

Creditore Procedente:



Creditore Intervenuto :



Debitori:



* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 10/10/2024 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore"

Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

Introduzione:

Le operazioni peritali sul luogo di causa si sono svolte in data 4 giugno 2025 a seguito di ordinanza di liberazione dell'immobile, poiché le operazioni peritali fissate per il 15/04/2025 non furono effettuate in quanto nessuno consentì l'accesso. Ulteriore sopralluogo per alcune verifiche delle misure rilevate è stato effettuato in data 01/12/2025; il tutto come risulta dal registro dei verbali riportato in Allegato 1.

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 03/02/2026 ore 9.30.

Risposta ai quesiti

a) *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.*

È allegata agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 09 febbraio 2024.

b) *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.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 2). L'esito è positivo.

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* In data 17-10-2024 è stata acquisita la planimetria catastale (All. 3).

Sono stati inoltre acquisiti l'elaborato planimetrico (All. 4) e la visura catastale aggiornata (All.5)

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;* dietro richiesta di accesso agli atti (All. 6), il Comune di Santa Teresa Gallura ha trasmesso la concessione edilizia n 607, relativa alla pratica 2099 del 1979 (All.7), la pratica edilizia n. 3925-1984 (All. 8) e la pratica 3502-1986 (All. 9) .

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* Non pervenuto

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;* Dallo studio notarile Gennaro Galdo è stato

acquisito Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Gennaro Galdo del 16/11/2000– rep. 79497 – raccolta 30032, trascritto in data 21/12/2000 ai numeri 6977 di particolare e 10275 di generale (All. 10).

- 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.*
Non risultano presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

d) *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.*

Nel pignoramento gli immobili sono così descritti:

Immobili siti nel Comune di Santa Teresa Gallura (SS) censiti al NCEU DI DETTO Comune come di seguito dettagliato:

Immagine cat. A/7 sito in Loc. Conca Verde, via Circe, censito al Fg. 17, Pt. 323, sub 1 e oggi sub 3 in seguito ad ampliamento del 19/04/2006, pratica n. SS0065913

