

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA D'UFFICIO**

Procedura N° 60/2022 R.G.E. - G.E. dott.ssa Antonia Palombella -presso il Tribunale di Tempio Pausania promossa da ----- contro -----

**RINVIO 08/04/2025**

Al sottoscritto arch. Roberto Fresi, con studio in Luras, via Tempio, n. 3, nominato in qualità d'Esperto nell'udienza del 15/03/2024. A seguito della nomina, in data 28/03/2024, lo scrivente ha prestato giuramento telematico ed ha provveduto ad 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:

### Da compiti dell'esperto Estimatore

"Verifici, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, 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 **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.**

Si è provveduto alla compilazione del modulo di controllo che verrà depositato entro 10 giorni prima dell'udienza.

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.**

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.

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

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 (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

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

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

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;

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

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).

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.

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 obbligazioni 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.

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.

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;

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

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.

**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**

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.

**Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.**

Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU TIPOLOGIA: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int..... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da

terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

IL GIUDICE

dispone che l'esperto nella redazione del suo elaborato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- a. formulerà istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;
- b. acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell'immobile;
- c. corredi la relazione con adeguate produzioni fotografiche, con riepilogo iniziale, ed inserisca, per agevolare le successive operazioni di pubblicazione, le planimetrie degli immobili nel corpo della perizia e non in allegato alla stessa con l'avvertenza che i lotti vanno indicati con numeri progressivi oppure va dato atto che si tratta di lotto unico; tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- d. invii, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori precedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte esecutata (o al suo procuratore se già costituito) e al custode se già nominato. La comunicazione dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata (o per posta raccomandata cartacea al solo debitore privo di indirizzo di posta elettronica certificata); rammentando alle parti i) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; ii) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno dieci giorni prima dell'udienza;
- e. depositi in via telematica l'elaborato completo di allegati e delle attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte, nonché, entro lo stesso termine;

**Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.**

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.

Attesta che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici, ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitti e/o locazione e privati i documenti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (chiedendo il rilascio in esenzione da bollo ai sensi dell'art. 18 T.U. Spese di Giustizia in DPR 115/2002);

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico;

Ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO E RISPOSTE AI QUESITI

### 1 – Verifica documentazione e modulo di controllo

A seguito del giuramento, ho esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed ho proceduto a compilare l'apposito modulo di controllo, congiuntamente all'I.V.G. di Tempio Pausania.

Ho rilevato che nel fascicolo erano presenti:

- certificato ipotecario n. SS 90240 anno 2015;
- certificato ipotecario n. SS 59792 anno 2022;
- Visura catastale per soggetto del 07/07/2022;
- Visura catastale per immobile del 07/07/2022

Ho rilevato che nel fascicolo non è presente il Certificato di stato libero o estratto di matrimonio.

Dall'atto di acquisto degli immobili risulta che l'esecutato è in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto CTU:

- in data 09/04/2024 ha provveduto a comunicare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC al creditore procedente, l'incarico ricevuto dal Giudice e la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/04/2024 alle ore 16 presso il mio studio;
- in data 07/05/2024 ha fatto richiesta di accesso agli atti All'Area Tecnica del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola;
- in data 04/06/2024 ha effettuato l'accesso agli atti;

- in data 25/06/2024 ha provveduto a comunicare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC al creditore procedente le operazioni peritali sull'immobile per il giorno 15/07/2024 alle ore 10.
  - L'esecutato, nonostante il ritiro delle raccomandate non si è presentato alle operazioni peritali.
  - A seguito dell'ordinanza di liberazione dell'immobile, in data 02/12/2024 alle ore 11, alla presenza del Sig. ----- incaricato dall'IVG ed in possesso delle chiavi, si è potuto effettuare il secondo sopralluogo.
- Si è provveduto alla compilazione del modulo di controllo

## 2 – Identificazione dei beni

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 26/04/2022 Rep- 432/2022 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tempio Pausania in data 09/06/2022 ai n. 6429/4552 sono i seguenti:

- Immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al foglio 7 Particella 951 sub. 5, zona 1, categoria A2 classe 2, di vani 4,5, sito nel Comprensorio della Comunità del Territorio di Costa Paradiso.
- Immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola al foglio 7 Particella 951 sub. 8, zona 1, categoria C6, classe 1, di mq 20, sito nel Comprensorio della Comunità del Territorio di Costa Paradiso.

Dal certificato ipotecario in atti risulta:

Il Sig. ----- nato a -----il -----, con atto notarile pubblico in data 11/10/2007 a rogito del notaio Pierluigi Ambrosone sede Roma, rep. 41852/9362, trascritto a Tempio Pausania il giorno 17/10/2007, ai numeri 12570/7665 del registro generale e particolare, ha acquisito la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, censiti al foglio 7 mappali 951sub 5 e sub 8 in regime di separazione dei beni. Dando atto del regolamento del Territorio denominato "Costa Paradiso" e che nella vendita è compresa la scala comune ai sub 5 e 6 riportata al foglio 7 particella 11 come bene comune non censibile.

