del 19/03/2026, Pratica numero SS202641584 in atti dal 19/03/2026 (Protocollo n. SS0041584/2026)
- Ampliamento del 23/03/2026, Pratica numero SS0043149 in atti dal 24/03/2026 (n. 43149.1/2026).

I nuovi dati identificativi sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	383	1		A/4	U	4 Vani	€ 216,91
Indirizzo: Via Trentino n. 65 Piano T							

Si allega in calce alla presente la planimetria catastale aggiornata.

5 – Stato civile

Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED], si attesta che il debitore, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], è coniugato con la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Il matrimonio è stato contratto il [REDACTED] nel Comune di [REDACTED], atto n. [REDACTED].

Si allega il certificato anagrafico di matrimonio (Allegato 3).

6 – Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo effettuato per le verifiche tecniche l'immobile era occupato dall'esecutato, che vi risiede con la propria famiglia.

Da relazione notarile del 01/08/2025 a firma del Dott. [REDACTED], allegata al fascicolo della causa in oggetto, non risultano contratti in essere sull'unità immobiliare.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione ancora in essere stipulati dal proprietario dell'immobile. Si specifica che l'Ufficio Territoriale di Tempio Pausania ha effettuato la ricerca di tali contratti sul soggetto e non sull'immobile.

Si allegano la richiesta e le seguenti comunicazioni (Allegato 4).

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

7 – Provenienza successoria

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

8 – Assegnazione casa coniugale

Quesito non pertinente, in quanto il debitore risulta regolarmente sposato. Non sussistono pertanto i presupposti per l'assegnazione della casa coniugale.

9 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED], importo capitale € 105.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 210.000,00 e durata 20 anni, reiscritta dalla creditrice in data [REDACTED];
- Trascrizione ai nn. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania con sede in Tempio Pausania in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED].

10 – Vincoli condominiali

Quesito non pertinente, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

11 – Conformità urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata costruita con Licenza di Costruzione del 22/05/1956, rilasciata dal sindaco del Comune di Tempio Pausania al sig. [REDACTED], protocollo n. 1509 del 06/02/1956. Sulla seconda pagina della concessione è indicata un'approvazione con variante del 21/12/1956. Le modifiche relative a tale variante sono state indicate in penna rossa sui grafici di progetto depositati.

L'allora Frazione di San Francesco d'Aglientu è in seguito divenuta Comune autonomo nel 1959.

In data 25/08/1986 è stata presentata richiesta di Condonò per ampliamento casa civile abitazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, protocollo n. 4379. Alla richiesta non ha però fatto seguito la documentazione necessaria per l'esame della pratica, e agli atti non sono presenti grafici allegati.

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

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

L'immobile in oggetto si sviluppa su un solo piano e ha accesso indipendente a est, tramite il marciapiede rialzato di via Trentino. Internamente è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera con accesso diretto dal soggiorno, e una camera e un bagno a cui si accede tramite un disimpegno.

Un passaggio lungo la parete sud dell'edificio conduce a un cortile collocato su due livelli. Alla quota più bassa, coincidente con quella dell'abitazione, si trovano un pergolato ombreggiante e un forno in cantoni di granito. Alla quota più alta, raggiungibile tramite una scala esterna, è collocato un locale ripostiglio.

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

1. Riduzione della sagoma di ingombro sui lati sud ed est, con riduzione di superficie coperta e volume;
2. Diversa collocazione degli infissi che affacciano su via Trentino;
3. Aggiunta di una seconda camera da letto sul lato ovest dell'abitazione, con aumento di superficie coperta e volume;
4. Differente posizionamento e dimensionamento del bagno/antibagno.

Si annota inoltre che il cortile interno non è stato rappresentato nel progetto concessionato, pertanto anche le seguenti opere risultano in difformità:

5. Pergolato ombreggiante;
6. Vano tecnico per il ricovero delle bombole;
7. Scala esterna per il superamento del dislivello del cortile;
8. Forno in cantoni di granito;
9. Ripostiglio situato sul lato ovest del cortile, con conseguente aumento di superficie coperta e volume.

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

Le difformità riscontrate sono compatibili con le condizioni previste dal combinato disposto dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e dell'art. 40 comma 6 della L. n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche/integrazioni.

L'abuso in oggetto, consistente in un ampliamento residenziale e in un locale pertinenziale (ripostiglio), risulta contenuto entro il limite volumetrico del 30% dell'immobile concessionato, rispettando così i requisiti di sanabilità previsti dall'art. 32 della Legge 47/85 e successive modifiche/integrazioni per le opere realizzate in aree soggette a vincolo paesaggistico. È pertanto da considerarsi ampliamento di lieve entità.