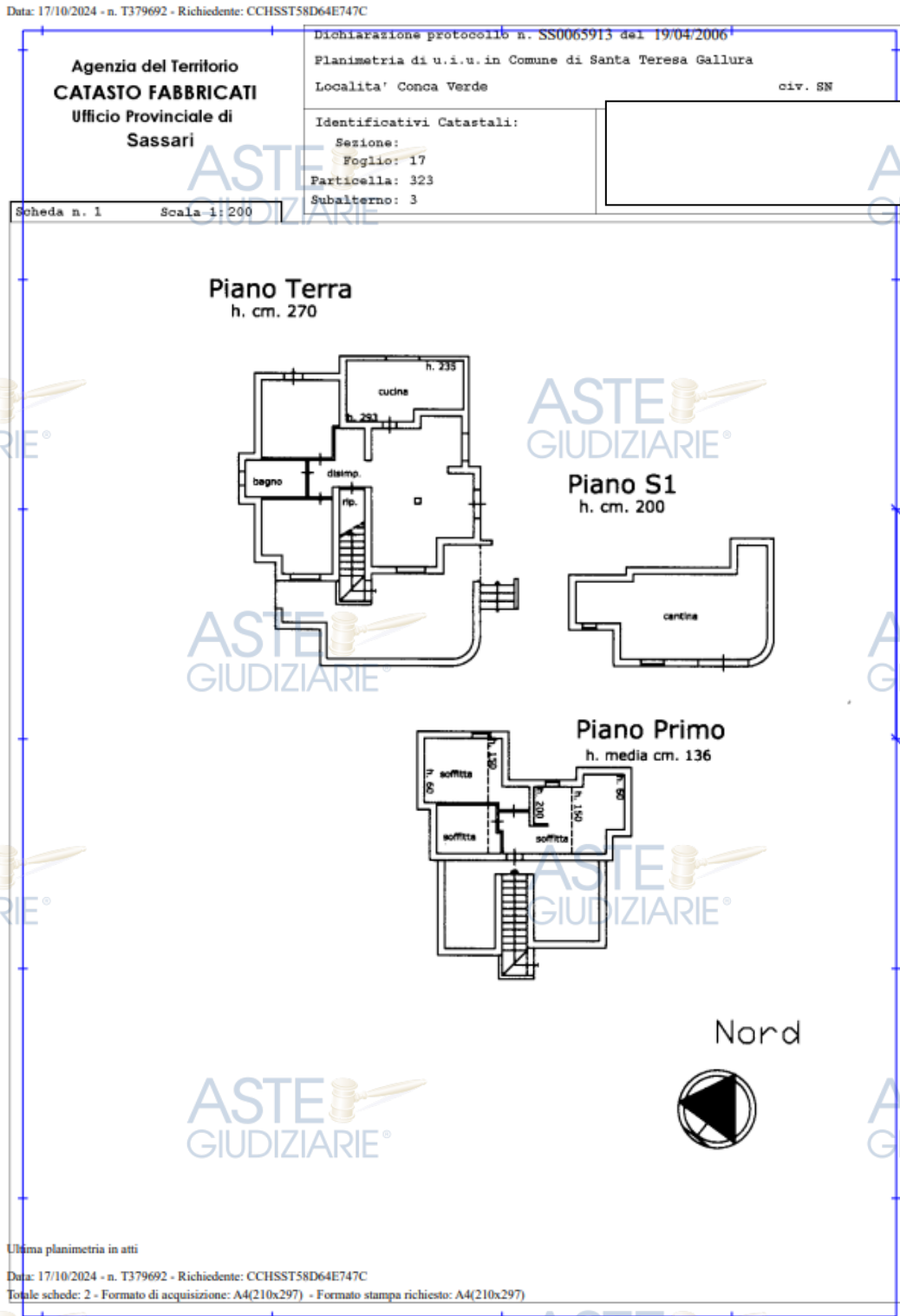
Attualmente l'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Santa Teresa Gallura nel seguente modo:

- Foglio 17, particella 323, sub 3, località Conca Verde SN , Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 6,5, superficie catastale 117 m²totale , escluse aree scoperte 98 m² , R.C. Euro 1.208,51

I dati indicati nel pignoramento identificano in modo univoco gli immobili sottoposti a pignoramento .

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.

La planimetria catastale acquisita, sotto riportata, relativa all'appartamento non è conforme allo stato di progetto approvato.



e) 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;

L'immobile appartiene ad una società.

- f) *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., calolerà 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 calolerà 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;

L'immobile è stato liberato a seguito di ordinanza del Giudice.

- g) *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 ventiseiesimo 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 procedente 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 ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Non trattasi di casa coniugale

- h) *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).*

Dalle visure Ipotecarie del 17-10-2024 (All. 11) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2000 - Registro Particolare 6977 Registro Generale 10275 Pubblico ufficiale GALDO GENNARO Repertorio 79497 del 16/11/2000 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Immobili siti in SANTA TERESA GALLURA(SS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2006 - Registro Particolare 484 Registro Generale 3061 Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 15519/617 del 16/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2024 - Registro Particolare 778 Registro Generale 1004 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1442 del 30/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

- i) *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.*

L'immobile fa capo al Consorzio di Conca Verde. Dopo aver reperito la mail del consorzio, la sottoscritta ha inoltrato all'amministrazione consortile la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice (All. 14).

La mail di risposta (All. 15) è stata corredata dello Statuto del Consorzio di Conca Verde (All. 16), della Convenzione per la Gestione di aree e strade pubbliche (All. 17) e di un prospetto delle morosità sino al 20/10/2025 (All. 18).

Dallo Statuto si evidenzia che ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese del consorzio, e che le spese consortili sono ripartite in parti uguali a ciascuna unità abitativa.

