

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa A.Palombella

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 47/2017 R.G.E.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

PARTI IN CAUSA

CREDITORE OMISSIS

DEBITORE OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Antonia Palombella

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.
*Arch. Paola Lattuneddu
piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania*

INDICE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA	3
PREMESSA	4
Quesito n. 1.....	5
Quesito n. 2.....	5
Quesito n. 3.....	5
Quesito n. 4.....	7
Quesito n. 5.....	7
Quesito n. 6.....	8
Quesito n. 7.....	8
Quesito n. 8.....	9
Quesito n. 9.....	9
Quesito n. 10.....	9
Quesito n. 11.....	11
Quesito n. 12.....	12
Quesito n. 13.....	14
Quesito n. 14.....	14
Quesito n. 15.....	15
Quesito n. 16.....	15
Quesito n. 17.....	15
Quesito n. 18.....	26
Quesito n.19.....	26
Quesito n.20.....	28
Quesito n.21.....	28
Quesito n.22 – Disposizioni finali del GE.....	29
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE	30
CONGEDO C.T.U.	32
NOTA CONCLUSIVA.....	32
ELENCO ALLEGATI	33

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

All'ill.^{mo} **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Tempio P.**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 47/2017 R.G.E.
(creditore omissis debitore omissis)

La sottoscritta **Arch. Paola Lattuneddu**, nata a Tempio Pausania (SS) il 08/02/1984, C.F. LTT PLA 84B48 L093A, iscritta all'Albo degli **Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori delle Province di Sassari e Olbia-Tempio sez. A** al n. 779, domiciliata a Tempio Pausania in Piazza del Carmine n. 42/C

AVENDO RICEVUTO

in data **28/11/2024** nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania Dott.ssa Antonia Palombella, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni riportati nella circolare rivolta agli esperti stimatori pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania, **prot. n 382 del 14/09/2023**, denominata "**Circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania**" citata nel proprio verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile. Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Dr. Arch. Paola Lattuneddu

piazza del Carmine n. 42/C

07029 Tempio Pausania (SS)

mail paola.lattuneddu@libero.it

pec paola.lattuneddu@archiworldpec.it

PREMESSA

Prestato giuramento come CTU, ed attesa la corresponsione del fondo spese, si è proceduto a comunicare in forma scritta al debitore ed al creditore procedente, mediante pec e/o raccomandata A/R, come da ricevute allegate alla fine della presente relazione, l'avvio delle operazioni peritali.

Per procedere all'esatta identificazione del bene ed effettuare le necessarie verifiche sulla regolarità catastale ed edilizia-urbanistica, è stato necessario inoltrare richieste di accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Aglientu. È stato altresì necessario richiedere copia del Regolamento di Condominio all'Amministratore del Condominio.

In data 25/01/2025 veniva effettuato il primo sopralluogo senza poter accedere all'immobile, mentre il 02/05/2025 veniva effettuato il secondo sopralluogo, durante il quale è stato possibile accedere all'immobile; è stato dunque eseguito un rilievo metrico e fotografico, e sono state effettuate le verifiche sullo stato dell'immobile.

Contemporaneamente venivano svolti ulteriori accertamenti per rispondere in maniera pertinente ai quesiti posti.

In data 19/10/2025, venivano chiuse le operazioni peritali, e successivamente la relazione di consulenza tecnica veniva spedita al debitore ed al creditore procedente, come da ricevute anch'esse allegate alla fine della presente, entro 30 giorni prima dell'udienza.

Quesito n. 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.

ESAME DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava nel dettaglio la completezza della documentazione, allegata all'istanza di vendita ai sensi dell'art. 567 c.p.c., prodotta dal creditore procedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

- | | |
|---|--------------|
| - Nota di trascrizione del verbale di pignoramento | presente |
| - Estratto di Mappa | non presente |
| - Visura storica catastale | non presente |
| - Scheda planimetrica catastale | non presente |
| - Certificati Ipotecari (iscrizioni e trascrizioni venti anni precedenti) | non presente |

ovvero in sostituzione dei precedenti punti:

- | | |
|------------------------|----------|
| - Certificato Notarile | presente |
|------------------------|----------|

Viste le risultanze, la stessa provvedeva ad acquisire autonomamente la documentazione catastale e ad aggiornare le visure ipotecarie, nonché a reperire altra documentazione riportata in allegati a sostegno della propria relazione di consulenza tecnica.

Quesito n. 2

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.

Il Modulo di controllo dell'esame è stato redatto congiuntamente al custode.

Lo stesso ha rappresentato esito positivo, pertanto è depositato almeno 10 giorni prima dell'udienza.

Quesito n. 3

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.](#)

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il bene pignorato, nella presente relazione denominato LOTTO o LOTTO UNICO, è identificato come di seguito:

Comune di Aglientu (SS), località Vignola, Villaggio Mirice, appartamento n. 337B.

Immobile al piano terra del condominio "Mirice" composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e camera, tettoia e con annessa area nuda cortilizia pertinenziale, attualmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 10, Mappale 253 subalterno 143, piano T, categoria A/2, Classe 3, confinante con altre proprietà su due lati. Il lotto comprende anche accessori e pertinenze per un totale di 1,55 millesimi.

PLANIMETRIA CATASTALE

È stata estratta la planimetria catastale del lotto (*immobile censito al NCEU del comune di Aglientu al foglio 10 particela 253 subalterno 143*) datata 17/11/2006 prot. n. SS0195365 (cfr. [All.3](#)). Non è stato necessario procedere ad eseguire variazioni catastali in quanto la planimetria catastale agli atti risultava corrispondere allo stato dei luoghi.

TITOLI EDILIZI

Con richiesta di accesso agli atti presentata al comune di Aglientu in data 17/01/2025 prot. n. 405/2025 è stata richiesta copia di tutti i titoli edilizi inerenti all'immobile (cfr. [All.4](#)). Le risultanze sono indicate al [Quesito 12](#).

CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

Con la medesima richiesta di accesso agli atti di cui sopra è stata richiesta copia del Certificato di Agibilità (cfr. [All.5](#)). Le risultanze sono indicate al [Quesito 12](#). Si anticipa fin da ora che la certificazione di agibilità-usabilità rilasciata dal Comune di Aglientu in data 29/07/2002, non può ritenersi valida, in quanto successivamente alla stessa sono stati effettuati lavori sul LOTTO pignorato, che ne hanno modificato le caratteristiche, dimensioni e destinazioni d'uso, necessitando del rilascio di un nuovo certificato, mai richiesto.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 20/02/2014 ([All.2](#)), con rogito Notaio Scordo, Rep. n. 16159, Racc. 13816, trascritto in data 26/02/2014, Reg. Part. n. 939, Reg. Gen. n. 1269, con la quale i sig.ri ~~omissis~~ acquistano dalla società' ~~omissis~~, rappresentata dalla sig.ra ~~omissis~~, **ciascuno per la quota di un mezzo e così per l'intero**, accettano ed acquistano **la piena proprietà di quanto segue:**

in **Comune di Aglientu (SS), Località Vignola snc** porzione di fabbricato condominiale costituita da un **appartamento al piano terra composto di ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e camera, veranda e con annessa area nuda cortilizia pertinenziale** e attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 10, Mappale 253 subalterno 143, piano T, categoria A/2, Classe 3, vani 3.