Si allega dimostrazione grafica dei volumi in ampliamento (Allegato 6).

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

Oneri prestazioni professionali per presentazione pratica di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85

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

Presentazione modulistica ed elaborati progettuali		
Professionista incaricato	n°5 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	1.797,20 €
Aiuto	n°5 (g) x 8 (h) x 28,41 (€/h)	1.136,40 €
Totale		2.933,60 €

Perizia giurata di stima		
Direttiva n. 2 di cui all'art. 4 della L.r. n. 28/98, ai sensi dell'Allegato B alla Delib. G.R. n. 29/32 del 29/07/2010		
Professionista incaricato	n°1 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	359,44 €
Aiuto	n°1 (g) x 6 (h) x 28,41 (€/h)	170,46 €
Marche da bollo		19,92 €
Totale		549,82 €

Si prevedono inoltre le seguenti spese da corrispondere alle amministrazioni competenti:

Spese oneri e diritti	
Diritti di segreteria e istruttoria	210,00 €
Oneri concessori	0 €
Oblazione	252,92 €
Sanzione paesaggistica	1.300,00 €
Marche da bollo	32,00 €
Totale	1.794,92 €

Dall'analisi dei voli storici della Regione Sardegna, si rileva la completa consistenza dell'immobile nell'ortofoto del 1977. Risultando l'abuso ultimato in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 10 del 28/01/1977 (Legge Bucalossi), non risultano dovuti al Comune di Aglientu gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione.

Per il calcolo dell'oblazione è stata utilizzata la tabella allegata alla Legge n. 47/85, che prevede quanto segue:

Tipologia di abuso 1

Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

Dal 02/09/1967 al 29/01/197725.000 €/mq

La superficie di ampliamento residenziale (abitazione) è pari a 9,13 mq. La superficie di ampliamento pertinenziale (ripostiglio) è pari a 10,46 mq. Il totale della superficie di ampliamento è dunque pari a 19,59 mq.

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

Si allega la dimostrazione grafica della superficie di ampliamento (Allegato 7).

Pertanto ne conviene che:

$25.000 \times 19,59 = 489.717,50$ £ convertito in **252,92 €**

Per il calcolo della sanzione paesaggistica è stata utilizzata Direttiva n. 2 dell'art. 4 della L.R. 28/98, che al punto 3.1 prevede quanto segue:

Il profitto conseguito sarà, in via ordinaria, pari al tre per cento del valore d'estimo.

Si procede dunque al calcolo del valore d'estimo, ipotizzando un valore di mercato di 1.050 €/mq, considerato per la sola superficie di ampliamento oggetto di sanatoria.

Calcolo della superficie commerciale del solo ampliamento:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Abitazione	9 mq	1,00	9 mq
Ripostiglio	10 mq	0,50	5 mq
Totale			14 mq

Il ripostiglio viene calcolato con coefficiente correttivo 50%, in qualità di locale di pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare.

Valore d'estimo: $14 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = 14.700,00 \text{ €}$

Il profitto conseguito è pertanto pari a:

Valore d'estimo x 3% = $14.700,00 \times 0,03 = 441,00 \text{ €}$

La medesima direttiva prevede, ai punti 3.2 e 3.3, un incremento del 75% per abusi riconducibili alla tipologia 1 di cui alla tabella C dell'allegato 1 dell'art. 32 della Legge n. 326/2003 che siano dichiarati conformi alle norme paesaggistiche dall'Amministrazione competente. Si avrà pertanto:

$441,00 + 441,00 \times 0,75 = 441,00 + 330,75 = 771,75 \text{ €}$

Si applica in maniera cautelativa l'importo minimo di **1.300,00 €** indicato al punto 3.4 della sopracitata Direttiva n. 2 dell'art. 4 della L.R. 28/98 per la tipologia 1, sebbene riferito alla L. 326/2003.

Gli importi sopra quantificati a titolo di oblazione e sanzione paesaggistica rappresentano una stima prudenziale effettuata sulla base della normativa vigente. Tali somme saranno tuttavia soggette a conferma da parte delle amministrazioni competenti (Comune di Aglientu e Regione Sardegna) in sede di istruttoria delle istanze di sanatoria.

IL COSTO STIMATO PER LA SANATORIA È PARI A € 5.278,34 più Cassa Geometri e IVA dove dovute.

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

pagina 14

Sarà inoltre necessario, a seguito dell'ottenimento della concessione in sanatoria, presentare Dichiarazione di Agibilità per l'immobile, che non risulta agli atti del Comune di Aglientu.

