

Procedura n. 51/2019 R.G.E.

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di Sassari)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSA DA

**CREDITORE:** [REDACTED]

**CREDITORE Surrogante/Sostituto (in data 10/08/2023):** [REDACTED]

[REDACTED]

**INTERVENUTO (in data 07/12/2023):** [REDACTED]

[REDACTED]

Contro

**ESECUZIONE** – [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ELABORATO PERITALE  
PERIZIA DI STIMA\_NUOVA VERSIONE**

**Il C.T.U.:**

Ing. Lanfranco Zucconi  
via Gherardo da Cremona n°10/2  
07026 Olbia (OT)

**IL GIUDICE ISTRUTTORE**  
Dott.ssa Federica Lunari

Data deposito: 27/01/2022

Data deposito **NUOVA VERSIONE**: 07/01/2024





Il giorno 28 del mese di Dicembre dell'anno duemilaventi, alle ore 10:00, presso l'ufficio del sottoscritto CTU, Ing. Lanfranco Zucconi, sito in Via Cavour, 5 - Olbia (SS), dopo regolare convocazione tramite Mail Pec, secondo le disposizioni della Dott. Costanza Teti, si è proceduto all'apertura delle operazioni peritali in assenza delle parti in quanto non convenute (verbale in allegato).

In tale data si rimandava il sopralluogo a data da destinarsi in quanto essendo l'abitazione oggetto di perizia "Prima Casa", ed in seguito ai provvedimenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 54 ter D.L. 18/2020 come modificato dal D.L. n. 137/2020 e dal successivo D.L. 183/2020, la procedura risultava sospesa prima fino al 31/12/2020 e successivamente fino al 30/06/2021.

A seguito di accordi con il rappresentante dell'IVG di Tempio Pausania e previa comunicazione alle parti, lo scrivente CTU stabiliva per il 22/09/2021 alle ore 15:00 il proseguo delle operazioni peritali con un sopralluogo presso l'immobile di causa, ed in tale giorno ed orario alla presenza dei signori:

1. Lo scrivente CTU Ing. Lanfranco Zucconi ed il suo collaboratore Giuseppe Solinas;
2. Sig. ■■■■■■■■■■, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;
3. Sig.ra ■■■■■■■■■■ (proprietaria e occupante dell'immobile);

si procedeva ad un accurato sopralluogo con l'esecuzione di un rilievo planimetrico e la verifica di tutti gli impianti presenti, lo stato di manutenzione e di conservazione della struttura e dei componenti dell'immobile sito al piano Seminterrato e Piano Terra.

Durante le operazioni di sopralluogo si è proceduto inoltre:

- all'identificazione e misurazione dei beni in oggetto;
- al rilievo fotografico del bene;
- al confronto documentazione tecnica reperita negli appositi uffici.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 16:30, come da **verbale di sopralluogo** (in Allegato),



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### RISPOSTE AI QUESITI

#### **1 - QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

- 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);

- 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.**

#### **1.1 -**

##### **Identificazione dell'immobile:**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere una villetta a schiera ad uso residenziale con corte interna, sito nel comune di Palau (SS) in Loc. "Stazzu Pulcheddu" n° 10, comparto C, comprese parti di giardino sui lati Nord e Sud, con la presenza di verande coperte.

L'appartamento fa parte del Condominio Stazzo Pulcheddu ed anche del Consorzio Stazzo Pulcheddu.

##### **Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

**Sono state acquisite** le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:



- 1) La mappa catastale con l'indicazione del bene immobiliare;
- 2) Planimetria Catastale dell'appartamento fg 9 mappale 83,84,85 e 86 graffate tra loro Oggetto di perizia (in Allegato);
- 3) Visura Catastale Storica fg 9 mappale 83,84,85 e 86 (in Allegato);
- 4) Atti di pignoramento dell'immobile;
- 5) Atti di Compravendita dell'immobile (in allegato).
- 6) Le ispezioni Ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento (in allegato);
- 7) Licenza edilizia, Concessione Edilizia in variante, Certificato di collaudo e Piante relative alle concessioni ed. (tutte in allegato);
- 8) Atto di possesso immobile.

#### **Osservazioni:**

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da Certificato Notarile Ventennale in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati hanno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

#### **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli fg 9 mappale 83,84,85 e 86**

##### **Trascrizioni:**

- **Trascrizione del 08/08/1997 art. 3791** – Scrittura privata con sottoscrizione autentica – dal Notaio Carlo Magaldi di Milano – del 19/12/1991 – Rep.n 47846 – Compravendita – con cui [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto [REDACTED]  
[REDACTED] che in regime di separazione dei beni ha acquistato il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Palau (SS), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9 con la particella:

- 83 graffata alle particelle 84,85 e 86, località "Stazzu Pulcheddu" appartamento di vani 4.



(NB: La società venditrice veniva indicata al Catasto Fabbricati come [REDACTED] [REDACTED] " sin dall'impianto meccanografico. Si precisa che al momento della vendita il terreno su cui è stato edificato il fabbricato risultava distinto al Catasto Terreni al foglio 9 con la particella 102 di mq. 42.657).

- Con denuncia di variazione 23442.1/1978 presentata al Catasto Terreni del Comune di Palau, in data 09.01.1978, protocollo n. 136425 (in atti dal 29.05.2001) la particella 102 veniva frazionata dando origine, tra le altre, alla particella: -164, pascolo di classe 4, di mq 211.

- Con denuncia di variazione n. 25560.1/1978 presentata al Catasto Terreni del Comune di Palau, in data 14.01.1978, protocollo n. 136461 (in atti dal 29.05.2001) la particella 164 veniva soppressa per frazionamento dando origine, tra le altre, alla particella: -186, pascolo di classe 4, di mq. 211.

- Con Tipo Mappale 1123.1/1980 presentato al Catasto Terreni del Comune di Palau, in data 19.05.1980, protocollo n. 256314 (in atti dal 22.10.2001) la particella 186 veniva passata a partita 1, qualità ente urbano di mq. 211.

- **Trascrizione di Pignoramento del 12.06.2019 art. 3704** - Atto Giudiziario - dell'ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) - codice fiscale 91004520903 - del 29.03.2019 - Rep.n. 422/2019 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore della [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzata, gravante il diritto di piena proprietà sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palau (SS) al foglio 9 con la particella:

- 83 graffata alle particelle 84, 85 e 86, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Via Stazzu Pulcheddu, piano T1S.