Lo stesso atto (cfr. [All.2](#)) riporta che "Alla vendita in oggetto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 c.c., tra cui l'area adibita a parcheggio competendo alla unità

l'uso esclusivo del posto macchina condominiale evidenziato in colore giallo nella planimetria generale che si allega al presente atto sotto la lettera B“.

Nota CTU: In relazione al posto macchina condominiale, si rimanda a quanto indicato al **Quesito n. 17** della presente relazione.

Precedentemente, come indicato nel presente atto e come citato dalla relazione notarile allegata al procedimento:

“In ordine alla provenienza la parte venditrice riferisce che quanto in contratto ad essa pervenne in forza del seguente titolo: atto di compravendita in data 10 giugno 2010 n. 174903 di repertorio in autentica di firme Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano registrato a Milano il 5 luglio 2010 al n. 16897 se rie 1T e trascritto a Tempio Pausania il 7 luglio 2010 ai nn. 7404/4433”.

SUCCESSIONE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, non sono risultate dichiarazioni di successione presentate e non trascritte in epoca successiva al titolo negoziale.

Quesito n. 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONFORMITA' CON ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento individua il lotto come segue:

“Comune di Aglientu (SS), Località Vignola snc porzione di fabbricato condominiale costituita da un appartamento al piano terra composto di ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e camera, veranda e con annessa area nuda cortilizia pertinenziale, distinto al NCEU al Foglio 10, Mappale 253 Subalterno 143, piano T, categoria A/2, vani 3.”

I dati del pignoramento corrispondono a quelli attuali e consentono l'univoca individuazione del bene.

Quesito n. 5

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.

VARIAZIONI CATASTALI

Non è stato necessario procedere ad eseguire variazioni catastali in quanto la planimetria catastale agli atti risultava corrispondere allo stato dei luoghi.

Nota CTU: Vedasi a tal riguardo quanto indicato nella “Nota CTU” della sezione “Presenza di opere abusive e sanabilità” in risposta al [Quesito 12](#).

Quesito n. 6

Alleggi, 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 statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

È stato richiesto al comune di Costa Volpino, l'estratto di matrimonio (Atto n. 3 Parte 1 Anno 2024) riportato nell'[All.6](#), dal quale si evince che i due esecutati titolari dell'immobile pignorato, risultano allo stato attuale coniugati tra di loro a far data dal 26/04/2024.

Quesito n. 7

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.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è risultato allo stato attuale libero; durante il sopralluogo è apparso evidente che lo stesso è inutilizzato da tempo, oppure utilizzato solo in modo sporadico.

Quesito n. 8

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;

Nel caso in esame, la situazione prospettata non si verifica; pertanto, non si ritiene necessario fornire una risposta al quesito.

Quesito n. 9

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.

Dalle ricerche effettuate, non risulta essere stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 10

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).

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili pignorati non risultano attualmente ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto indicato nelle certificazioni ipotecarie aggiornate dalla sottoscritta, (cfr. **All.1**), e di seguito elencate:

Trascrizioni:

1. **CONTRO: Atto di Pignoramento del 11/02/2017**, Ufficiale Giudiziario Rep. n. 59/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 28/02/2017, Reg. Gen. n. 1112, Reg. Part. n. 1603, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro omissis, riguarda il diritto di **proprietà per la quota di 1/2 ciascuno** dell'unità immobiliare distinta al Foglio 10 Mappale 253 Sub 143.

Nota: I dati del Pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale, ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene (cfr. Quesito n.3).

Per le altre trascrizioni, relative alle compravendite, si rimanda all'[All.1](#).

Iscrizioni:

1. **CONTRO: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/02/2014**, di cui al MUTUO Notaio Scordo Rep. n. 16160/13817, iscritta il 26/02/2014 Reg. Gen. 1270 Reg. Part. 119 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro omissis, riguarda il diritto di **proprietà per la quota di 1/2 ciascuno** dell'unità immobiliare distinta al Foglio 10 Mappale 253 Sub 143.

Per le altre iscrizioni, successivamente cancellate, si rimanda all'[All.1](#).

IDENTITA' DEI DEBITORI

La **proprietà** dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, distinta al Foglio 10 Mappale 253 Sub 143, risulta essere **per 1/2** a carico del sig. omissis (nell'atto di compravendita indicato come coniugato e legalmente separato), e **per 1/2** a carico della sig.ra omissis (nell'atto di compravendita indicata come coniugata in regime di separazione dei beni).

Nota CTU: A differenza dello stato patrimoniale indicato nell'atto di cui sopra, allo stato attuale i due esecutati risultano essere uniti civilmente tra di loro. Confronta a riguardo quanto indicato al precedente [Quesito n. 6](#) e all'[All.6](#).

PRESENZA DI ALTRI VINCOLI, ATTI DI ASSERVIMENTO, ETC

Dalle ricerche effettuate, non sono risultati essere presenti sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In ogni caso, al fine di fornire ulteriori informazioni urbanistiche sul lotto, si evidenzia che, dall'esame del PUC consultabile sul sito istituzionale del comune di Aglientu, il lotto ricade in **zona "F"- "Turistica"**, le cui prescrizioni sono dettate dall'art. 56 e ss. delle NTA, e dal Regolamento Edilizio, nonché agli artt. 89, 90 delle NTA del PPR.

La zona in cui ricade il lotto è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, e vincolo paesaggistico imposto dal Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 143 del D.lgs 42/2004, nonché a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923; l'area non è invece soggetta rischio idraulico o frana secondo il PAI, e risulta fuori dalla fascia di rispetto dei 300 metri dal mare e dal S.I.C. di Monti Russu.

Per quanto a conoscenza del CTU, non sono risultati sul bene, diritti demaniali, usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, oneri di affrancazione o riscatto, nonché vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti.

Quesito n. 11

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.

CONDOMINIO

L'immobile fa parte del Condominio Mirice, il cui amministratore è il dott. ~~omissis~~, con sede in Tempio Pausania. Lo stesso è stato interpellato al fine di rispondere ai quesiti sopra indicati, ed ha fornito le seguenti risposte, indicate per maggior comprensione *in corsivo*.

- In merito all'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:
non risulta.

Nota CTU: Per quanto concerne vincoli e oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, si segnalano quelli stabiliti dal regolamento di condominio registrato a Sassari al n. 6163 il 28.11.2005 (cfr. **AII.7**) fornito dall'amministratore.

- In merito ai millesimi attribuiti all'unità immobiliare:
sono attribuiti all'appartamento 337/B millesimi pari a 1,55.

Nota CTU: vedasi a riguardo **AII.8** fornito dall'amministratore. Nello stesso intestazione rimane al precedente proprietario M.C.M. s.r.l., in quanto, come specificato dallo stesso amministratore, non era stata mai comunicata la voltura.