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

Oneri prestazioni professionali per presentazione della Dichiarazione di Agibilità

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

Presentazione modulistica ed elaborati progettuali		
Professionista incaricato	n°1 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	359,44 €
Aiuto	n°1 (g) x 8 (h) x 28,41 (€/h)	227,28 €
Totale		586,72 €

Redazione Attestato di prestazione energetica		
Professionista incaricato	n°1 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	359,44 €
Aiuto	n°1 (g) x 4 (h) x 28,41 (€/h)	113,64 €
Totale		493,00 €

Si prevedono inoltre le seguenti spese da corrispondere alle amministrazioni competenti:

Spese oneri e diritti	
Diritti di segreteria e istruttoria Dichiarazione Agibilità	70,00 €
Contributo per APE	10,00 €
Totale	80,00 €

IL COSTO STIMATO PER LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ È PARI A € 1.159,72 più Cassa Geometri e IVA dove dovute.

L'importo definitivo per le spese necessarie ai fini della regolarizzazione urbanistica rimane subordinato alla determinazione degli enti preposti, con onere di conguaglio a carico dell'aggiudicatario.

12 – Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente sul comune di Aglientu è il PUC approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 16/03/2018, pubblicato sul BURAS n. 16 del 11/03/2021. Con deliberazione n. 75 del 29/11/2023, il Comune ha adottato una variante sostanziale, attualmente in fase di istruttoria.

L'immobile in oggetto insiste in zona B "Tessuti urbani consolidati", sottozona B1.3 "Espansioni compiute fino agli anni cinquanta".

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

Si allegano lo stralcio della tavola della tavola DU01.1 del PUC approvato, "Carte della disciplina urbanistica – Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano", e lo stralcio della corrispondente tavola DU01.2.v2 della Variante del PUC adottata. (Allegato 8).

13 – Descrizione impianti

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite l'allaccio alle reti comunali.

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia. I sanitari sono in ceramica di modelli economici.

L'acqua sanitaria viene riscaldata con un boiler elettrico collocato in un vano tecnico sul retro della proprietà.

Nel soggiorno è presente un caminetto in muratura. Nelle due camere sono installati dei condizionatori marca Saunier Duval, mentre nel bagno è installata una stufa marca Amstrad.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

14 – Beni pignorati pro quota

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

15 – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel centro abitato di Aglientu, a circa 25 km dal Comune di Tempio Pausania. Le strade di accesso sono tutte asfaltate, provviste di marciapiede e illuminate. I servizi sono a breve distanza e raggiungibili a piedi, così come negozi, bar e ristoranti. La piazza del paese è a 200 m, la più vicina fermata dell'autobus a meno di 100 m.

Il porto e l'aeroporto di Olbia, principali riferimenti del nord Sardegna, distano rispettivamente 56 e 58 km.

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura portante. La parete esterna che affaccia su via Trentino è in granito faccia a vista. Il resto delle facciate è intonacato con una finitura rustica e tinteggiato di colore rosa tenue. I tetti sono in coppi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio. Soglie e davanzali sono in granito. Le porte interne sono in legno, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica del tipo monocottura per i pavimenti e bicottura per i placcaggi delle pareti. La camera ovest ha alcune pareti in granito faccia a vista e il soffitto mansardato in legno a vista.

Un passaggio lungo la parete sud dell'edificio, accessibile tramite un cancelletto in ferro, conduce a un cortile collocato su due livelli. Alla quota più bassa, coincidente con quella dell'abitazione, si trovano:

- nell'angolo tra le pareti esterne della camera ovest e del bagno, un pergolato ombreggiante mq 8,95 con struttura in legno;
- nell'angolo tra le pareti del bagno e della camera sud, un piccolo vano tecnico di altezza 1,30 m in cui sono posizionate le bombole del gas;
- lungo la parete della camera ovest, un forno in cantoni di granito e un vano tecnico in cui è posizionato lo scaldabagno.

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

Alla quota più alta, raggiungibile tramite una scala esterna, è collocato un locale ripostiglio di 6,64 mq con parete di ingresso di granito faccia a vista e tetto in coppi.

La pavimentazione del cortile e della scala esterna è realizzata in piastrelle di graniglia.