#### **Iscrizioni:**

- **Iscrizione** del 23.01.2014 art.40 - Atto Giudiziario - del Tribunale di Lucca (LU) - codice fiscale 80005970464 - del 13.01.2014 - rep. n. 61/2014 - Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 800.000,00 (sorte capitale Euro 2.385.897,20 - a favore di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzata, sull'immobile sito in Palau (SS), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9 con la particella:-



83 graffata alle particelle 84, 85 e 86, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 4, Via Stazzo Pulcheddu, piano T1S;

- **Iscrizione** del 14.03.2000 art.283 - Atto Notarile Pubblico - del Notaio Alessandro Massacci di Roma (RM) - del 05.03.1980 - rep. n. 46402 - Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato - del montante complessivo di Lire 420.000.000 (sorte capitale Lire 210.000.000 - interesse annuo 15,7%) - Formalità di riferimento: Iscrizione - Numero del registro particolare: 66 - del 17.03.1980 - a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Milano, per il diritto di proprietà 1/1, tra gli altri beni, sull'immobile sito in Palau (SS), distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 con la particella: - 102/P, T-TERRENO.

### **1.2 - "Vincoli e Oneri"**

- L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Lo scrivente ha raggiunto telefonicamente l'amministratore di condominio del Comparto "C" del complesso residenziale di Stazzo Pulcheddu di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva fa parte, che ha comunicato che le quote condominiali sono ripartite tra i partecipanti al Condominio in base ai millesimi portati da ciascun condomino.

Tutti i dettagli degli oneri condominiali e Consortili sono indicati al seguente Quesito n. 7, dedicato alle spese di gestione e manutenzione.

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 51/2019.

### **1.3 - "Beni gravati da censo, livello o uso civico"**

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



## **2 - QUESITO DUE – "Descrizione del bene"**

- *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;*
- *descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);*
- *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;*
- *descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- ***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***

### **2.1 - UBICAZIONE**

In data 22/09/2021 alle ore 15:00 presso l'immobile da periziare, sito nel Comune di PALAU, in Via Stazzu Pulcheddu, n° 10, (censito al NCEU del Comune di PALAU al foglio 9, particella 83,84,85 e 86 graffate tra loro) è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di causa, sito in:

- Comune: PALAU (SS)
- Via: Stazzu Pulcheddu n°10, comparto C
- Piano: Seminterrato e Piano Terra



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

Tale complesso è costituito da diversi condomini ospitanti ognuno corpi di fabbrica costituiti da varie tipologie di immobili a destinazione sia residenziale sia commerciale, oltre agli impianti tecnologici annessi. In particolare l'immobile in oggetto fa parte del Condominio Stazzo Pulcheddu - Comparto C.

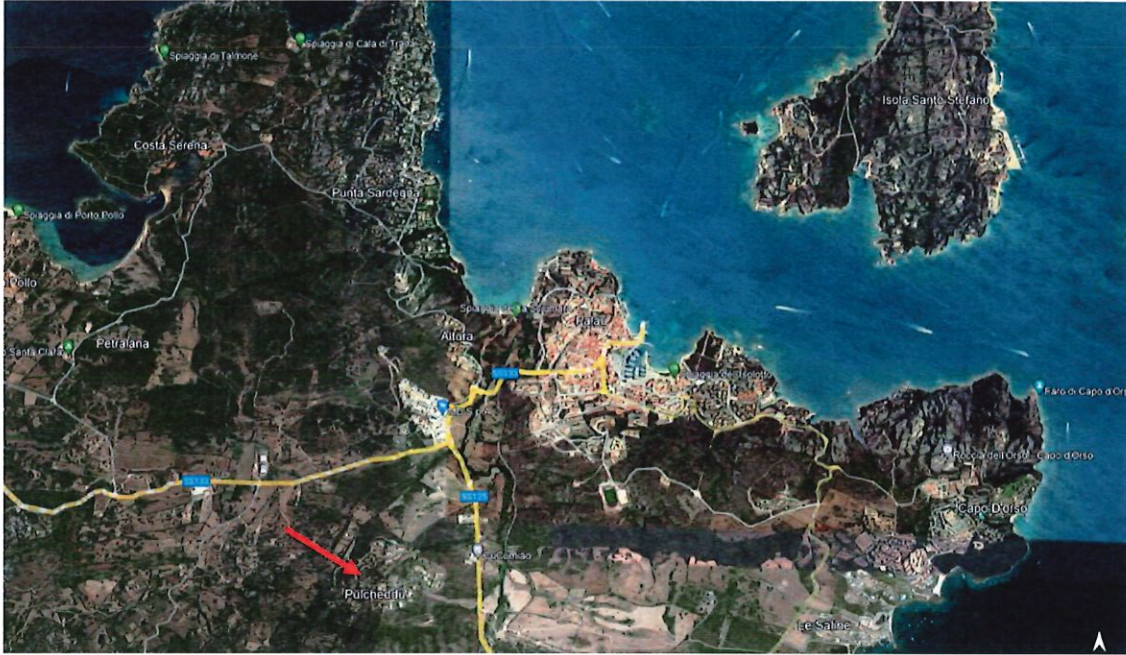
Il complesso dista circa 4 km dal centro del comune di Palau ed è facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale 133 di Palau direzione Tempio Pausania e la Strada Statale 125 Orientale Sarda in direzione Arzachena.

Sulla base dell'estratto di mappa confrontato con gli atti di fabbrica acquisti con accesso agli atti e a seguito di accesso ai luoghi, si riferisce che l'appartamento oggetto di procedura è ospitato nel corpo edificato nominato Comparto "C" negli atti presenti in Comune ed acquisiti a seguito di accesso agli atti. L'appartamento è identificato nel complesso residenziale dall'unità immobiliare numero 10, collocata al piano terra del suddetto corpo.