- In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:
le stesse ammontano a circa €.700,00.
- In merito alle spese straordinarie già deliberate:
le stesse sono ricomprese nelle relative quote annuali.
- In merito all'ammontare delle spese: condominiali non pagate negli ultimi due anni antecedenti la data attuale:
*si veda il prospetto allegato (cfr **AII.8**).*
- In merito all'esistenza di eventuali procedimenti da parte del condominio sul bene pignorato:
ad oggi non risulta.

In sintesi, gli oneri sono quelli derivanti dal Regolamento di Condominio, i millesimi sono pari a 1,55 e le spese annuali sono quelle indicate nel prospetto allegato, comprensivo di spese straordinarie e dell'insoluto degli ultimi due anni.

SPESE FISSE DI GESTIONE

Le spese fisse di gestione dell'immobile sono quelle relative all'IUC (Imposta Unica Comunale che comprende IMU, TARI e TASI), oltre le spese condominiali indicate al punto precedente. Per quanto riguarda le suddette spese, si rimanda a quanto deliberato dal comune nel quale insiste l'immobile pignorato, per la quantificazione esatta delle stesse. Altri oneri, questi a carico totale dell'acquirente/aggiudicatario, sono quelli riportati nell'elenco sottostante:

- Decreto di trasferimento (spesa obbligatoria);
- Cancellazioni pregiudizievoli (spesa obbligatoria);
- Oneri per la sanatoria edilizia-urbanistica (spesa eventuale);
- Liberazione dell'immobile (spesa eventuale).

Quesito n. 12

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 controlla 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.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL LOTTO

A seguito di colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del comune di Aglientu, a cui è seguita richiesta di accesso agli atti, si è proceduto a verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile in oggetto; si allega quanto consegnato dal suddetto ufficio quale copia dell'ultima concessione rilasciata sul singolo immobile e dei precedenti titoli abilitativi di costruzione dell'intero fabbricato (cfr. **All.4**).

Il LOTTO esecutato ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in zona *F-Turistica*, zona soggetta a pianificazione attuativa, precisamente nel *Piano di Lottizzazione convenzionato F.1.3 "Lu Lamoni"*.

Nello specifico il LOTTO esecutato risulta essere ubicato all'interno del Piano di Lottizzazione nel Comparto 3, Corpo D, appartamento n. 337, e il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- **C.E. n. 2115 del 19/03/1998 (Nulla Osta Paesaggistico in data 19/03/1996)** per la *"REALIZZAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO COMPARTO N. 3 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE LU LAMONI"*;
- **C.E. IN VARIANTE n. 2129 del 04/06/1998 (Nulla Osta Paesaggistico in data 11/04/1997)** per la *"VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO COMPARTO N. 3 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE LU LAMONI"*;

relativamente allo specifico lotto risulta come ultimo titolo abilitativo il seguente:

- **C.E. IN SANATORIA n. 33 del 24/07/2013 (Nulla Osta Paesaggistico in data 06/06/2011)** per *"ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART.16 DELLA L.R. 23/85 PER REALIZZAZIONE DI MODIFICHE ESTERNE ED INTERNE IN ALCUNI APPARTAMENTI DEI COMPARTI 3, 5 E 6 DEL RESIDENCE MIRICE"*;

Nota CTU: Con il presente titolo abilitativo si è provveduto a dividere l'appartamento n. 337 in due unità immobiliari, la n. 337/A e la n. 337/B, corrispondente al LOTTO esecutato;

PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Dalla verifica effettuata in sede di sopralluogo, è emerso che lo stato attuale dell'immobile risulta, in linea generale, conforme a quanto riportato nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune, fatta salva la necessità di segnalare con urgenza quanto segue.

NOTA BENE:

Preme rilevare che è presente un impedimento alla valutazione della conformità della concessione, poiché dalle misurazioni effettuate sia durante il rilievo in loco sia dall'analisi della pratica edilizia (rif. C.E. IN SANATORIA n. 33 del 24/07/2013) sono emerse discrepanze tra le dimensioni rilevate e quelle dichiarate per gli ambienti destinati alla permanenza delle persone.

In particolare, la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare, calcolata sia sul posto sia dalla planimetria grafica in scala allegata alla suddetta concessione, risulta circa 25,80 mq. Tale valore risulta inferiore al limite minimo stabilito dalla normativa nazionale vigente, in particolare dall'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", che prescrive per i monolocali destinati ad una sola persona, una superficie utile abitabile non inferiore a 28 mq.

Si evidenzia che tale difformità sembrerebbe derivare da un errore di calcolo, poiché nella concessione è indicata una superficie (pari a 28,08 mq) conforme alla normativa sopracitata; tale difformità, tuttavia, compromette la possibilità di considerare l'unità immobiliare conforme ai requisiti minimi per essere qualificata come alloggio monocale a uso residenziale per una persona, e pertanto la stessa non può essere considerata come unità immobiliare adibita a residenza.

Attualmente, la normativa regionale vigente in Sardegna (L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii.) non prevede deroghe esplicite ai requisiti minimi di superficie indicati dal D.M. 5 luglio 1975 per gli alloggi residenziali, né ha recepito le modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. 29 maggio 2024, n. 69), che mira a semplificare la regolarizzazione di difformità edilizie di natura formale o minore, comprese quelle sulle dimensioni interne degli immobili. Pertanto, la normativa regionale continua a richiedere il rispetto delle superfici minime e non consente la regolarizzazione dell'immobile in questione.

Si evidenzia infine che eventuali interpretazioni estensive o chiarimenti applicativi del Decreto Salva Casa sono attualmente in fase di valutazione da parte degli enti competenti, inclusi TAR e Consiglio di Stato. In assenza di un orientamento giurisprudenziale consolidato o di un recepimento regionale, permane l'impedimento alla qualificazione dell'unità immobiliare come alloggio residenziale monocale per una persona.

L'immobile dovrebbe quindi essere riclassificato in una categoria o destinazione d'uso per le quali non sono previsti requisiti minimi di superficie, ad esempio ufficio, studio, deposito o altra destinazione accessoria e pertinenziale a un'abitazione.

L'annessione all'edificio limitrofo potrebbe rappresentare l'unica soluzione per rendere nuovamente valido il cambio di destinazione d'uso in abitazione.