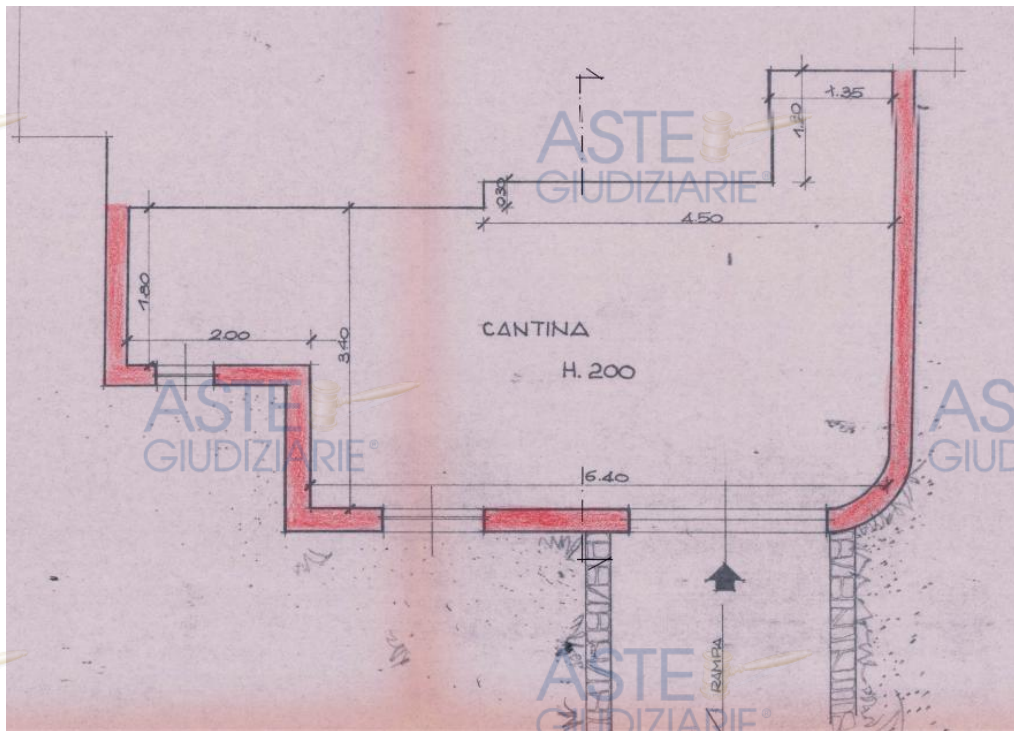
Dall'esame del prospetto delle morosità si evidenzia che l'esecutato ha un debito di € 4.573,79 accumulati a partire dall'anno 2012, e che la quota dovuta per l'anno 2023 ammonta ad € 262,94 + IVA al 22% mentre quella per l'anno 2024 ammonta ad € 278,40 + IVA al 22%.

Si precisa che il Consorzio di Conca Verde risulta creditore intervenuto.

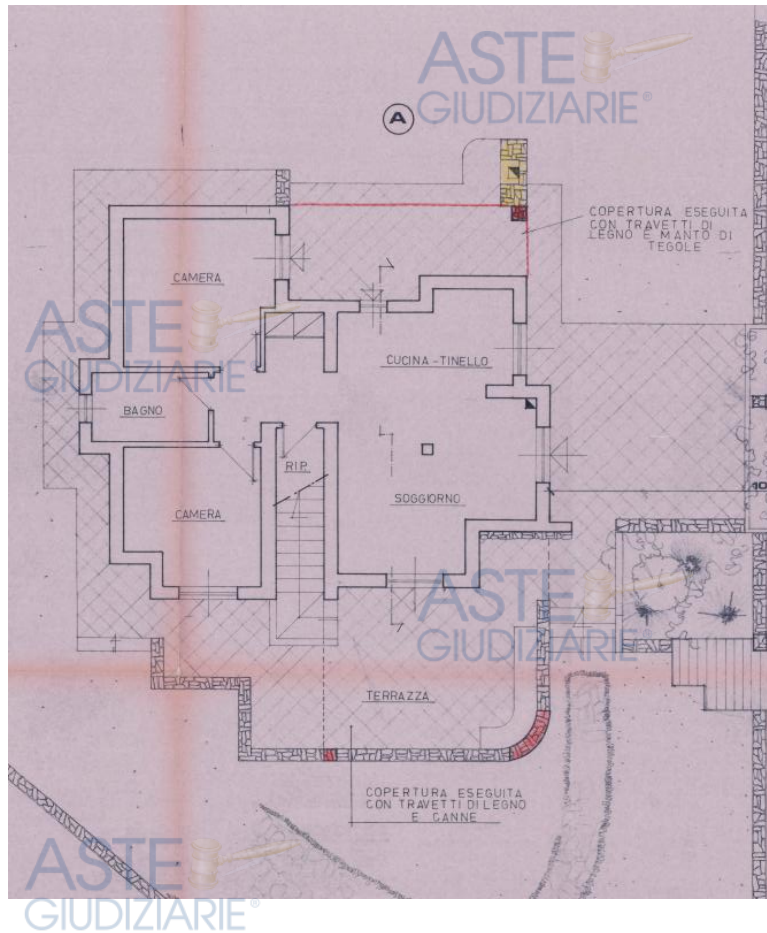
j) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati 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.