Vista Aerea - Inquadramento





Vista Aerea - Inquadramento

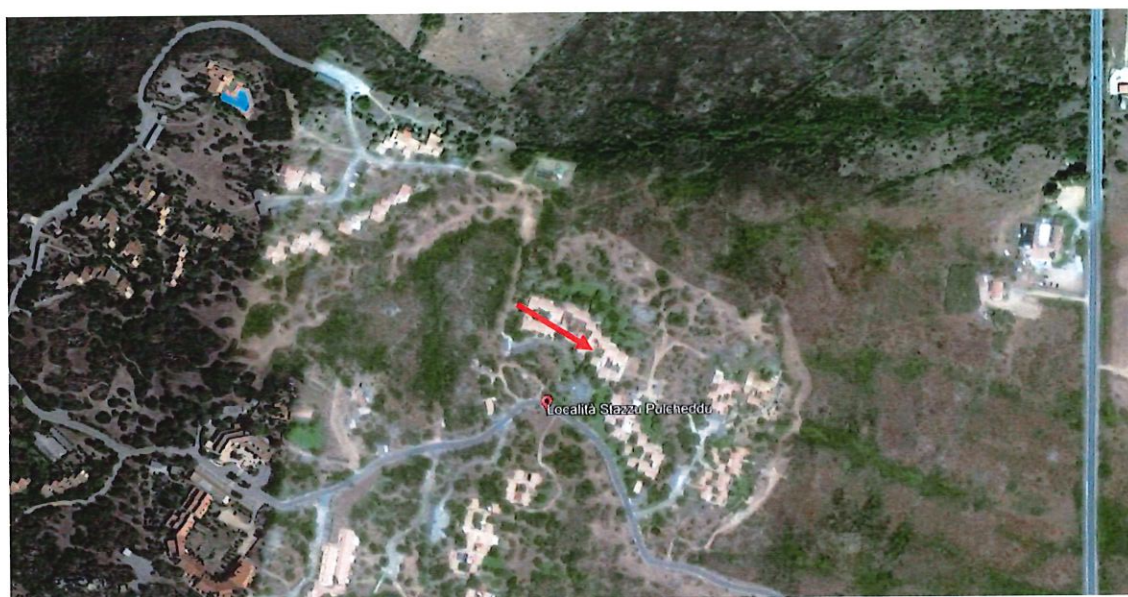


Vista Aerea - Inquadramento Complesso residenziale - "Consorzio Stazzo Pulcherdu"





Vista Aerea - Ubicazione - il perimetro giallo segnala l'area su cui insiste il complesso residenziale mentre il comparto "C" all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziato da una ellissi rossa



Vista Aerea - Inquadramento immobile





Vista Aerea - Inquadramento immobile

## **2.2 Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito, come anzidetto, nel Comune di PALAU (SS), in Via Stazzu Pulcheddu n° 10, Loc. "Stazzu Pulcheddu"

Il fabbricato, composto da piano seminterrato, piano terra e le aree pertinenziali sono ubicati nella zona F2 - (Turistica estensiva residenziale) così definita dal Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R e al P.A.I, a pochissima distanza dalle principali attività e servizi.

Il comparto edificato trova ubicazione a Sud rispetto al centro edificato del comune di Palau nella località denominata "Stazzu Pulcheddu" ed insiste nell'entroterra su di un terreno collinare che presenta un lieve pendio.

Orograficamente il terreno è infatti caratterizzato da un unico versante che declivia verso Nord/Est.

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

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

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

Alcuni servizi sono presenti all'interno del comprensorio stesso. Trovano posto infatti due piscine (una delle quali raggiungibile a piedi in pochi minuti dall'unità oggetto



di procedura), campi sportivi, un bar e un ristorante, mentre altre tipologie di servizi, quali ad esempio farmacia, guardia medica, negozi, banca ecc. si trovano all'interno del comune di Palau e possono essere facilmente raggiunti con l'auto in pochi minuti. La spiaggia più vicina (La Sciumana), in prossimità del complesso di Porto Rafael, può essere raggiunta in macchina anch'essa in pochi minuti.

### **2.3 Caratteristiche Distributive**

L'immobile oggetto di perizia è un'unità immobiliare a schiera sita nel comune di Palau (SS) in Loc. "Stazzu Pulcheddu" n° 10, comparto C, piano T-1s distinto al NCEU del Comune di Palau al fg. 9, part. 83-84-85-86, tutte graffate tra loro, cat A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita di Euro 578,45 di proprietà di [REDACTED]. L'immobile fa parte del "Consorzio Stazzo Pulcheddu" ed anche al Condominio Stazzo Pulcheddu.

Al lotto su cui insiste l'immobile (con superficie totale pari a 321,09 mq escluse le parti comuni) si può accedere dal lato Sud tramite i parcheggi di pertinenza dello stesso comparto C.

L'unità immobiliare, si presenta su due livelli distinti, comunicanti tra di loro tramite una scala esterna, ed è così composta:

- Piano seminterrato: si accede tramite scala esterna, è composto da una camera da letto con bagno e due piccoli ripostigli. Come verrà meglio appurato ai Quesiti n. 4 e n. 6 (Conformità Catastale ed Urbanistica) nei progetti in concessione ed in Planimetria Catastale risulta che la camera ed il bagno hanno destinazione d'uso "Cantina", ed i Ripostigli non sono indicati, per cui abusivi.
- Piano Terra: i locali di tale piano sono distribuiti su due quote differenti e su porzioni altimetriche differenti, collegati da una scala esterna coperta realizzata all'interno di una corte interna.
  - Sulla quota più bassa, a Nord del lotto, si trova la Zona Giorno costituita da una cucina/pranzo/soggiorno abitabile completata da un bagno di servizio esterno (abusivo, come verrà appurato ai Quesiti n. 4 e n. 6) e da due verande coperte, il tutto è accessibile tramite una scala esterna coperta presente nel cortile interno già menzionata.
  - Sulla quota più alta, a Sud del lotto, si trova invece la Zona Notte costituita da due camere da letto ognuna con bagno di pertinenza e da una veranda coperta, alla quale si accede dall'ingresso principale.



Lo **schema distributivo** come già sopra accennato prevede:

- Piano Seminterrato (h 2,20 m) così composto:

- Camera S (Su= 23,22 mq)\*;
- Bagno S (Su= 5,77mq)\*;
- Ripostiglio S1 (Su= 6,01 mq)\*\*;
- Ripostiglio S2 (Su= 3,30 mq)\*\*;

Note:

\*: destinazione d'uso non conforme e non sanabile. In concessione ed in catasto risulta "Cantina" (vedere Quesiti n. 4 e n. 6 - Conformità Catastale ed Urbanistica);

\*\* : Non conforme a quanto concessionato ed accatastato e non sanabile (vedere Quesiti n. 4 e n. 6 - Conformità Catastale ed Urbanistica).