Nota CTU:

La sottoscritta CTU prende atto di quanto sopra esposto, ma evidenzia di non aver potuto in alcun modo intervenire per modificare la situazione urbanistica o catastale dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

- Sotto il profilo edilizio-urbanistico, la sottoscritta non è stata incaricata di procedere ad alcuna attività finalizzata alla regolarizzazione o modifica dell'immobile;

- Sotto il profilo catastale, la categoria attualmente attribuita risulta conforme all'effettivo utilizzo dell'unità immobiliare, che risulta essere residenziale. In ogni caso, qualora si rendesse necessario un cambio di destinazione d'uso, sarebbe indispensabile la presentazione di una specifica pratica edilizia da valutarsi con il competente ufficio comunale, poiché non è possibile procedere a una variazione catastale in assenza della relativa pratica edilizia che ne costituisca il presupposto

Per quanto riguarda la L. 47/85, le eventuali opere in difformità non possono godere del previsto condono postumo, ai sensi dell'art. 40 comma 6, in quanto la ragione del credito risulta posteriore alla data dell'entrata in vigore dell'ultimo condono. Per quanto riguarda l'art. 46 del D.lgs n. 378/01 invece, la nullità degli atti previsti dal comma 5, non trova applicazione in quanto trattasi di atto derivante da procedura esecutiva immobiliare.

AGIBILITA' DEL LOTTO

In relazione all'immobile è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità n. 3628 del 29/07/2002 (cfr. [All.5](#)), rilasciato per l'intero Comparto 3, Corpi A-B-C-D-E-F. Il LOTTO esecutato risulta fare parte del Corpo D.

Tale Autorizzazione di Abitabilità-Usabilità non può ritenersi valida in relazione al LOTTO, in quanto la divisione dell'appartamento n. 337 nelle due unità immobiliari n. 337/A e n. 337/B (rappresentante l'appartamento esecutato), è avvenuta in data successiva al rilascio della predetta agibilità.

Non risultano agli atti del comune in relazione al lotto in questione, richieste di agibilità successive.

Quesito n. 13

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.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto è inserito catastalmente nel *Foglio 10* del comune di Aglientu *particella 253* del catasto terreni; si allega alla presente l'estratto di mappa (cfr. [All.9](#)) nel quale risulta come il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, è correttamente inserito in mappa.

Non è stato necessario richiedere il C.D.U. ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/2001, in quanto l'immobile pignorato è un fabbricato e non un terreno. In ogni caso, al fine di fornire ulteriori informazioni urbanistiche sul lotto, si evidenzia che, dall'esame del PUC (cfr. [All.10](#)), consultabile sul sito istituzionale del comune di Aglientu, il lotto ricade in **zona "F"- "Turistica"**, nello specifico **zona F1.3 Insediamenti turistici pianificati "Lu Lamoni"**, le cui prescrizioni sono dettate dagli artt. 55 e successivi delle NTA, e dal Regolamento Edilizio, nonché agli artt. 89, 90 delle NTA del PPR.

Quesito n. 14

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, risulta essere sottotraccia, e costituito da un quadro elettrico posto all'ingresso del lotto. Per quanto riguarda l'impianto idrico-fognario, lo stesso risulta presente, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento, in

quanto il rubinetto principale risultava chiuso. Non è presente un impianto termico, e per l'acqua calda sanitaria, viene utilizzato uno scaldabagno elettrico posizionato nell'unico bagno dell'immobile.

In relazione agli impianti di cui sopra, non si hanno ulteriori notizie in quanto le certificazioni di conformità non sono state reperite negli archivi comunali, né è stato possibile richiederle direttamente ai debitori eseguiti.

Quesito n. 15

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.

Non trattandosi di bene pignorato solo pro quota, ma al contrario, per la quota intera, non ci si trova nella condizione di dover rispondere a tale quesito.

Quesito n. 16

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.

Il LOTTO in oggetto, per la sua natura, non può essere suddiviso in più lotti.

Quesito n. 17

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Per rispondere al sopraindicato quesito, è stato necessario procedere al sopralluogo presso l'immobile.

Dopo le formali comunicazioni inviate al debitore al fine di consentire l'accesso, e dopo accordi con il custode IVG, il sopralluogo è stato programmato per il 23/01/2025 data nella quale però non è stato possibile accedere all'immobile; pertanto, si è programmato un altro accesso per il giorno 02/05/2025; come da verbali redatti e allegati (cfr. **AII.11**), erano presenti il sottoscritto esperto ed il custode giudiziario sig. ~~omissis~~.

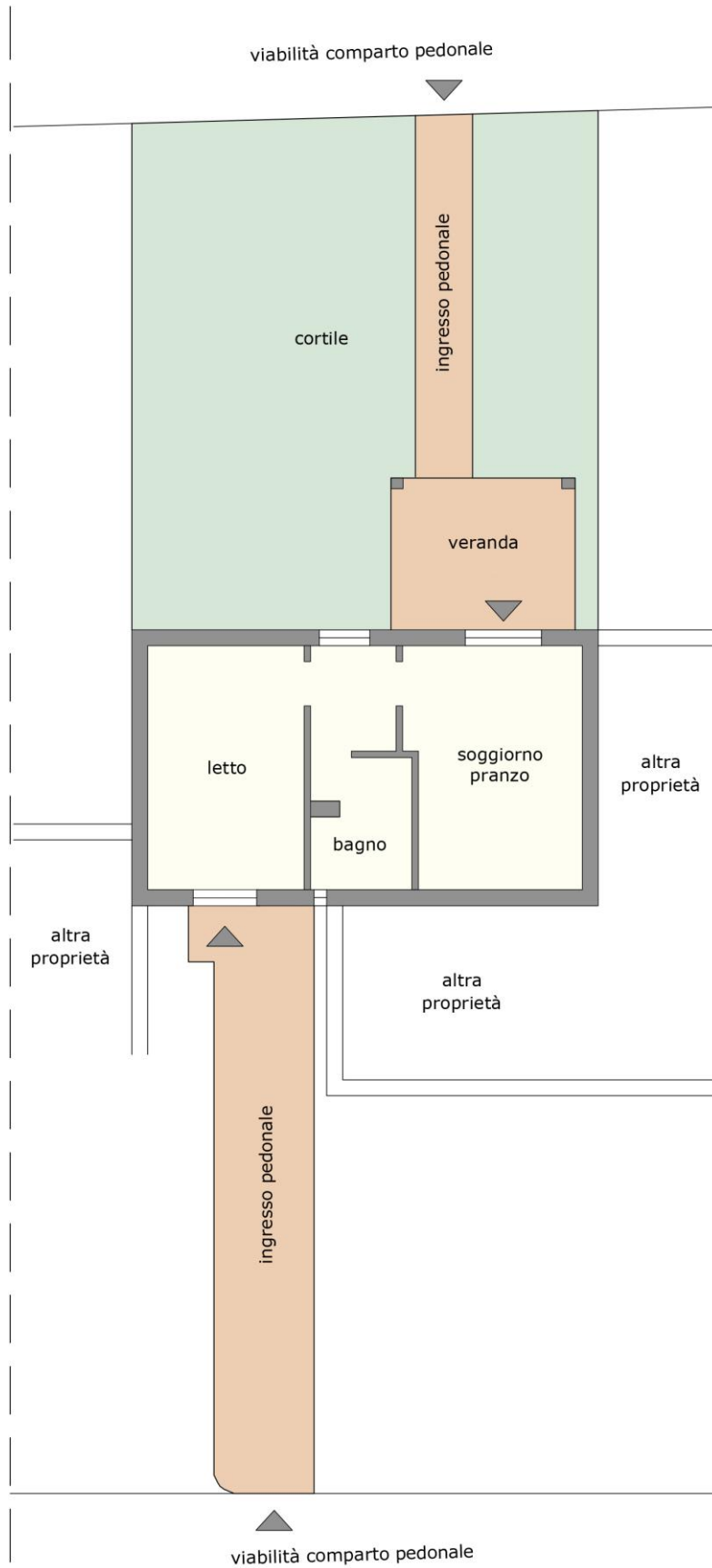
In tale data è stato possibile accedere all'immobile. L'esperto ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo visivo, per accertarsi dello stato dei luoghi e delle strutture, dei materiali e delle finiture. Contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale, ed il rilievo fotografico.