Il fabbricato a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia n. 607 del 5/06/1981, con riferimento alla pratica edilizia 2099-1979 (All. 7). In data 22/09/1988 fu rilasciata concessione edilizia n. 1293, con riferimento alla pratica edilizia n. 3925(All. 8). A seguito di condono edilizio L.47/85, fu rilasciato permesso di costruire N. 1197 del 21/09/2021, con riferimento alla pratica N. 3502-1986 (All. 9). Di seguito si riportano le piante del progetto approvato:

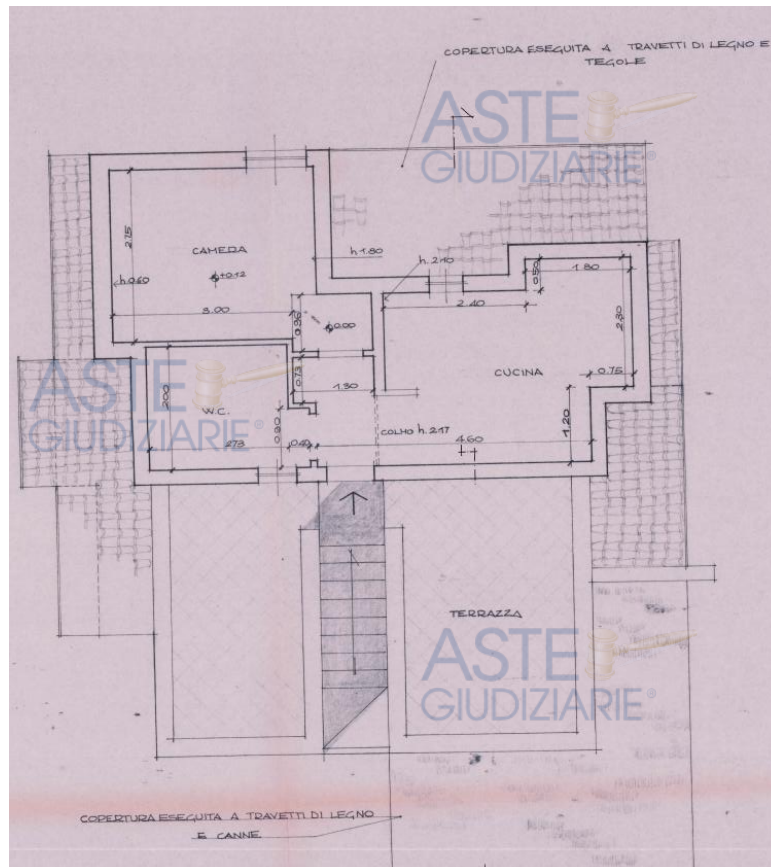
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