Sono stati acquisiti dal CTU:

- Estratto di mappa, Foglio 7, part. 951 (All. B<sub>4</sub>)
- Visura catastale per soggetto Fg 7 p. 951 sub16, sub 5, sub 8 (All. B<sub>5</sub>)
- Elaborato planimetrico, Foglio 7, part. 951 del 2007 (All. B<sub>6</sub>)
- Elaborato planimetrico, Foglio 7, part. 951 del 2013 (All. B<sub>7</sub>)
- Elaborato planimetrico, Foglio 7, part. 951 del 2018 (All. B<sub>8</sub>)
- Planimetria Catasto Fabbricati, Foglio 7, part. 951 sub 5 (All. B<sub>9</sub>)
- Planimetria Catasto Fabbricati, Foglio 7, part. 951 sub 8 (All. B<sub>10</sub>)
- Visura storica, Foglio 7, part. 951 sub 5 (All. B<sub>11</sub>)
- Atto di provenienza (All. C<sub>1</sub>)
- Titoli edilizi ed elaborati grafici (All. D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub>)

## 3 – Conformità descrizione del bene

Il bene è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali), ad eccezione del sub 16 locale impianti.

A seguito di sopralluogo, confronto con le planimetrie catastali, con gli elaborati planimetrici del 2007, 2013 e 2018 e la visura storica è emerso che dal sub 5 è stata estrapolata una porzione al piano seminterrato costituendo una particella, sub 16, accatastata in corso di costruzione nel 2018, che in realtà è il locale adibito a deposito locale impianti della piscina.

Dalla sovrapposizione degli elaborati planimetrici è evidente che il sub 16 era parte del sub 5, compreso nel precetto del 24/10/2014, ma, non è stato indicato nel verbale di pignoramento del 2022 (vedasi istanza al G.I.)

### 3.1 – Conformità catastale

Gli immobili risultano accatastati con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	951	5		A/2	2	5 vani	€ 697,22
7	951	8		C/6	1	20 mq	€ 79,53

7 951 16 F3 (in corso di costruzione) – Trattasi del locale impianti della piscina escluso dalla CTU come da disposizione del G.I.

Località Costa Paradiso – Comune di Trinità d'Agultu e Vignola – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sempre a seguito di sopralluogo, confronto con le planimetrie catastali, con gli elaborati planimetrici e grafici allegati alla C.E., si sono riscontrate delle difformità.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e allo stato concessionato, non si procede alla variazione catastale in quanto al momento la difformità non è sanabile.

### 4 – Stato civile

Dal titolo di provenienza risulta che l'immobile è stato acquistato in regime di separazione legale.

### 5 – Stato di possesso del bene

In data 05/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella ha ordinato il rilascio del bene. In data 02/12/2024 il sig. -----, in qualità di incaricato dell'IVG di Tempio Pausania, ha aperto l'immobile pignorato, per le operazioni peritali, che era libero da persone. Alla data del sopralluogo, l'immobile era pertanto in possesso del custode giudiziario.

### 6 – Provenienza successiva

Gli immobili sono stati acquisiti con atto notarile.

### 7 – Assegnazione casa coniugale

L'esecutato risulta di stato in separazione dei beni, ed inoltre residente in altro Comune.

### 8 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile pignorato, dalla certificazione in atti risulta quanto di seguito riportato:

- **Trascrizione a favore:**

- Atto di compravendita del 11/10/2007, notaio Pierluigi Ambrosone notaio in Roma, trascritto il 17/10/2007 ai nn. 12570/7665

A favore di -----, c.f. -----

Immobili in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola -Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 951 sub 8 e sub 5 e relative pertinenze comuni

Contro -----, c.f. -----

- **Trascrizione contro:**

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 09/06/2022 ai nn. 6429/4552

A favore

Immobili in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola -Catasto Fabbricati Foglio 7  
particella 951 sub 8 e sub 5

### 8.1 – Vincoli condominiali

L'immobile è all'interno del Comprensorio Costa Paradiso pertanto vi è un regolamento del Territorio denominato "Costa Paradiso" (atto notaio Altea in data 23/12/1967 registrato a Tempio Pausania in data 05/01/1968 n.32), dove sono riportati: le strade di accesso al complesso edilizio, le varie servitù per il passaggio delle tubature e degli impianti idrici, fognari elettrici, con l'obbligo di consentire tutti gli eventuali lavori di manutenzione.