Le foto realizzate in sede di sopralluogo, e che rappresentano lo stato esterno ed interno del LOTTO eseguito in oggetto, sono ricomprese all'interno dell'**AII.7**.

Da detti sopralluoghi, svolti non solo all'interno del lotto ma anche nell'immediato intorno, si è desunto tutto quanto utile per rispondere al quesito posto, suddividendo le risposte per punti come nel modo seguente:

■ **comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;**

Comune di Aglientu (SS), località Vignola, Villaggio Mirice, appartamento n. 337B, piano terra.



Pianta del LOTTO

caratteristiche interne ed esterne;

LOTTO (caratteristiche esterne):

IL LOTTO esecutato si trova a Aglientu, in località Vignola, nel complesso turistico denominato "Mirice" sito in località Lu Lamoni. Lo stesso è caratterizzato dalla presenza di numerosi corpi di fabbrica, destinati a villette a schiera dotate di veranda e giardino, disposte su uno o al massimo su due livelli, e da alcuni locali destinati a servizi e attività commerciale. Il complesso edilizio, situato a Vignola mare lungo il tratto di costa che collega Santa Teresa Gallura a Costa Paradiso, è accessibile dalla SP5, ed è posizionato lungo la strada SP90 Castelsardo-Santa Teresa Gallura, rendendolo vicino a tutte le località balneari della zona, nonché distante circa 10 km da Aglientu, il centro più vicino, 20 km da Santa Teresa Gallura e 25 km da Tempio Pausania.

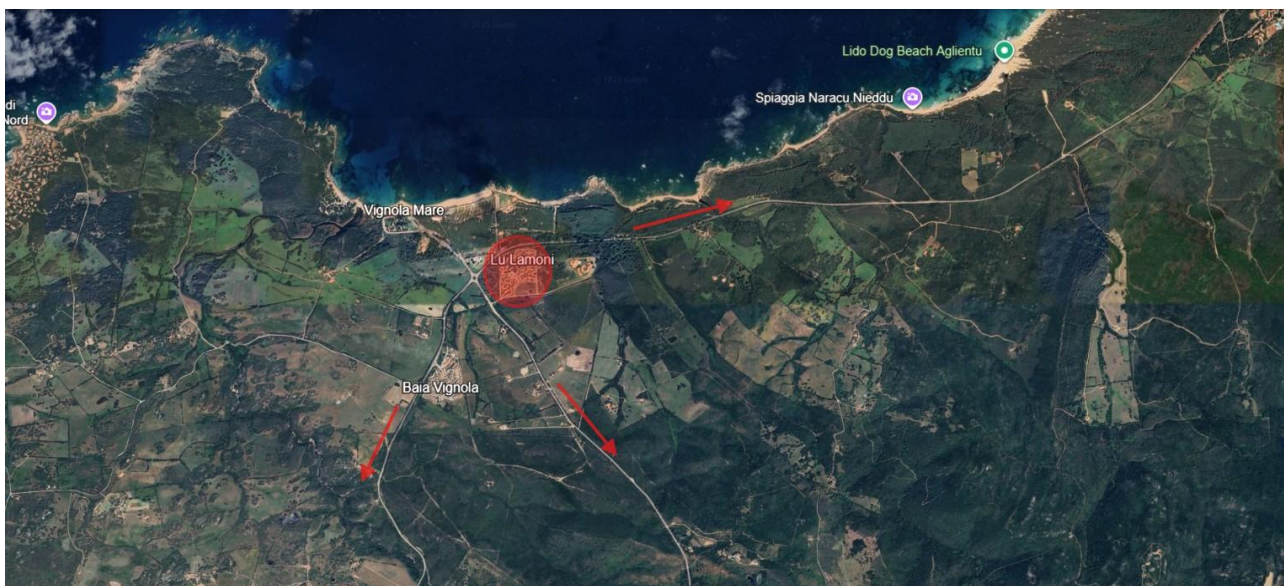


Foto aerea tratta da google maps

La particolare posizione, posta lungo la direttrice (SP90) che conduce verso le altre località costiere, la rende facilmente accessibile e strategica per la visita di tutta la costa settentrionale gallurese.



Foto aerea tratta da google maps

L'immobile si trova in una zona turistica, costruita mediante piano di lottizzazione, vicina al mare, dal quale è separata dalla Strada Provinciale SP90 sopra nominata. L'area è urbanizzata ed è servita dalle principali infrastrutture (nello specifico servizio idrico-fognario), ed è prettamente residenziale, con la presenza di alcuni servizi, e di una piscina ad uso del complesso. Altri servizi, sono presenti nel vicino centro di Vignola, raggiungibile in pochi minuti.

Il FABBRICATO in cui si trova il LOTTO, si trova nel Comparto 3 del complesso, e anche in questo caso trattasi di un blocco a schiera a uno o due livelli, all'interno del quale si trovano numerose unità immobiliari. La schiera è libera su due lati, dove vi sono delle aree scoperte a verde, e vi si accede attraverso dei viottoli pedonali interni al comparto.

All'esterno del comparto, lungo la viabilità di lottizzazione, si trovano i parcheggi riservati alle unità immobiliari.

Il parcheggio relativo all'unità immobiliare in oggetto è quello risultante dall'atto di compravendita (*cf.* **AII.2**), nel quale viene identificato nella planimetria allegata allo stesso atto sotto la lettera "B".

Nota CTU: Nel corso del sopralluogo è stato individuato il parcheggio assegnato all'unità in oggetto, di fianco al parcheggio assegnato all'appartamento 337A, che però attualmente è contrassegnato con un diverso numero di appartamento (328). Tuttavia, come evidenziato nelle successive foto dell'area dei parcheggi, è possibile osservare come sotto l'attuale numerazione dello stallo sia ancora visibile la precedente identificazione, recante il numero corretto 337B.