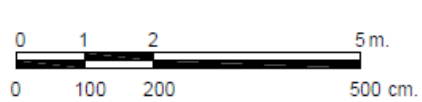
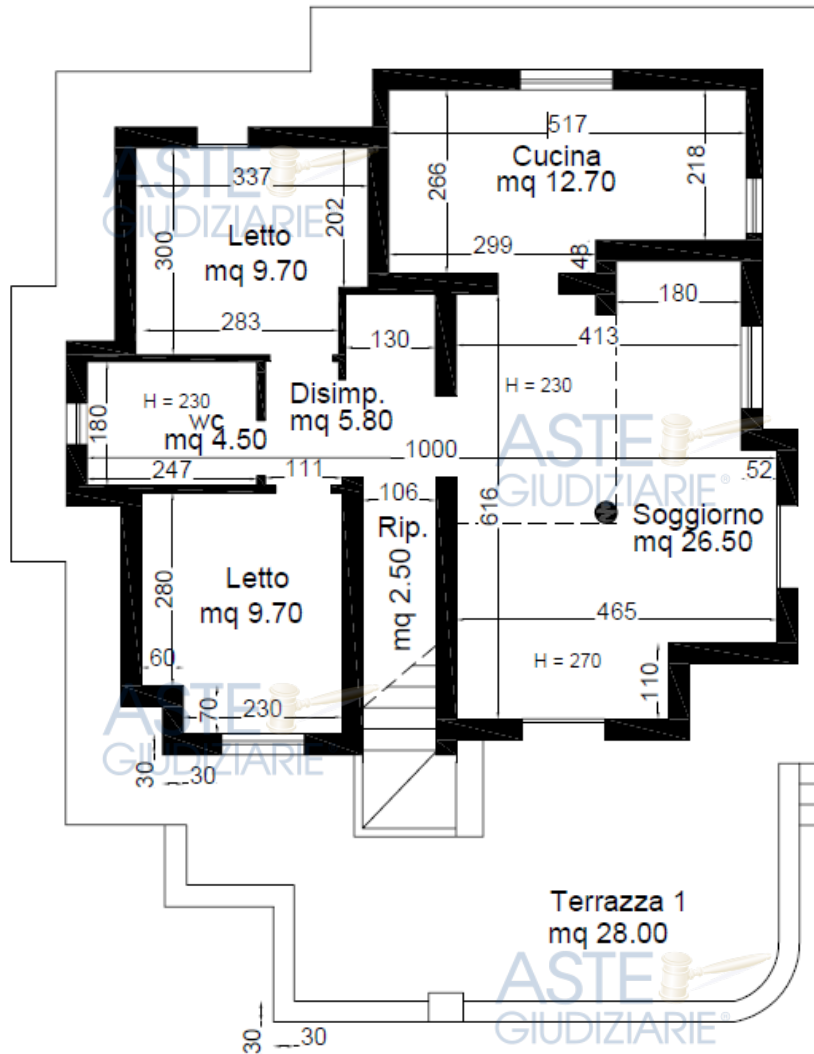


