

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. n. 165/2021**

**PARTI IN  
CAUSA**

CREDITORE ***OMISSIS***

***C/o OMISSIS***

DEBITORI ***OMISSIS***

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**IL GIUDICE**  
**DELL'ESECUZIONE**  
*Dott.ssa Federica LUNARI*

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



## INDICE

PREMESSA	3
<b>QUESITO N. 1</b>	
1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITÀ DEI DEBITORI	4
1.3 ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI	5
1.4 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE	5
<b>QUESITO N. 2</b>	
2.1 ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI	6
2.2 CONFINI CATASTALI	9
2.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE	10
2.4 CARATTERISTICHE DI ZONA	10
<b>QUESITO N. 3</b>	11
3.1 CONFORMITÀ DEI BENI PIGNORATI	11
<b>QUESITO N. 4</b>	11
4.1 REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	11
<b>QUESITO N. 5</b>	13
5.1 DATI URBANISTICI E VINCOLI	13
<b>QUESITO N. 6</b>	14
A - REGOLARITÀ URBANISTICA E AGIBILITÀ	14
B - PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITÀ	15
<b>QUESITO N. 7</b>	16
VERIFICA DEI DIRITTI DI TERZI SUI BENI	16
<b>QUESITO N. 8</b>	17
8.1 SPESE INSOLUTE	17
8.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	17
<b>QUESITO N. 9</b>	17
DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO IN PIÙ LOTTI DEI BENI PIGNORATI	17
<b>QUESITO N. 10</b>	17
DIVISIBILITÀ E PIGNORAMENTO PRO QUOTA IMMOBILI	17
<b>QUESITO N. 11</b>	18
<b>QUESITO N. 12</b>	18
<b>QUESITO N. 13</b>	18
13.1 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	19
13.2 QUANTIFICAZIONE SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI	19
<b>QUESITO N. 14</b>	20
METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	20
VALORE DEL LOTTO	20
<b>CONCLUSIONI</b>	22



## PREMESSA

La sottoscritta Architetto **Daniela LATTUNEDDU**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari, al n. 678, con studio di progettazione in Tempio Pausania, piazza Del Carmine 42/C, su incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa **Federica LUNARI**, ha redatto la presente relazione di stima relativa al patrimonio del signor **Omissis OMISSIS**, costituito dalla quota di 1/1 di diritto di proprietà su un' unità immobiliare sita in Comune di Santa Teresa Gallura (SS) nella Località denominata "RUONI". L'immobile è risultato essere destinato ad uso abitativo con relative pertinenze ed ubicato al piano primo di un palazzo residenziale sito in via R. Amundsen n. 33.

### *Quesito n. 1*

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. Segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

### 1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Esaminati gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c., e dopo aver estratto copia telematica della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

1. Atto di pignoramento	presente
2. Istanza di vendita	presente
3. Estratto di Mappa	NON presente
4. Certificato Notarile	presente
5. Certificati Ipotecari	presenti
6. Visure Storiche catastali e schede planimetriche	presente visura storica

**La documentazione è risultata idonea per l'individuazione dell'immobile e l'acquisizione della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.**



## 1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITA' DEI DEBITORI

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che l'Atto di pignoramento, trascritto in data 13/10/2021 presso la locale Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, è stato notificato, dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, al debitore sottoindicato in data 18/09/2021 e riguarda un bene immobile sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione.

### IDENTITA' DEL DEBITORE

*Omissis OMISSIS* nato a *Omissis* (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXX XXX XXXX XXX

### ATTO DI PIGNORAMENTO

**Atto di Pignoramento depositato in Cancelleria il 18/09/2021 Repertorio 968/2021, Trascritto al n. 17 in data 13/10/2021 Registro Generale n. 10585, Registro Particolare n. 7557, a favore: OMISSIS, con sede a Omissis**  
**contro: OMISSIS nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX.**  
(vedasi *Allegato 01*).

Tale Atto riguarda, come esplicito in premessa un appartamento sito in Comune di Santa Teresa Gallura (SS) e di seguito descritto

**Lotto** Fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa Gallura (SS) in località "Ruoni" in via Roald Amundsen e censito al N.C.U.E. di Santa Teresa Gallura al foglio 9, particella 580 subalterno 6, Categoria A/3, classe 2, vani 3;  
Proprietà 1/1 OMISSIS in regime di separazione di beni;

**I dati del Pignoramento** corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale **consentono l'univoca individuazione del bene.**



### 1.3 ALTRE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE AL BENE

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite tematicamente sul Portale dell’Agenzia delle Entrate – Sister, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, sugli immobili pignorati non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle già citate nella Relazione Notarile depositata nel 2021, e che di seguito sono elencate.