Di seguito un breve rilievo fotografico dell'immobile eseguito all'esterno:



Cono A1 e Cono A2 – l'accesso al lotto dal lato sud, verso la camera da letto



Cono B1 e Cono B2 – l'accesso al lotto dal lato nord



C1 e C2 – il cortile sul lato nord, e l'accesso all'appartamento n. 337B



*D1 e D2 – il parcheggio assegnato all'appartamento n. 337B (ora con l'indicazione n. 328)
il parcheggio in questione, si trova di fianco al parcheggio n. 337A, e sotto il n. 328, se ne vede l'indicazione precedente.*

LOTTO (caratteristiche interne):

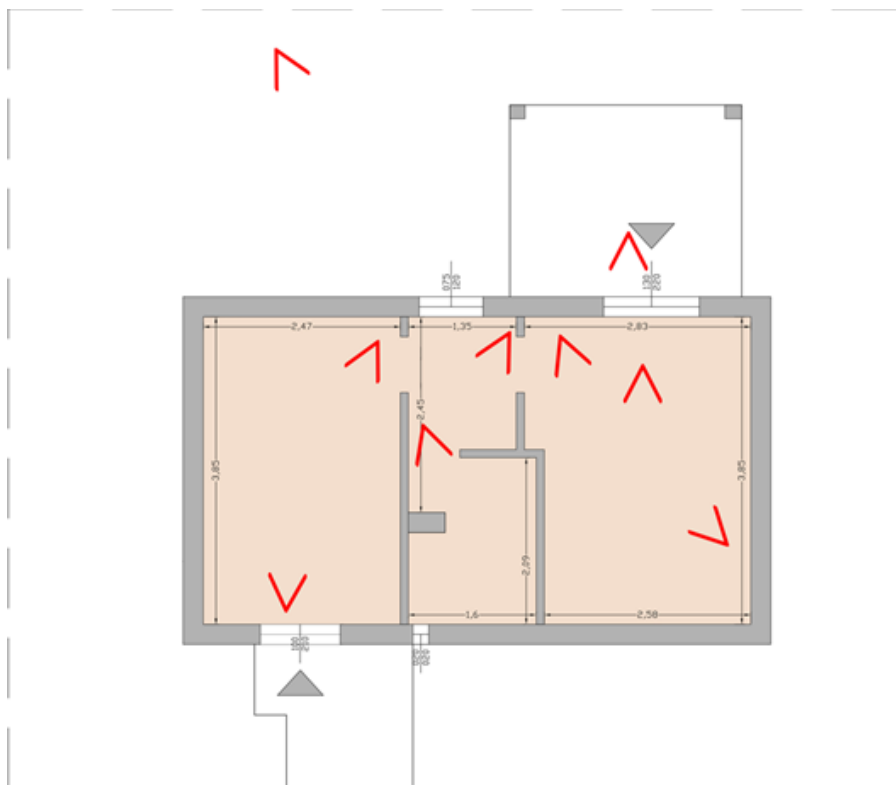
Al LOTTO si accede dal camminamento interno sul lato nord, tramite un cancelletto che si apre sul cortiletto di proprietà, oppure dal lato sud, tramite un cancelletto che si apre su un piccolo camminamento pedonale.

Sul lato nord, vi è l'ingresso principale, con una piccola tettoia a ridosso del fabbricato, che copre la porta di ingresso all'appartamento che si apre sul piccolo soggiorno-cucina; all'interno, proseguendo a destra si trova un piccolo disimpegno che conduce al bagno, e proseguendo ancora si trova la camera da letto. L'immobile ha dimensioni ridotte, come si evince meglio dall'allegato fotografico e dalle planimetrie allegate alla presente perizia e dalla successiva indicazione delle superfici utili.

Nel dettaglio, la zona giorno all'ingresso è composta da un piccolo angolo cucina che si apre su un soggiorno pranzo dove trova spazio un piccolo divano; la zona notte invece è composta da una piccola stanza, con una porta finestra che si apre sul camminamento pedonale del lato sud. Nel mezzo dei due vani si trova il bagno, per accedere al quale bisogna superare un gradino.

Al momento del sopralluogo, l'immobile non è risultato occupato; lo stesso era parzialmente arredato, ma è apparso evidente come sia inutilizzato da tempo, oppure il suo uso sia sporadico. Si può ipotizzare che il suo ultimo utilizzo possa risalire a qualche anno fa.

Di seguito un breve rilievo fotografico dell'immobile eseguito all'interno:



Planimetria con indicazione delle aree, degli accessi, e dei punti di ripresa fotografici interni



Cono 1 – soggiorno pranzo



Cono 2 – soggiorno pranzo



Cono 3 – soggiorno pranzo



Cono 5 – soggiorno pranzo



Cono 6 – disimpegno e ingresso bagno



Cono 7 – bagno



Cono 8- finestra del bagno



Cono 7 – camera da letto



Cono 8 – camera da letto

■ **superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione;**

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 m.

In occasione del sopralluogo, l'immobile è risultato in condizioni manutentive carenti, in particolare per quanto riguarda l'igiene e l'uso degli ambienti. Sono state inoltre rilevate visivamente alcune macchie di umidità o muffa sulle pareti, presumibilmente causate dalla prolungata assenza di utilizzo e dalla scarsa aerazione degli spazi interni negli ultimi anni.

In data sopralluogo, il C.T.U. effettuava il rilievo metrico, successivamente elaborato in formato grafico dal quale desumeva il calcolo delle superfici che segue. La tabella sottostante indica le superfici nette utili:

Piano	Destinazione del locale	H	Sup. Utile	
Terra	Soggiorno Pranzo	2,70 m	10,50 mq	
	Disimpegno	2,70 m	2,30 mq	
	Letto	2,70 m	9,50 mq	
	Bagno	2,70 m	3,50 mq	
	Superficie utile residenziale			25,80 mq
	Tettoia esterna			7,00 mq
	Area esterna			75,00 mq

La consistenza invece, è determinata considerando la superficie commerciale alla quale sarà successivamente applicato il parametro economico unitario (€/mq) per determinare il valore di mercato dell'immobile.

La determinazione è stata fatta secondo le indicazioni date dall'Agenzia del Territorio (fonte "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare") e dalla normativa in vigore; nello specifico la misurazione è stata fatta computando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni, fino ad uno spessore max di 50 cm, mentre quelli in comunione al 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici vengono poi rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 15733.

	Superficie Lorda	Coeff. di Raggiungimento	Sup. Commerciale
a) Vani principali e accessori diretti:	32,00 mq	1	32,00 mq
b) Pertinenze di ornamento:	--	0,1	--
c) Pertinenze accessorie indirette comunicanti (non comunicanti):	--	0,50 (0,25)	--
Superficie lorda:	32,00 mq		
d) Aree scoperte:	75,00 mq	0,1	7,50 mq
Superficie commerciale:			39,50 mq

La tettoia non viene inserita nel calcolo delle superfici commerciali, in quanto trattasi di struttura precaria e rimovibile, non in grado di generare superfici utili di valore, e la sua consistenza viene indicata all'interno della superficie scoperta.

I coefficienti utilizzati consentono di tenere in considerazione, il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ingressi e similari); il 10% delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità (cortili, balconi, terrazzi, etc), il 50% delle pertinenze esclusive di servizio dell'unità (cantine, locali di sgombero, etc), se comunicanti con i vani principali, ed il 25% se non comunicanti, ed infine il 10% della superficie scoperta.