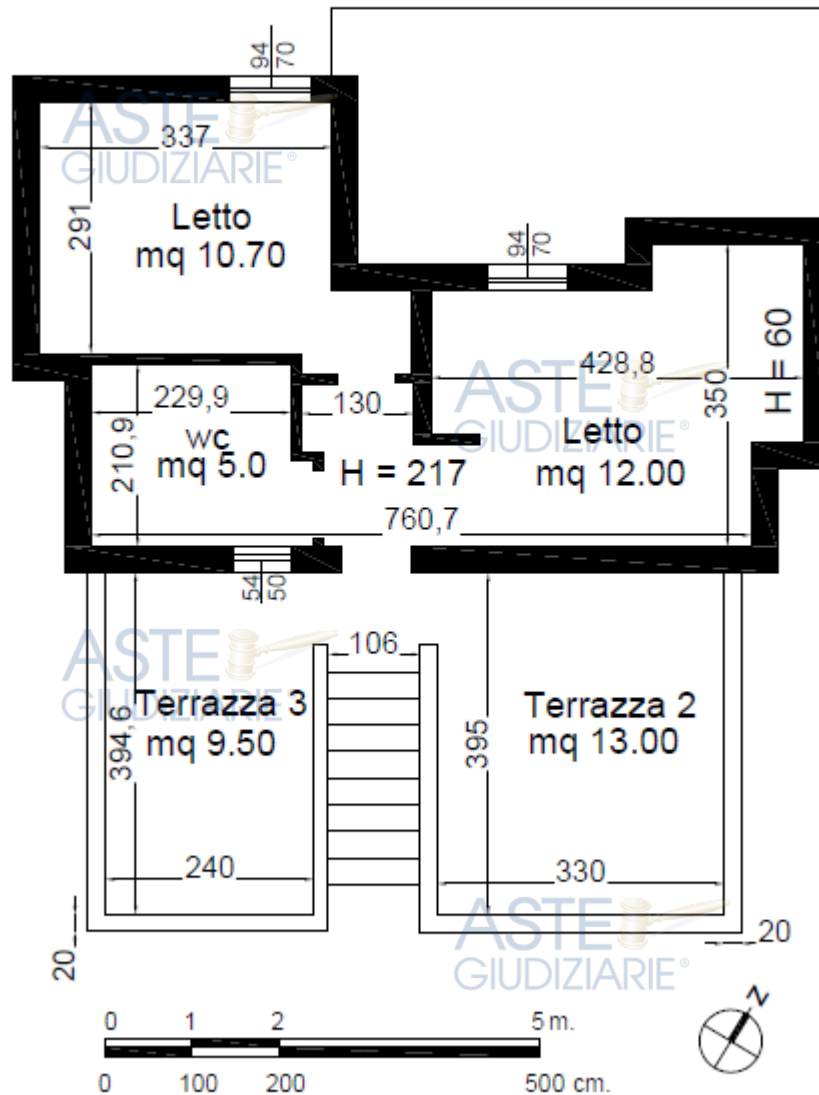
PIANO PRIMO



Come si può notare dal confronto con le piante sotto riportate, rilevate in loco nel corso delle operazioni peritali, il realizzato non è conforme né al progetto approvato, né alle planimetrie catastali.







Risulta evidente la realizzazione del vano cucina edificato in assenza di concessione, oltre altre difformità di lieve entità.

In seguito all'accertamento delle difformità la sottoscritta ha chiesto un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura, dal quale è emerso che nel 2004 fu presentata domanda di condono edilizio (All. 19) con richiesta di aumento di superficie e di volume. Tale condono risulta non evadibile poiché la *Legge regionale 26/02/2004 n. 4 Regione Sardegna - Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326.(condono edilizio) (Gazzetta regionale 28/02/2004 n. 7)*

prevede che non sono suscettibili di sanatoria: a) le opere abusive realizzate nelle zone di rilevante interesse paesistico - ambientale di cui all'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche.

Al fine di sanare la situazione occorre demolire il volume abusivo (Cucina) e ripristinare lo stato di progetto approvato. Per fare ciò è necessario istruire una pratica edilizia di progettazione, concernente le opere di demolizione e di ripristino necessarie a riportare l'immobile alle condizioni di progetto approvato; una volta ultimati i lavori è necessario presentare una variazione della planimetria catastale.

I costi tecnico-amministrativi possono essere stimati pari a 12.000 €.

- k) 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 alleggi copia dei piani urbanistici.*

L'edificio ricade in "Zona F1/Insediamenti turistici pianificati". In All.12 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

- l) 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;*

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, alquanto datato e necessita di una revisione completa. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità abitativa è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Al momento l'unico generatore di acqua calda sanitaria è costituito da uno scaldabagno elettrico, posto nel vuoto sanitario adiacente al piano interrato.

Non sono presenti impianti termici.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.

- m) 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.*

L'immobile è pignorato per intero.

n) 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 creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

L'immobile è costituito da una villetta col suo giardino ed è vendibile in unico lotto.

o) 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.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



L'immobile pignorato è ubicato in Comune di Santa Teresa Gallura, Località Conca Verde in via Circe.