- Piano Terra - Zona Giorno. Zona Nord del lotto alla quota più bassa ( $h_{max}= 3,80m$ ) così composto:

- Cucina/Pranzo/Soggiorno (Su= 35,38 m);
- Veranda Coperta "A" sul Cortile "A", a Nord della Zona Giorno (S= 17,96 mq);
- Cortile "A", a Nord della Zona Giorno (S= 66,72 mq);

- Piano Terra - Corte interna al centro del lotto, di collegamento tra la Zona Giorno e la Zona Notte, così composto:

- Cortile "B" interno (S= 72,33 m);
- Bagno esterno (Su= 3,50 mq) \*\*;
- Veranda Coperta "B" sul Cortile "B", a Sud della Zona Giorno (S= 16,90 mq);
- Scala di collegamento Zona Giorno - Zona Notte (S= 18,02 mq);

Note:

\*\* : Non conforme a quanto concessionato ed accatastato e non sanabile (vedere Quesiti n. 4 e n. 6 - Conformità Catastale ed Urbanistica).

- Piano Terra - Zona Notte. Zona Sud del lotto alla quota più alta ( $h_{min}= 2,90m$   $h_{max}= 3,80m$ ) così composto:

- Veranda Coperta "D" di Ingresso Zona Notte (S= 14,55 mq);
- Camera 1 (Su= 14,57 mq)
- Bagno 1 di pertinenza della Camera 1 (Su= 4,16 mq);
- Camera 2 (Su= 11,72 mq);
- Bagno 2 di pertinenza della Camera 2 (Su= 4,16 mq);
- Cortile "C", a Sud della Zona Notte (S= 18,58 mq);



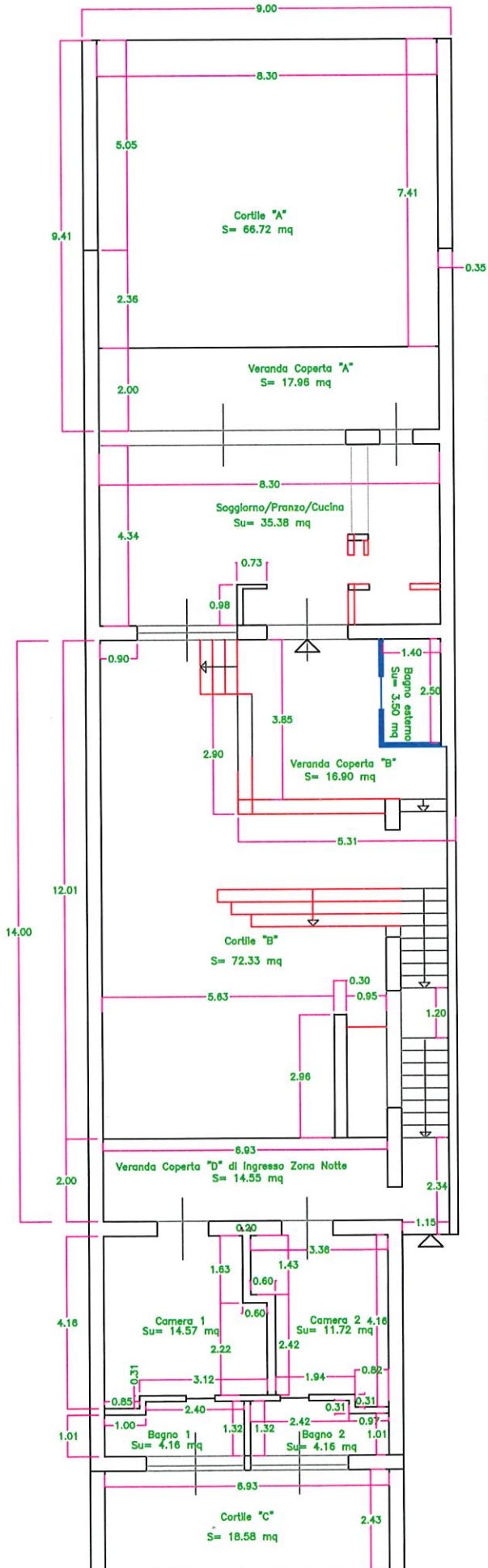
(Nota: S= Superficie, Su= Superficie Utile Calpestabile, h= altezza)

Per una migliore comprensione della distribuzione planimetrica si allegano le piante dello stato di fatto rilevato dell'unità immobiliare e si riportano di seguito.



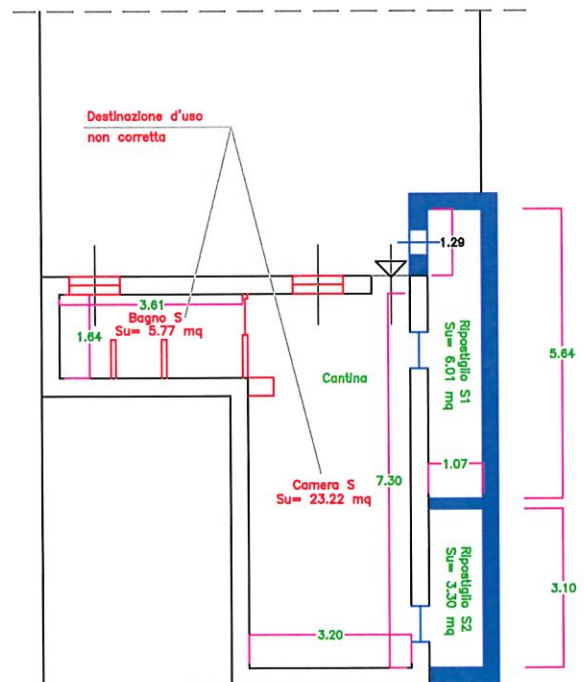
# Rilievo App. n. 10 Comparto C

## Piano Terra (h= variabile)



LEGENDA	
<span style="color: red;">—</span>	DIFFORMITA' CATASTALI ed URBANISTICHE SANABILI
<span style="background-color: blue; color: blue;">—</span>	DIFFORMITA' CATASTALI ed URBANISTICHE NON SANABILI

## Piano Seminterrato (h= 2.20m)



## 2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestabile compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

### A) Calcolo SLC e SA (Per Ville e Villini):

– SLC dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra (Residenziale)

Sup. lorda Piano Terra - Zona Giorno	45,39	mq
Sup. Lorda "Bagno esterno" (4,36 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
Sup. lorda Piano Terra Zona Notte	45,90	mq
TOT Sup. lorda Calpestabile SLC	91,29	mq