A seguito di richiesta all'Amministratore del Comprensorio risulta che le spese condominiali -All. H- oltre a quelle oggetto di pignoramento sono:

- 1) € 336,65 per oneri condominiali del 2023/2024 (01/05/2023-30/04/2024)
- 2) € 314,48 per oneri condominiali del 2024/2025 (01/05/2024-30/04/2025)

Nel bilancio preventivo 2024/2025 non sono previste spese straordinarie.

### 9 – Conformità urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima è un fabbricato residenziale edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 2669 del 11/08/1998, rilasciata dal Comune di Trinità d'Agultu e Vignola a ----- ed è relativa a condono edilizio D.L. 649/94 con parere favorevole dell'Ufficio Tutela di Sassari in data 16/06/1997 Pos. 2450/90 – All. D<sub>1</sub>.

Per lo stesso immobile in data 30/07/1991 è stata rilasciata dal Comune di Trinità d'Agultu e Vignola a ----- C.E. n. 2669 del 04/05/2010 per modifiche al piano seminterrato e realizzazione piscina e ripostiglio nel lotto C/53 – All. D<sub>2</sub>.

L'unità immobiliare, (in C.E. indicato come *App. A*) è situata al piano terra e piano seminterrato, ha accesso tramite una scala esterna comune. Internamente è composta da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, e due camere da letto e veranda.

Dal confronto tra le tavole del progetto concessionato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione al piano seminterrato di un locale adibito a lavanderia e bagno.

Si allegano le piante di progetto concessionato e disegni di confronto in cui sono state indicate le difformità di cui sopra. – All. E<sub>1</sub>– All. E<sub>2</sub>.

Tali difformità in base alle norme urbanistiche vigenti al momento non sono sanabili.

#### 9.1– Destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto di stima insistono in un fabbricato inserito in Zona F1 del P.U.C. vigente del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola ed ha destinazione residenziale.

#### 9.2 – Descrizione impianti

L'impianto elettrico per quanto visibile è realizzato sottotraccia.

L'impianto idrico di bagno e cucina è realizzato sottotraccia, i sanitari sono in ceramica di modelli economici. L'acqua sanitaria viene riscaldata con un boiler elettrico collocato nel bagno.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

### 10 – Beni pignorati pro quota

Il bene non è pignorato pro quota.

**11 – Descrizione dell'immobile**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in una zona turistica raggiungibile da Trinità D'Agultu e Vignola.

Le strade di accesso al Comprensorio Costa Paradiso sono tutte asfaltate.

L'intero compendio immobiliare ricade nel Comprensorio di Costa Paradiso, Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, distante dall'abitato 17 Km, il paese non è dotato del servizio di trasporto urbano. Le distanze dai servizi essenziali possono essere approssimativamente riepilogate come di seguito:

- 17 Km dalla farmacia
- 17 Km dal centro commerciale dei prodotti di prima necessità
- 78 Km dal porto di Olbia
- 79 Km dall'aeroporto di Olbia Costa Smeralda

Per quanto potuto accertare l'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive

- Solaio di copertura inclinato realizzato con travetti prefabbricati e pignatte h (16+4);
- Tramezzi interni in mattoni laterizi forati dello spessore di cm. 8;
- Intonaci esterni finiti al civile con alcune pareti a vista con conci di pietra locale;
- Intonaci interni finiti al civile;
- Gli infissi esterni, con persiane, realizzati in legno pino di Svezia.
- Le porte interne sono in legno tamburato
- I rivestimenti dei bagni e angolo cottura sono in ceramica.

Non avendo trovato presso il Comune l'agibilità non si ha traccia né del deposito né del collaudo del c.a. né delle altre certificazioni.

Confini: Confina con i mappali 36, 928 e con i sub 8, 9 e 16 al p. seminterrato.

Si allega la documentazione fotografica (All. F) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

**11.1 Superficie calpestabile**

<i>Vano</i>	<i>Unità mq</i>	<i>Superficie</i>
Cucina – pranzo p.T	mq	18,90
Camera da letto p.T	mq	10,60
Camera da letto p.T	mq	10,70
Bagno p.T	mq	3,60
<b><i>Sup. calpestabile coperta</i></b>	<b><i>mq</i></b>	<b><i>43,80</i></b>

<i>Vano</i>	<i>Unità mq</i>	<i>Superficie</i>
lavanderia p.s.l	mq	9,60
scantinato p.s.l	mq	16,00
scantinato p.s.l	mq	8,80
Bagno p.s.l	mq	6,50
<b><i>Sup. calpestabile coperta</i></b>	<b><i>mq</i></b>	<b><i>40,90</i></b>

**11.2 – Edilizia convenzionata ed agevolata**

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**11.3 – Stima dell'immobile**

L'immobile è stato valutato per via sintetica con il metodo del confronto sulla base dei prezzi correnti nella zona, rapportandoli congruamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, con particolare riferimento alla tipologia costruttiva, alla qualità dei materiali, degli impianti e allo stato di conservazione e manutenzione del manufatto.