È una villetta indipendente, dotata di ampio giardino di tipo mediterraneo, dalle terrazze ubicate al piano primo si gode di viste panoramiche molto belle sull'isola di Coluccia e sulle isole dell'arcipelago di La Maddalena.

La villetta si sviluppa su tre piani: al piano interrato è ubicata un'ampia cantina, al piano terra si sviluppa la zona abitabile, costituita da un ampio soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno e zone di servizi; al piano primo si trovano due ampie terrazze ed il sottotetto.

La superficie della cantina è pari a 31,80 m².

La superficie dell'appartamento al piano terra è pari a 90,80 m² di cui circa 17,40 m² occupati dalla cucina abusiva soggetta a demolizione; è presente, inoltre, una terrazza di 28 m²; l'altezza è pari a 2,70 m nelle camere da letto ed in parte del soggiorno, mentre in bagno, nel disimpegno e in parte del soggiorno è pari a 2,30 m come meglio indicato nelle piante sopra riportate.

I locali al piano primo (sottotetto) occupano una superficie pari a 41 m², oltre due terrazze rispettivamente di 9,50 m² e di 13,00 m²; l'altezze dei locali è variabile da 0,60 m a 2,17 m.

Le superfici utili dell'appartamento sono:

soggiorno 26,50 m², prima camera 9,70 m², seconda camera 9,70 m², bagno 4,50 m², disimpegno 5,80 m², ripostiglio sottoscala 2,50 m².

Le strutture sono costituite da muratura portante, pilastro in cemento armato, trave in cemento armato e solai in latero-cemento. I tramezzi hanno spessore di 10 cm e sono realizzati con mattoni laterizi forati. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile spatolato, i pavimenti interni ed esterni in finto cotto. All'interno sono presenti delle zone con "contro soffittature" in legno. Alcune parti esterne presentano rivestimenti in pietra.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere mediocri.

L'immobile confina a nord con sub della stessa particella e ad est con bene comune non censibile della stessa particella.

A sud confina con la particella 616 e ad ovest con la particella 101.

I dati catastali attuali: l'immobile è attualmente identificato in catasto urbano al Comune di Santa Tresa Gallura - Foglio 17, particella 323, sub 3, località Conca Verde SN, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 6,5, superficie catastale 117 m² totale, escluse aree scoperte 98 m², R.C. Euro 1.208,51



Vista dall'ingresso

La documentazione fotografica completa è riportata in allegato 20.

p) *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.*

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

q) *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.*

La villetta si trova a meno di 200 metri dal mare, dista circa 4 km dalla frazione di Porto Pozzo e circa 12 km da Santa Teresa Gallura. Il borgo di Porto Pozzo conta circa 300 residenti, è dotato di un piccolo porticciolo turistico ed offre i servizi essenziali. L'aeroporto e il porto di Olbia distano circa 50 chilometri, il porto di Palau circa 18 chilometri.

La stima

Si tratta di un immobile in una zona di prestigio, a pochi metri dal mare, dove il mercato si ritiene attivo. Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il Metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Caratteristiche Di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno

Caratteristiche Di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i valori attuali per appartamenti simili nell'area di appartenenza dell'immobile in argomento sono contenuti in un intervallo compreso tra i 3.200/3.800 €/m², per un valore medio di 3.500 €/m².

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte.

In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All. 21) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

Villa unifamiliare via Penelope , 120 m² , 590.000 €: valore 4.917 € al m²;

Villa bifamiliare via Ulisse, 60 m² , 280.000 € : valore 4.667 € al m²;

Villa bifamiliare via Ulisse, 83 m² , 215.000 € : valore 2.590 € al m²;

Villa bifamiliare via Ulisse, 92 m² , 420.000 € : valore 4.565 € al m²;

Villa unifamiliare buono stato , 172 m² , 760.000 €: valore 4.419 € al m²;

dalle quali si ricava un valore medio di 4.231 €/m².