– SA dell'immobile:

- SA1 - Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Veranda Coperta "A" Piano Terra - Zona Giorno	17,96	mq
- Scala Coperta Esterna di collegamento Zona Giorno - Zona Notte (computata una sola volta in proiezione)	18,02	mq
- Sup lorda Veranda Coperta "B" Piano Terra - Corte Interna	16,90	mq
- Sup lorda "Bagno Esterno" che essendo abusivo non sanabile dovrà essere demolito. Perciò tale superficie è computata come Veranda Coperta in aggiunta alla Veranda "B" Piano Terra - Corte Interna	4,81	mq
- Sup lorda Veranda Coperta "D" Piano Terra - Zona Notte	14,55	mq
- TOT Sup lorda	71,79	mq

$$SA1 = 25,00 \times 0,30 + (71,79 - 25) \times 0,1 = 12,18 \text{ mq}$$



- SA2 - Cantine, Soffitte e assimilabili comunicanti con la residenza da computare al 50%:

Sup lorda Seminterrato (Cantina)	39,94	mq
Sup lorda Ripostigli (non computati perché abusivi non sanabili e quindi da demolire) (vedere Quesito n. 6)	-	mq
TOT Sup lorda	39,94	mq

$$SA2 = 39,94 \times 0,50 = 19,97 \text{ mq}$$

- SA3 - giardini da computare al 10% fino al quintuplo della residenza ed al 2% per la parte eccedente:

- Sup. lorda Giardino (Cortile A)	66,72	mq
- Sup. lorda Giardino (Cortile B)	72,33	mq
- Sup. lorda Giardino (Cortile C)	18,58	mq
TOT Sup lorda	157,63	mq

$$SA3 = 157,63 \times 0,10 = 15,76 \text{ mq}$$

per un totale di **SA = SA1+SA2+SA3 = 12,18+19,97+15,76= 47,91 mq**

#### B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{Sc = SLC + SA = 91,29 + 47,91 = 155,42 = 139,20 \text{ mq}}$$

Per cui:

**Superficie Catastale/Commerciale (Sc)** dell'immobile e pari a mq **139,00 mq**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

#### 2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- **FONDAZIONI:** lineari a trave rovescia in Cemento Armato;
- **STRUTTURA PORTANTE VERTICALE:** in blocchi di calcestruzzo, pilastri, travi e cordoli in Cemento Armato, completato da totale rivestimento delle pareti esterne con intonaco di tipo civile, sono tinteggiati con pittura di colore giallo ocre;



- **SOLAIO di interpiano** tra il piano seminterrato e terra: in laterocemento;
- **SOLAI inclinati:** in laterocemento con finitura del TETTO con coppi di laterizio;
- **INTONACI INTERNI:** del tipo civile, e sono rifinite a "grana fine", tinteggiate con pitture di colore giallo ocra nella zona giorno e nella zona notte e di colore bianco nello scantinato;
- **INTONACI ESTERNI:** del tipo civile, tipo graffiato; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate di colore giallo ocra;
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE:** in cotto 30x30;
- **PAVIMENTAZIONI ESTERNE:** analoghe al punto precedente;
- **RIVESTIMENTO BAGNI seminterrato:** in ceramica con colori bianco e giallo lucido, delle dimensioni unitarie di cm. 10x10, 20x20 o similari;
- **RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI zona notte:** in ceramica con colori pastello, delle dimensioni unitarie di cm. 10x10, 20x20 o similari;
- **Placcaggio Cucina:** non esistente;
- **INFISSI INTERNI:** in legno con meccanismi in alluminio o ottone;
- **INFISSI ESTERNI:** con telaio in acciaio o alluminio e vetro singolo privi di persiane;
- **APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** ceramici di tipo corrente (quelli presenti nella zona notte più datati); RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** datato sottotraccia e funzionante privo di attestati di conformità;
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** assente, è presente la sola predisposizione;
- **IMPIANTO ACQUA CALDA SANITARIA:** presente e funzionante un boiler elettrico ubicato all'interno di una nicchia nel Cortile lato Sud;
- **IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO:** assente, è presente la sola predisposizione;
- **IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO:** funzionanti realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche ma privo di attestati di conformità.
- È inoltre presente all'interno di una nicchia esterna all'appartamento, nel Cortile lato Sud una bombola di gas che assicura l'approvvigionamento alla cucina.

## 2.6 *Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo*

L'unità immobiliare risulta edificata come tutto il comparto C della Località Stazzo Pulcheddu a partire dal 1975, completata nel 1977 e disposta ai fini catastali nell'anno 1978. Nonostante i suoi anni, l'immobile si presenta in un **sufficiente/buono stato di conservazione** e non prevede grandi opere di riqualificazione, nonostante tale positività al momento del sopralluogo si sono presentate le seguenti criticità:



- 1) In diversi punti della casa si sono riscontrati degradi alla pavimentazione in cotto quali filature varie o danneggiamenti allo strato d'usura.
- 2) In una camera da letto nella zona notte si presentano problemi di infiltrazioni di tipo meteorico, a causa del probabile deterioramento del manto di copertura.
- 3) Su alcuni muri insistono delle filature di intonaco da risanare.
- 4) Il locale soggiorno e le camere presentano problemi di umidità di risalita da risanare.
- 5) Gli infissi esterni sono datati, privi di certificazione e comunque non offrono un isolamento adeguato alle attuali normative vigenti.
- 6) L'impianto di riscaldamento non è presente, vi sono soltanto le predisposizioni e le canalizzazioni d'aria nelle varie stanze dell'immobile.
- 7) L'impianto elettrico è datato e privo di certificazione di conformità, per cui da ammodernare alle vigenti norme. Si nota che nei locali della cantina tale impianto sembra essere di fattura più recente, ma comunque anche per questa zona non si è reperita alcuna certificazione.
- 8) Esistono delle incongruità urbanistiche anche non sanabili (specificate al Quesito n. 6), queste dovranno essere quindi eliminate.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata.



### **3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in pignoramento"**

*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:*

*3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;*

*3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

#### **3.1 -**

- I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

### **4 - QUESITO QUATTRO – "Accatastamento"**

*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.*

#### **4.1 -**

Il comparto di cui è parte l'immobile compravenduto è stato costruito secondo Licenza Edilizia rilasciata da comune di Palau in data 15/05/1975 n° 32 e da una successiva Concessione - variante rilasciata in data 15/11/1977 n° 52.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palau al foglio 9, part. 83-84-85-86, tutte graffate tra loro, cat A/2, classe 1, consistenza 4 vani e con una rendita di 578,43 euro. Indirizzo: Palau (SS), Via Stazzo Pulcheddu, piano: T-1S.