- **confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori;**

CONFINI

Per quanto riguarda i confini, si è consultato l'elaborato planimetrico degli immobili, con i seguenti risultati:

<u>A NORD</u>	<u>A OVEST</u>	<u>A SUD</u>	<u>A EST</u>
Cortile privato Area condominiale	Altra proprietà	Cortile privato Area condominiale	Altra proprietà

Il LOTTO, confina da due lati con altre unità immobiliari, ed è libero sugli altri due lati affacciandosi su area scoperta. I confini risultano quasi tutti individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali che lo separano dalle proprietà adiacenti.

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate (cfr. [All.12](#)), il bene pignorato risulta attualmente censito al N.C.E.U. come segue:

Comune:	AGLIENTU (H848)		Indirizzo:	Regione Vignola SNC	Piano T
Foglio:	10	Particella:	253	Subalterno:	143
					Zona censuaria:

PERTINENZE ED ACCESSORI

Le pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni come comunicate dall'Amministratore di Condominio sono stabilite in ragione di **1,55 millesimi**. Per tutto quanto non esplicitamente definito si evidenzia che sono comuni gli enti tali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

Nota CTU: In relazione al parcheggio si rimanda a quanto indicato sopra in risposta al [Quesito n. 17](#).

Quesito n. 18

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.

Nel caso in esame, la situazione prospettata non si verifica; pertanto, non si ritiene necessario fornire una risposta al quesito.

Quesito n.19

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.

STIMA DELL'IMMOBILE

Nota CTU: In considerazione di quanto riscontrato ed indicato in risposta al precedente **Quesito 17**, la valutazione dell'immobile viene condotta secondo le due seguenti ipotesi:

- 1. Destinazione d'uso residenziale**, come risulta dalle attuali classificazioni catastali e urbanistiche;
- 2. Rivalutazione del bene sulla base della destinazione d'uso non residenziale effettivamente ammissibile**, tenuto conto delle difformità urbanistiche riscontrate, che comporterebbero una riclassificazione dell'immobile come deposito, studio, ufficio o altra destinazione accessoria non residenziale, compatibile con la zona F in cui esso ricade.

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per la stima del LOTTO UNICO in oggetto, considerato per l'intera quota, si è proceduto ad effettuare una stima utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato.

Si sono interpellate alcune Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Vignola, per avere una visione globale dell'attuale mercato della zona, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita di un immobile, tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati dalle stesse Agenzie operanti nel settore.

1. Immobile residenziale

Con questa metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e si è stabilito che il valore di vendita a mq per immobili residenziali siti nella zona turistica di Vignola, varia da un minimo di 1500 ad un massimo di 3000 €/mq.

Parallelamente si sono poi anche consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre anno 2024, accessibili tramite il sito *Internet www.agenziaentrate.gov.it*, dai quali risulta che il valore di mercato per immobili residenziali, siti nella zona E3 suburbana/Vignola, oscilla tra un valore min di 1500 ed un max di 3200 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata precedentemente. I due dati, ricerca di mercato e dati OMI, al netto delle necessarie valutazioni sulle macroaree interessate, possono essere considerati abbastanza in linea tra di loro.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: AGLIENTU

Fascia/zona: Suburbana/VIGNOLA

Codice zona: E3

Microzona: 4

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	1500	2100	L	6,2	8,8	L
Ville e Villini	Normale	2100	3200	L	8,7	13,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

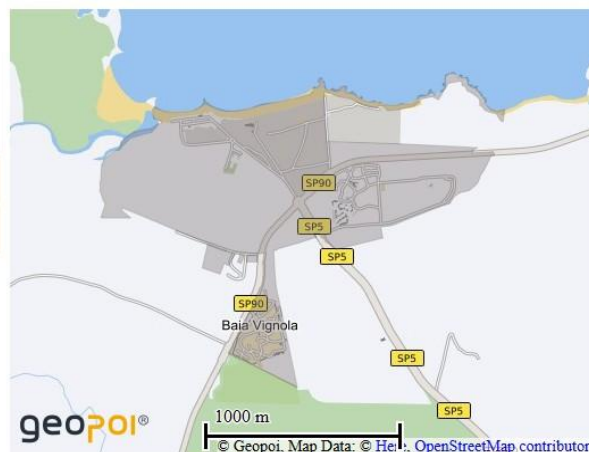


Tabella tratta dal sito Agenzia delle Entrate

Detto ciò, considerando anche la zona, lo stato del fabbricato e nello specifico dell'immobile, le sue caratteristiche funzionali ed estetiche, per l'appartamento in esame si ritiene corretto aggiustare la stima e attribuire un valore medio di 2.000,00 €/mq:

$$39,50 \text{ mq} \times 2.000 \text{ €/mq (valore medio mercato)} = 79.000,00 \text{ €}$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., a detto valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico caso quindi,

1	Spese condominiali insolute	€	1.613,15
2	Vincoli ed oneri da cancellare	€	364,00
3.	Oneri regolarizzazione urbanistica	€	Da stabilire
	TOTALE circa	€	2.000,00

per un totale di circa €. 2.000,00 da sottrarre al precedente valore stimato di €. 79.000,00, che portano ad un valore complessivo, arrotondato in cifra tonda, pari a:

(LOTTO UNICO – destinazione d'uso residenziale)

V = 77.000,00 € (in cifra tonda)

(diconsi settantasettemila euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

2. Immobile non residenziale

Le valutazioni dell'OMI non sussistono per fabbricati non residenziali, pertanto si procede ad un deprezzamento del valore dell'immobile di una quota almeno del 50% del prezzo valutato con categoria d'uso residenziale

$$79.000,00 \text{ €} - 50\% = 39.500,00 \text{ €}$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., a detto valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico caso quindi,

1	Spese condominiali insolute	€	1.613,15
2	Vincoli ed oneri da cancellare	€	364,00
3.	Oneri regolarizzazione urbanistica	€	Da stabilire
TOTALE circa		€	2.000,00

per un totale di circa €. 2.000,00 da sottrarre al precedente valore stimato di €. 39.500,00, che portano ad un valore complessivo, arrotondato in cifra tonda, pari a:

(LOTTO UNICO – destinazione d'uso non residenziale)

$$\underline{V = 37.500,00 \text{ €}} \text{ (in cifra tonda)}$$

(diconsì trentasettemilaecinquecento euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

Quesito n.20

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.

Per quanto rilevato in sede di redazione della CTU, non ci si trova nella condizione di dover rispondere a tale quesito.

Quesito n.21

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).

Al presente punto si è ottemperato con la compilazione dell'*All.14*.

Quesito n.22 – Disposizioni finali del GE

Il Giudice dispone altresì che l'esperto:

- α. formuli istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;*
- β. 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;*
- χ. 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);*
- δ. 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 procedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte eseguita (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;*
- ε. 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;*

Alle suddette disposizioni è stato dato seguito.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2017 R.G.E.

All'ill.^{mo} **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Tempio P.**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esperito e concluso il processo di indagine, se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce alla fine, il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO Comune di Aglientu (SS), località Vignola, Villaggio Mirice, appartamento n. 337B, piano terra.