Una ulteriore indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall’Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Santa Teresa Gallura, zona Conca Verde (dati dell’Agenzia del Territorio del primo semestre 2025) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: SANTA TERESA GALLURA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA EST LA FILETTA - LA MARMORATA - VALLE DELL'ERICA CONCA VERDE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	7,1	10,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2300	L	6,6	9,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2300	3400	L	9,6	14,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnalata che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Considerato che l’immobile in esame rientra nella categoria delle ville e villini, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al mq. di $((2.300+3.400)/2) = 2.850$ €/mq.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((3.500+4.231+2.850)/3) = 3.527$ €/mq

Nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati. I valori considerati tengono conto dello stato giuridico dell’immobile che presenta un abuso non sanabile, e di conseguenza dei costi necessari per demolizione del volume abusivo e del ripristino dello stato di progetto approvato.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	25%
Tipologiche	15%	30%	20%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	85%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ($\text{€ } 3.527 \times 0.85 =$) di **2.998 €/m²**, che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata

- la superficie commerciale (lorda) dell'appartamento al piano terra di 90,80 m²,
- la superficie della terrazza al piano terra di 28 m² che ragguagliata al 30% è pari a 8,40 m²,
- la superficie commerciale (lorda) dei locali al piano primo (sottotetto) di 41 m² che ragguagliata al 60% è pari a 24,60 m²,
- la superficie delle terrazze al piano primo di 22,50 m² che ragguagliata al 30% è pari a 6,75 m²,
- la superficie lorda del piano seminterrato pari a 31,80 m² che ragguagliata al 20% è pari a 6,36 m²,
- la superficie del giardino di circa 800 m² ragguagliata al 10% fino a 25 m² e il 2% sulla parte restante, è pari a 18 m²;

si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 154,91 m².

Moltiplicando il valore medio di 1.364 €/mq per la superficie di 154,91 m² ne discende il valore di $(2.998 \text{ €/m}^2 \times 154,91 \text{ m}^2) \text{ € } 464.420$ a cui vanno sottratti 12.000 € per spese di sanatoria degli abusi ottenendo così un valore di stima pari 452.420 €, che può ragionevolmente approssimarsi a 452.000 €;

In conclusione, il valore dell'immobile è stimato in 452.000 € (quattrocentocinquantaquattroemila euro).

r) *Depositati nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che 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).*

Il file denominato “ All 22- Descrizione lotto EI 2-2024” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 06.12.2025









Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 22 pagine oltre agli allegati di seguito indicati.



Elenco Allegati

-  All 1 - Registro dei verbali.pdf
-  All 2 - Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
-  All 3 - Planimetria Catastale.pdf
-  All 4 - Elaborato Planimetrico.pdf
-  All 5 - Visura Catastale.pdf
-  All 6 - Richiesta accesso agli atti.pdf
-  All 7 - Concessione Edilizia n. 607 del 05-06-1981 - p.e. 2099_1979.pdf
-  All 8 - pratica_3925-1984_Fabbricato 1452F-1.zip
-  All 9 - pratica_3502-1986_Fabbricato 1452F-1.zip
-  All 10 - Atto di provenienza rep-79497.pdf
-  All 11 - Visure Ipotecarie.pdf
-  All 12 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 13 - Domanda di condono edilizio 2004.pdf
-  All 14 - Richiesta informazioni Consorzio Conca Verde.pdf
-  All 15 - Mail risposta Consorzio Conca Verde .pdf
-  All 16 - Statuto Consorzio Conca Verde.pdf
-  All 17 - Convenzione per la gestione di aree e strade pubbliche CONCA VERDE DEL 22.03.2023.pdf
-  All 18 - Prospetto morosità al 20.10.2025.pdf
-  All 19 - Domanda condono 2004.pdf
-  All 20 - Documentazione fotografica.pdf
-  All 21 - Ricerca immobiliare.zip
-  All 22 - Descrizione lotto El 2-2024.rtf
-  Versione Privacy - Perizia di stima nuova versione -El n° 2-2024.pdf