L'unità immobiliare è di proprietà per 1/1 della Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

Attualmente l'immobile presenta alcune incongruità rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato.



Tali difformità riguardano in alcuni casi delle piccole variazioni interne/esterne facilmente aggiornabili, come:

- Delle ininfluenti variazioni di alcune parti di tramezzi interni nel soggiorno/cucina/pranzo;
- la presenza di n. 2 nuove aperture nel locale cantina;
- l'aumento di ingombro di una veranda coperta.

In altri casi invece le variazioni risultano essere consistenti e non possono essere neanche aggiornate catastalmente perché si tratta di abusi non sanabili, come si vedrà in maniera più specifica al Quesito n. 6 (Conformità Urbanistica), e quindi da demolire o comunque da ripristinare come da progetto in concessione.

Tali difformità riguardano:

- il cambio di destinazione d'uso della cantina in realtà attualmente utilizzata come camera residenziale;
- la realizzazione di n. 2 ripostigli nella cantina in aumento di volumetria, non presenti nei progetti di concessione ed in planimetria catastale depositata;
- la realizzazione di un bagno esterno adiacente alla zona giorno in aumento di volumetria.

Viste le problematiche appena descritte il presente CTU non ha potuto effettuare le variazioni catastali perché prima bisognerebbe ripristinare i luoghi come in origine e poi una volta richiesta ed approvata una sanatoria sulle parti sanabili con un "accertamento di conformità" si potrebbero eseguire gli aggiornamenti catastali possibili.

**I costi necessari per effettuare le variazioni catastali** (Pratiche Tipo Mappale e PREGEO) saranno presumibilmente nell'ordine di **€ 2.500,00** compresi oneri e IVA.

Tale costo sarà decurtato dalla stima.

## **5 - QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/di piano"**

*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.*

### **5.1 -**

L'area su cui è sito il "Consorzio Villaggio Residenziale Stazzo Pulcheddu", localizzata nel Comune di Palau in località "Stazzu Pulcheddu", è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in Zona F2 sottozona "F1.8 - Stazzu Pulcheddu" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale. Le zone "F" sono aree turistiche e sono



costituite dalle parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Le sottozone oggetto di P.d.L. convenzionato, in alcuni casi sono state oggetto di intervento di ripermimetrazione al fine della identificazione degli ambiti non pregiudicati urbanisticamente.

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

## **6 - QUESITO SEI – "Conformità alla normativa – sanabilità"**

*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.*

### **6.1 Legittimità della costruzione**

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palau, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

L'immobile pignorato è stato realizzato nell'anno 1977 (si allega la Relazione Finale del Direttore dei Lavori) in seguito alle seguenti autorizzazioni/concessioni intestate alla Soc. TRE MARI S.p.A:

- Licenza Edilizia n.32/75 (Pratica Edilizia N° 79/74) rilasciata il 14/05/1975 visto il Nulla - Osta della Soprintendenza in data 10/04/1975, con la quale si autorizzava la costruzione di un complesso edilizio da erigersi nel Comparto "C"



della Lottizzazione "Stazzu Puncheddu" per un vol. residenziale di mc 4922,18 fuori terra, comprendente 14 unità di mq 90 e n. 5 unità da mq 70.

- Concessione Edilizia in sanatoria n.52/77 (Prog. N° 3/77) rilasciata il 15/11/1977 visto il benessere della Soprintendenza in data 20/05/1977 n. 309/75, con la quale si autorizzavano "Modifiche in corso d'opera relative alla costruzione del Comparto "C" della Lottizzazione "Stazzu Puncheddu" per un vol. residenziale di mc 4506 fuori terra + 647 entro terra, comprendente 18 appartamenti.

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

## **6.2 Difformità dalle Concessioni**

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta evidenti difformità rispetto al progetto approvato.**

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato.

Tali difformità sono di seguito elencate:

1. Piccole variazioni di alcune parti di tramezzi interni nel soggiorno/cucina/pranzo;
2. la presenza di n. 2 nuove aperture nel locale cantina;
3. l'aumento di ingombro di una veranda coperta;
4. il cambio di destinazione d'uso della cantina in realtà attualmente utilizzata come camera residenziale con bagno;
5. la realizzazione di n. 2 ripostigli nella cantina in aumento di volumetria, non presenti nei progetti di concessione;
6. la realizzazione di un bagno esterno adiacente alla Zona Giorno in aumento di volumetria.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia il rilievo dell'immobile in con indicate le difformità urbanistiche e le piante dell'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia N° 52/77.

## **6.3 Sanabilità**

Considerando che:

- l'immobile si trova in una Zona Turistica F - sottozona "F1.8 - Stazzu Pulcheddu"



oggetto di P.d.L. convenzionato, in cui sono consentiti i soli interventi di:

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

- l'immobile è ubicato su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") e su tali aree non sono consentiti interventi che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Si può concludere che:

- sull'immobile si potrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria degli elementi edificati in **difformità n. 1, 2 e 3** suddetti dalle concessioni Edilizie n.32/75 e n. 52/77, **tramite un "accertamento di conformità"** (come da Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii) **e tramite un "accertamento della compatibilità paesaggistica"** (disciplinato all'art. 167, comma 5 di Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.), **perché risultano essere sanabili**;
- le **difformità n. 4, 5, 6** presenti sull'immobile invece **non possono essere sanate** e per cui le parti in aumento di volume dovranno essere demolite e riportate allo stato originario e ripristinata la destinazione d'uso di cantina nel seminterrato.

Secondo ciò che si prescrive agli articoli 46, 5° comma del DPR 380/2001 e 40, 6° comma della L. 47/85, " L'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità



giudiziaria".