Immobile al piano terra del condominio "Mirice" composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e camera, tettoia e con annessa area nuda cortilizia pertinenziale, attualmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 10, Mappale 253 subalterno 143, piano T, categoria A/2, Classe 3, confinante con altre proprietà su due lati. Il lotto comprende anche accessori e pertinenze per un totale di 1,55 millesimi.

DATI CATASTALI

Comune:	AGLIENTU (H848)			Indirizzo:	Regione Vignola SNC	Piano T	
Foglio:	10	Particella:	253	Subalterno:	143	Zona censuaria:	1
Categoria:	A/2	Classe:	3	Consistenza catastale:	3 vani		
Superficie catastale:	38 mq			Rendita catastale:	€ 340,86		

CONFINI LOTTO

<u>A NORD</u>	<u>A OVEST</u>	<u>A SUD</u>	<u>A EST</u>
Cortile privato Area condominiale	Altra proprietà	Cortile privato Area condominiale	Altra proprietà

PROPRIETA' E ALTRI ATTI

- **TIPO DI PROPRIETA':** la piena proprietà dell'immobile risulta essere per la quota di 1/2 ciascuno a carico dei sig.ri ~~omissis~~.
- **ATTO DI PIGNORAMENTO:** del 11/02/2017, Ufficiale Giudiziario Rep. n. 59/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 28/02/2017, Reg. Gen. n. 1112, Reg. Part. n. 1603, riguarda la piena proprietà dell'immobile sopra indicato.
- **ATTO DI PROVENIENZA:** Atto di compravendita del 20/02/2014 (All.2), con rogito Notaio Scordo, Rep. n. 16159, Racc. 13816, trascritto in data 26/02/2014, Reg. Part. n. 939, Reg. Gen. n. 1269.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile è risultato allo stato attuale libero; durante il sopralluogo è apparso evidente che lo stesso è inutilizzato da tempo, oppure utilizzato solo in modo sporadico.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E STATO DEI LUOGHI

Il lotto oggetto di intervento è situato ad Aglientu, nella località Vignola, all'interno del complesso turistico denominato "Mirice", ubicato in località Lu Lamoni, lungo un tratto di costa che collega Santa Teresa Gallura a Costa Paradiso. L'area è raggiungibile tramite la SP5 ed è posizionata lungo la strada SP90, che collega Castelsardo a Santa Teresa Gallura. L'accesso al lotto avviene tramite il camminamento interno: sul lato nord, attraverso un cancelletto che conduce al cortile di proprietà, oppure sul lato sud, tramite un altro cancelletto che si apre su un piccolo percorso pedonale. Sul lato nord si trova l'ingresso principale, caratterizzato da una piccola tettoia adiacente al fabbricato, che copre la porta di accesso all'appartamento. L'ingresso si apre direttamente sul soggiorno con angolo cottura; procedendo verso destra, si accede a un disimpegno che conduce al bagno e, proseguendo ulteriormente, alla camera da letto. L'immobile è risultato libero, confronta punto sopra, ed era arredato; l'impianto idrico ed elettrico sono risultati presenti, ma non si è potuto verificarne il funzionamento. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 m.

SUPERFICI UTILI, LORDE E COMMERCIALI

	Superfici Utili	Superficie Lorda	Coeff. ragguglio	Superficie Commerciale
Appartamento:	25,80 mq	32,00 mq	1	32,00 mq
Area esterna:	-	(75,00 mq)	0,1	7,50 mq
TOTALE	25,80 mq	32 mq (114 mq)		39,50 mq

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E SANABILITA'

Il LOTTO è stato costruito regolarmente in forza di C.E. n. 2115 del 19/03/1998 (Nulla Osta Paesaggistico in data 19/03/1996) e C.E. in variante n. 2129 del 04/06/1998 (Nulla Osta Paesaggistico in data 11/04/1997), mentre l'ultimo titolo abilitativo correlato è la C.E. in sanatoria n. 33 del 24/07/2013 (Nulla Osta Paesaggistico in data 06/06/2011). Dal confronto tra lo stato attuale e la documentazione edilizia depositata emerge, in generale, la conformità dell'immobile per quanto riguarda le dimensioni complessive. Tuttavia, si evidenzia che la superficie utile rilevata in sito, corrispondente a quella riportata nella pratica edilizia, ove è indicata erroneamente pari a 28,08 mq, risulta in realtà inferiore. Tale valore non consente di qualificare l'immobile come unità immobiliare a destinazione residenziale ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

AGIBILITA'

Sull'immobile non è presente un certificato di abitabilità-usabilità o agibilità in corso di validità.

REGOLARITA' CATASTALE

Il lotto è correttamente inserito in mappa. Corretta anche la planimetria catastale e la visura.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sono risultate le formalità presenti in *All. 1*.

VINCOLI E ONERI

L'immobile non è risultato gravato da vincoli, oneri o limiti di alcuna natura.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Non sono risultati agli atti dell'U.T.C. né è stato possibile chiedere al debitore, le certificazioni inerenti agli impianti.

STIMA DEL BENE

Per il lotto in oggetto è stato stimato un valore a base d'asta di € 37.500,00 (non residenziale).

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.
Arch. Paola Lattuneddu

*piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania
paola.lattuneddu@libero.it
paola.lattuneddu@archiworldpec.it*

NOTA CONCLUSIVA

La presente relazione si compone di n°34 pagine complessive, intestazione compresa, e n° 14 allegati.

La stessa viene depositata in n. 2 copie digitali, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

Copia della stessa è stata inviata a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, anche al creditore procedente, al debitore, e al custode giudiziario.

Come indicato nel verbale di conferimento dell'incarico, alla presente vengono allegati, tra gli altri:

- *Visura catastale (All.12);*
- *Copia concessioni edilizie e agibilità (All.4 e 5);*
- *Verbale di accesso all'immobile (All.11);*
- *Schema assicurazione RC (All. 14).*

ELENCO ALLEGATI

- **AII.1** - Certificazioni ipotecarie;
- **AII.2** - Atto di compravendita;
- **AII.3** - Planimetria catastale;
- **AII.4** - Titoli abilitativi edilizi-urbanistici;
- **AII.5** - Agibilità;
- **AII.6** - Certificato di matrimonio degli esecutati;
- **AII.7** - Regolamento di condominio;
- **AII.8** - Prospetto spese condominio;
- **AII.9** - Mappa Catastale;
- **AII.10** - Estratto del Piano Urbanistico Comunale;
- **AII.11** - Verbali di sopralluogo dell'immobile;
- **AII.12** - Visura catastale;
- **AII.13** - Schema Lotto Unico;
- **AII.14** - Schema riepilogativo per assicurazione RC.

Alla presente vengono anche allegate le attestazioni di aver provveduto all'invio della comunicazione di inizio operazioni peritali, e all'invio di copia della presente C.T.U., al debitore, ai creditori precedenti, e a quelli intervenuti, e al custode giudiziario.