Nella scala dei valori presi a riferimento sono state considerate: le conoscenze dirette del mercato, le informazioni assunte da operatori immobiliari e i prezzi pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari. I prezzi di riferimento, oltre ad essere mediati sono stati rapportati al principio "dell'ordinarietà" tenendo nella dovuta considerazione la specificità della vendita –Asta giudiziaria– e il momento contingente del mercato immobiliare nella località.

Adottando le opportune e necessarie correzioni rispetto ai prezzi medi ricavati si sono stimati i valori unitari di mercato per mq di superficie commerciale in € 2.300,00/mq di superficie commerciale.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è determinata dalla superficie coperta più la superficie ragguagliata calcolata con i coefficienti di omogeneizzazione di cui al DPR 138/98 come interpretati nel manuale Banca dati valutazione immobiliare OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare distinta al foglio 7, particella 951, sub 5, è conteggiata nella seguente tabella considerando la superficie coperta e la veranda computata al 30%.

<i>Superficie</i>	<i>Sup. effettiva mq</i>	<i>coeff.di ponderazione %</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Coperta P.T	56,7	100	56,70
Veranda p.T	41,25	30	12,37
Coperta p. S1- autorizzata	39,3	50	19,65
Cortile al p.T – (da rilievo cartografico)	98	10	9,80
Cortile al p.s1 – (da rilievo cartografico)	168	10	16,8
Piscina (in stato di abbandono)	17	10	1,7
<b>Totale</b>			<b>117,02</b>

La superficie commerciale dell'unità immobiliare distinta al foglio 7, particella 951, sub 5 è di mq 117,02.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare distinta al foglio 7, particella 951, sub 8- (superficie catastale di 23 mq e consistenza 20 mq).

Superficie	Sup. effettiva mq	coeff.di ponderazione %	Sup. raggugiata mq
Posto auto scoperto	12,5	40	5,00

#### 11.4 Valore di mercato stimato

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 11.3, (di 117 mq + 5 mq posto auto scoperto )  $122,00 \text{ mq} \times 2.300,00 \text{ €/mq}$  si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a €.280.600,00 (duecento ottanta mila seicento)**

#### LOTTO UNICO

Unità residenziale, sita in Comune di Trinità D'Agultu e Vignola distinta al foglio 7 mappali 951 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq, rendita € 627,50, disposta al piano terra e il mappale 951 sub 8 posto auto scoperto, con ingresso dal sub 6 BCNC per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni -**VALORE DI STIMA € .€.280.600,00 (duecento ottanta mila seicento)**

La presente relazione non viene trasmessa all'esecutato, in quanto il CTU non è in possesso dell'indirizzo (Allegata risposta del Comune di Colleferro).

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

Luras, 28/03/2025

Il CTU  
Arch. Roberto Fresi

**Allegati:****Allegati A – Comunicazioni e Verbali**

- A<sub>1</sub> – Comunicazione inizio operazioni peritali
- A<sub>2</sub> – Verbale sopralluogo

**Allegati B – Inquadramento Territoriale e documentazione catastale**

- B<sub>1</sub> – Inquadramento Territoriale
- B<sub>2</sub> – Inquadramento urbano
- B<sub>3</sub> – Inquadramento di dettaglio
- B<sub>4</sub> – Estratto di mappa, Foglio 7, part. 951
- B<sub>5</sub> – Visura catastale per soggetto Fg 7 p. 951, 16, sub 5, sub 8
- B<sub>6</sub> – Elaborato planimetrico, Foglio 7, part. 951 del 2007
- B<sub>7</sub> – Elaborato planimetrico, Foglio 7, part. 951 del 2013
- B<sub>8</sub> – Elaborato planimetrico, Foglio 7, part. 951 del 2018
- B<sub>9</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati, Foglio 7, part. 951 sub 5
- B<sub>10</sub> – Planimetria Catasto Fabbricati, Foglio 7, part. 951 sub 8
- B<sub>11</sub> – Visura storica, Foglio 7, part. 951 sub 5

**Allegato C - Provenienza**

- C<sub>1</sub> – Atto d'acquisto

**Allegati D - Conformità urbanistica**

- D<sub>1</sub> – Concessione Edilizia n.2669 del 11/08/1998 e allegati grafici
- D<sub>2</sub> – Concessione Edilizia n. 2669 del 04/05/2010 e allegati grafici

**Allegati E – Consistenza**

- E<sub>1</sub> – Pianta schematica elaborata dal CTU - Piano Terra e Piano Interrato
- E<sub>2</sub> – Pianta di raffronto stato attuale e stato autorizzato

**Allegati F – Documentazione fotografica****Allegati G – Risposta Comune di Colleferro****Allegati H – Prospetto oneri “Comunità Costa Paradiso”**