#### **6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie**

I costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica riguarderanno quindi prevalentemente:

- le operazioni necessarie per espletare tutte le lavorazioni di demolizione precedentemente descritte, comprensive del trasporto del materiale di risulta a discarica, e si possono così quantificare:

- demolizione volumi ripostigli nel piano seminterrato:

$$1000 \text{ €/mq} \times 13,65 \text{ mq} = 13.650,00 \text{ €};$$

- demolizione volume "bagno esterno" al Piano Terra adiacente alla Zona Giorno :

$$1000 \text{ €/mq} \times 4,81 \text{ mq} = 4.810,00 \text{ €};$$

- per un **totale di costi per le demolizioni pari a 18.460,00 €;**
- i costi necessari da sostenersi per la sanatoria delle incongruenze **n. 1, 2 e 3**, che riguardano il pagamento delle sanzioni amministrative al Comune di Palau per le difformità urbanistiche e dell'indennità risarcitoria ex art. 167 del D.Lgs. 42/04 (Tutela del Paesaggio). Inoltre vanno considerate le spese da corrispondersi al tecnico incaricato di redigere la pratica.

In particolare:

- Per quanto riguarda la sanzione amministrativa da corrispondersi al Comune di Palau: ai sensi dell'art. 8. della L.R. 3 luglio 2017, n. 11 (Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 ed all'art. 8 della legge regionale n. 8 del 2015) si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse (in questo caso pari a zero in quanto non vi sono modifiche che possano portare ad un dell'aumento del valore



venale dell'immobile) più € 516,00. A questi si devono inoltre sommare altri € 516,00 (trattandosi di difformità su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali secondo quanto prescritto al comma 5 dello stesso articolo).

Per cui nel caso in oggetto la sanzione amministrativa totale per difformità urbanistiche ammonterebbe a  $516 \text{ €} + 516 \text{ €} = 1.032,00 \text{ €}$ .

- Per quanto riguarda la sanzione da corrispondersi per l'ex. art. 167 del D.Lgs. 42/04, Tutela del Paesaggio, per le variazioni interne nella zona giorno, le aperture nel piano seminterrato e l'aumento di superficie coperta di una veranda coperta, realizzate in assenza e difformità del titolo abilitativo, ammonta a circa € 2.000,00.
- Per quanto riguarda gli onorari da corrispondersi al tecnico per la redazione della pratica di Accertamento di Conformità, potrebbero aggirarsi ad un importo avente un ordine di grandezza pari a circa € 4.000,00 (compresi oneri di legge ed eventuale IVA).
- Per un **totale di costi sanatoria incongruenze n. 1, 2 e 3** pari a **7.032,00 €**.

**Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 25.492,00**

### **6.5 Conclusioni**

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi ai ripostigli presenti nel seminterrato da demolire in quanto opere incongrue non sanabili, e quelli relativi al "bagno esterno" adiacente la Zona Giorno, anch'esso da demolire perché incongruo e non sanabile. La superficie di tale bagno sarà conteggiata invece come Veranda coperta essendo lo stesso al di sotto di una veranda esistente. Verrà inoltre decurtato dalla stima il totale dei costi di demolizione e sanatoria determinati al paragrafo 6.4.



## **7 - QUESITO SETTE – “Spese fisse di gestione e di manutenzione”**

*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.*

### **7.1 -**

Lo scrivente ha avuto modo di intervistare telefonicamente l'amministratore del consorzio e del condominio, il Sig. Sebastiano Pirredda (mail: - consorziostazzopulcheddu@gmail.com - compartostazzopulcheddu@gmail.com; Tel: 3357700482; Loc. Cala Capra - 07020 Palau (SS)) il quale riferiva quanto segue.

Per ciò che riguarda il Consorzio:

- le spese annue fisse consortili di gestione si possono quantificare generalmente intorno ai 1.100/1.300 euro;
- non sono state deliberate spese straordinarie nell'ultima assemblea;
- il saldo ad oggi dovuto relativamente alla gestione 2021/2022 (01/7/2021 - 30/06/2022) è di € 902,75.

Per ciò che riguarda il Condominio:

- le spese annue fisse condominiali di gestione si possono quantificare generalmente intorno ai 2.800 / 3.200 euro;
- nella gestione 2021/2022 sono comprese spese straordinarie per € 24.500,00, per le quali è stato utilizzato il fondo di riserva in giacenza;
- risultano da pagare per la gestione 2021/2022 ( 01/06/2021 - 31/05/2022), l'importo relativo alla seconda e terza rata scadute il 15/09 e 15/12/2021 per l'importo complessivo di € 1.576,16, nonchè l'importo di € 788,08 che scadrà il 15/03/2022.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.



**8 - QUESITO OTTO – "Divisione in lotti"**

*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.*

**8.1 -**

- Nel caso di vendita del bene pignorato, non essendo divisibile, esso deve essere venduto in un unico lotto.

**9 - QUESITO NOVE – "Divisibilità in natura"**

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

**9.1 -**

- Il debitore è l'unico proprietario dell'immobile. L'immobile in oggetto è pignorato per intero.

**10 - QUESITO DIECI – "Stato del bene"**

***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.

### 10.1 -

- Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] presente al momento del sopralluogo dell'immobile.

### Titoli di proprietà

Con scrittura privata autenticata nelle forme dal Notaio Magaldi Carlo di Milano del 19 dicembre 1991, Rep. 47846, trascritto il 08 agosto 1997 al n. 5203 gen.le e part., con cui la società "I 3 MARI - S.R.L. in liquidazione", con sede in Milano (MI), c.f. 00122170905, ha venduto alla signora [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune di Palau al foglio 9 con la particella 83 graffata alle particelle 84,85 e 86. (in Allegato - Copia atto compravendita Conservatoria Tempio Pausania).

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la piena



proprietà dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED]

### **11 - QUESITO UNDICI – "Certificato stato libero o atto matrimonio"**

*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 statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

#### **11.1 -**

- Dopo aver fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile dei Comuni di Palau (SS), PECCIOLI (PI) e PIETRASANTA (LU) è stato possibile reperire Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile (in allegato) e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in allegato) dell'esecutata titolare dell'immobile pignorato.

### **12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"**

*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;*

#### **12.1 -**

- L'immobile pignorato non è di provenienza successoria.

### **13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"**

*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 26esimo anno di età.*

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

*Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.*

*In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

### **13.1 -**

- Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.



#### **14 - QUESITO QUATTORDICI – "Determinazione del valore"**

*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.*

##### **14.1 -**

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE - TURISTICA, indipendente, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2.4, abbiamo anticipato che

#### **Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile di 139,00 mq**

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione in



percentuale del suo valore.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico );
- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

### ***Indagini e Ricerche Di Mercato***

***(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)***

Nella stima degli immobili è stata effettuata un' indagine relativa al valore commerciale degli immobili residenziali nel Comune di Palau (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, "E3/Suburbana/Stazzu Pulcheddu"" del Comune di PALAU riferite al 1° semestre del 2021.