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

Si riportano a seguire le superfici utili calpestabili:

Soggiorno	20,25 mq
Camera	20,47 mq
Camera	12,78 mq
Disimpegno	2,30 mq
Bagno	3,21 mq
Totale superficie netta appartamento	59,01 mq
Pergolato	8,95 mq
Cortile	35,35 mq
Ripostiglio	6,64 mq

L'altezza interna è di 2,80 m nel soggiorno e nella camera sud. Nella camera ovest il soffitto è mansardato, con un'altezza minima pari a 2,25 m e un'altezza massima pari a 3,35 m. Il disimpegno e il bagno hanno un'altezza interna di 2,10 m.

All'interno lo stato di conservazione dell'immobile è abbastanza buono, non si segnalano particolari lesioni né tracce di umidità. Gli infissi esterni e le porte interne necessitano di manutenzione. All'esterno, in particolare sulle pareti che si affacciano sul cortile, sono presenti parti in cui l'intonaco e la tinteggiatura risultano ammalorati o assenti. Il pergolato è fatiscente e pericolante, andrebbe pertanto demolito e ricostruito.

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 9) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

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

Si riportano a seguire i confini catastali:

Confine	Descrizione lotto	Dati Catastali
Nord	Fabbricato a confine (Dati estrapolati dalla mappa del Catasto Terreni)	Catasto Terreni Foglio 24 Mappale 419
Nord	Corte privata (Dati estrapolati dalla mappa del Catasto Terreni)	Catasto Terreni Foglio 24 Mappale 422
Est	Via Trentino	Strada 132
Sud	Edificio privato Istituto di credito	Catasto Fabbricati Foglio 24 Mappale 887 Sub 6
Sud-Ovest	Bene comune non censibile Corte privata	Catasto Fabbricati Foglio 24 Mappale 887 Sub 3

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

L'immobile confina a est con Via Trentino, a Sud con un istituto di credito (██████████) e a Sud-Ovest con una corte privata. Non è stato possibile identificare le proprietà collocate sul confine nord, si evince però dalla mappa del Catasto Terreni che si tratti di un immobile in aderenza (lato via Trentino) e di una corte interna.

16 – Edilizia convenzionata ed agevolata

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

17 – Stima dell'immobile

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

Sono stati considerati i seguenti criteri di valutazione:

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

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Sassari

Comune: Aglientu

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.200
Box	Normale	380	475

Dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie immobiliari, nonché da verifiche su siti internet specializzati in compravendite di immobili, è risultato un valore medio di mercato di **1.050,00 €/mq.**

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

Si calcola a seguire la consistenza commerciale dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Abitazione	82 mq	1,00	82 mq
Ripostiglio	10 mq	0,50	5 mq
Pergolato	9 mq	0,10	1 mq
Cortile	56 mq	0,10	6 mq
Totale			94 mq

Il ripostiglio viene calcolato con coefficiente correttivo 50%, in qualità di locale di pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare. Il pergolato è stato considerato come aria scoperta, in quanto fatiscente e pertanto da ricostruire.

Si allega dimostrazione grafica delle superfici lorde (Allegato 10).

Consistenza catastale	Prezzo di mercato	Valore immobile
94 mq	1.050,00 €/mq	98.700,00 €

Costi da sostenere per adeguamento alla normativa = 5.278,34 € + 1.159,72 € = 6.438,06 €

Valore immobile (98.700,00 € - 6.438,06 €) = 92.261,94 €

Arrotondato al valore di **92.300,00 €**

18 – File contenente la descrizione del lotto

In data 02/04/2026 è stato depositato nel fascicolo telematico il file contenente la descrizione del lotto, IDBUSTA: 62571885.

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

Santa Teresa Gallura, lì 02/04/2026

Il C.T.U.
Geom. Marco Giagoni

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

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

Dichiarazione protocollo n. SS0043149 del 23/03/2026

Comune di Aglientu

Via Trentino

civ. 65

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 383

Subalterno: 1

Compilata da:
Giagoni Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2271

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra



Via Trentino

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2026 - Comune di AGLIENTU(H848) - < Foglio 24 - Particella 383 - Subalterno 1 >
Firmato DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 558939cb83a1663bcecc23da1dddad580

Elenco Allegati:

- Allegato 1 – Inizio operazioni peritali
- Allegato 2 – Visura storica
- Allegato 3 – Certificato di matrimonio
- Allegato 4 – Comunicazioni AdE
- Allegato 5 – Elaborati grafici
- Allegato 6 – Dimostrazione volumi ampliamento
- Allegato 7 – Dimostrazione superfici ampliamento
- Allegato 8 – Stralci piani urbanistici
- Allegato 9 – Documentazione fotografica
- Allegato 10 – Dimostrazione superfici lorde
- Allegato 11 – Attestazioni avvenuta trasmissione relazione CTU
- Allegato 12 – Relazione di CTU epurata