Il valore più probabile di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile, per "Ville e Villini" con stato conservativo "Normale" risulta di Euro **2.165,00** (min 1.500,00 – max 2.500,00) per metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore è stato ricavato tramite Borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) che si basa sulla superficie catastale secondo i criteri del D.P.R. 138/98, e da indagini di mercato di



immobili della stessa zona con caratteristiche medie della zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il valore finale dell'immobile in oggetto sarà calcolato moltiplicando il valore più probabile di mercato della zona al metro quadro, (corretto con adeguati coefficienti in funzione delle caratteristiche dell'immobile), per i metri quadrati di superficie commerciale rilevati e poi si deterranno i costi calcolati al Quesito n. 4 per sanare le incongruità catastali ed al Quesito n. 6 per sanare urbanisticamente l'immobile.

Il valore al metro quadro ricavato, in base ad una attenta analisi eseguita, secondo la stima degli immobili presenti nell'area dell'immobile loc. "Stazzu Pulcheddu" è di **2.165,00 €/mq.**

Tali valori si riferiscono ad immobili presenti nei pressi della loc. "Stazzu Pulcheddu" che presentano le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il prezzo applicato è il valore di mercato sulla base della verifica sugli immobili in vendita o venduti nella stessa zona negli ultimi sei mesi.

#### **A) VALORI DI MERCATO 2.165,00 €/mq**

#### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data odierna è il seguente.

Essendo:

**A) Sc - Superficie commerciale: mq 139,00;**

**B) Valore più probabile di mercato della zona: €/mq 2.165,00;**

**C) Valore più probabile di mercato della zona considerando i Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile (in riferimento, al D.P.R. n°138/98 ed alle consuetudini tecniche locali):**

- Considerati i seguenti Coefficienti Correttivi:

Orientamento	Nord/Est - Sud/Ovest	0,900	X
Esposizione	Su più lati	1,050	X
Affaccio	Su panorama	1,100	X
Taglio	>100 mq con 2 bagni	1,050	X
Terrazzi Giardino	Verande coperte e cortili privati	1,137	X
Distribuzione	Mediocre	0,975	X
Luminosità	Normale	1,000	X
Vetustà	45 anni - Anno costruzione 1977	0,725	X
Finitura	Nella media della Zona	1,000	X



Manutenzione Immobile	Normale	1,000	X
Manutenzione Complesso	Normale	1,000	X
Riscaldamento	Assente	0,900	X
Efficienza Energetica	Bassa	0,950	X
Tipologia Stabile	Nella media della zona	1,000	X
Parcheggio	Nella media della zona	1,000	X
Trasporti	Nella media della zona	1,000	X
Traffico	Nella media della zona	1,000	X
Zona	Nella media della zona	1,000	=
TOT		<b>0,750038</b>	

ci portano un valore di mercato della zona per il presente immobile pari a:

$$\mathbf{C) \text{ €}/mq \text{ 2.165,00} \times \mathbf{0,750038 = \text{€ 1.623,83 €/mq;}}$$

**D) Valore dell'immobile corretto** sulla base delle specifiche dell'immobile oggetto della perizia:

$$\mathbf{D) = A \times C = 139,00 \text{ mq} \times \mathbf{1.623,83 \text{ €/mq}}$$

$$\mathbf{D) \text{ Valore immobile} = \text{€ 225.712,69}}$$

A questo Valore "D" ulteriormente devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, precedentemente quantificate ai Quesiti n. 4 ("Accatastamento") e n. 6 (Conformità Urbanistica-Sanabilità) di seguito riepilogati:

$$\mathbf{E) \text{ TOT Costi per Conformità Catastali: € 2.500,00}}$$

$$\mathbf{F) \text{ TOT costi demolizioni e conformità urbanistiche: € 25.492,00}}$$

**G) Il valore totale dell'immobile** risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$\mathbf{G = \text{€ 225.712,69} - \text{€ 2.500,00} - \text{€ 25.492,00} = \text{€ 197.720,69}}$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

$$\mathbf{\text{Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 197.700,00}}$$

$$\mathbf{\underline{\text{VALORE U.I. = € 197.700,00}}}$$

**(euro centonovantasettemilasettecento/00 in cifra tonda)**



Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nell'area dell'immobile.

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione presente a PALAU (SS) in Loc. Stazzu Pulcheddu.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi e da criteri prudenziali.

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 10-15 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni.

Olbia, 27/01/2022 (deposito)

Olbia, 07/01/2024 (deposito nuova versione)

IL CTU  
Ing. Lanfranco Zucconi  
(firmato digitalmente)



**Documentazione allegata:**

- Allegato 1 – Relazione fotografica;
- Allegato 2 – Comunicazione avvio Operazioni Peritali e Verbale;
- Allegato 3 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4 – Certificazione Notarile;
- Allegato 5 – Visura Ipocatastale immobile;
- Allegato 6 – Visura Catastale Storica dell'immobile;
- Allegato 7 – Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato 8 – Rilievo planimetrico immobile;
- Allegato 9 – Richiesta Accesso Agli Atti Comune di Palau;
- Allegato 10 – Licenza edilizia n. 32/75;
- Allegato 11 – Concessione ED. 52/77 (variante);
- Allegato 12 – Certificato collaudo Stazzo Pulcheddu;
- Allegato 13 – Relazione Fine Lavori;
- Allegato 14 – Pianta Piano Terra C.E. 52/77;
- Allegato 15 – Pianta Piano Seminterrato C.E. 52/77;
- Allegato 16 - Atto di possesso immobile;
- Allegato 17 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile;
- Allegato 18 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Allegato 19 - Note di Osservazioni al CTU (All. 1 alle Risposte alle osservazioni Esecutato);
- Allegato 20 - All. A delle Note di Osservazione - Copia relazione peritale Tribunale di Tempio Pausania – RGE 12/2017 (All. 2 alle Risposte alle osservazioni Esecutato);
- Allegato 21 - Risposte alle osservazioni Esecutato;
- Allegato 22 - All. 3- Risposte alle Osservazioni - Perizia RGE 52/2020 comparativa indicata in "Risposte alle Osservazioni".

IL CTU  
Ing. Lanfranco Zucconi  
(firmato digitalmente)