#### ISCRIZIONE

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data **22/02/2010**  
Registro Particolare 361 Registro Generale 1849  
**a favore:**  
**contro:**
- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI SASSARI in data **03/12/2019**  
Registro Particolare 5953 Registro Generale 772  
**a favore:**  
**contro:**

#### TRASCRIZIONI

- 1) ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** del 11/02/1992 repertorio n. 6529 a rogito del Notaio Fabio Papaccio, **TRASCritto** in data **11/03/1992**  
Registro Particolare 1810 Registro Generale 2348  
**contro:**  
**a favore:**
- 2) ATTO TRA VIVI – **PERMUTA** del 17/10/2005 repertorio n. 59881/20473 a rogito del Notaio Fabio Papaccio, **TRASCritto** in data **03/11/2005**  
Registro Particolare 7896 Registro Generale 12231  
**contro:**  
**a favore:**

### 1.4 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

Per l'identificazione e l'individuazione areale degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le mappe censuarie e gli elaborati planimetrici (vedi Allegato 3 – Documentazione catastale), non agli atti, così da poter individuare con esattezza il bene e classificarlo come meglio specificato al punto seguente.



## **Quesito n.2**

*Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti nella zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

L'accesso, la cui data è stata concordata congiuntamente all'incaricato dell'Istituto vendite giudiziarie, Geom. *Omissis*, è avvenuto, previa comunicazione al debitore e accordo con gli occupanti gli immobili, a seguito di due sopralluoghi. Il primo è stato effettuato con esito negativo in data 29 giugno 2023 (vedasi allegato 5 – Verbali sopralluogo), dove si è provveduto unicamente all'identificazione del bene. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 18 luglio 2023, in quell'occasione è stato possibile accedere all'immobile, procedere alle misurazioni, al rilievo fotografico e a una valutazione dello stato di conservazione.

Al momento dell'accesso era presente l'esecutato, l'immobile è risultato libero e occupato occasionalmente nei mesi estivi.

La documentazione fotografica relativa ai sopralluoghi è raccolta nell'Allegato 2- *Rilievo Fotografico*.

### **2.1 ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI, DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI**

Il lotto, costituito da un appartamento, è sito nell'abitato di "Ruoni" e ubicato al piano primo di un edificio residenziale in via R. Amundsen. L'accesso è avvenuto da una scala esterna e da un andito condiviso (*subalterno 4– Bene comune non censibile ai sub 5 e 6*) con un altro appartamento identificato con il *subalterno 5*.

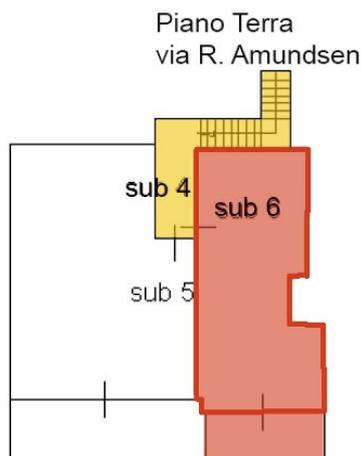
L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato, è ubicato nella parte alta dell'abitato di "Ruoni", ed è identificato dalla *particella 580*. Lo stabile, caposchiera, si sviluppa sull'asse nord – sud tra due strade pubbliche, via Nobile e via Amundsen, ed è stato realizzato con pareti libere su tre lati. Si sviluppa con due piani fuori terra dove sono allocati gli appartamenti e un piano seminterrato occupato da magazzini, al piano primo sul lato ovest è ubicata un'area scoperta di pertinenza.

Tutta la costruzione è sormontata da un tetto a due falde, sulla cui copertura è stato installato un impianto fotovoltaico e nell'area di pertinenza l'edificio, prospiciente la via Amundsen, sono state



collocate due colonnine elettriche per la ricarica delle auto. A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico, è stato verificato che tali impianti sono stati installati a seguito di lavori di efficientamento energetico eseguiti nel 2022\* (*vedasi Paragrafo 6 – Regolarità urbanistica e edilizia*).

Il bene pignorato (*subalterno6*) è posto all'estremità del fabbricato, al piano primo, ed è costituito da un appartamento di circa 55 mq lordi con terrazza, che si affaccia a nord su via Nobile.



## PIANO PRIMO

*Figura n.01*

Estratto Elaborato Planimetrico – individuazione subalterno 6

All'immobile si accede unicamente attraverso pianerottolo comune (*subalterno 4*). L'appartamento si sviluppa lungo il corridoio cieco che lo attraversa da nord a sud, e sul quale si affacciano i vani.

Dall'ingresso si accede direttamente al bagno, finestrato sul lato sud, e alla camera da letto con affaccio ad ovest, si prosegue poi lungo l'ampio corridoio sul quale si affaccia lo studio ad uso camera da letto (*vedasi Paragrafo 6*). Alla fine del corridoio si trova la zona giorno, di circa 16 mq, con con angolo cottura e soggiorno – pranzo, dove insiste un caminetto, e dalla quale si accede, attraverso la portafinestra, al terrazzo che guarda verso nord.



Al momento del sopralluogo la terrazza è risultata sormontata da una copertura leggera\*\* in legno, facilmente amovibile. L'altezza media dell'appartamento risulta essere superiore ai 2,70 m in tutte le camere e maggiore dei 2,40 nei vani accessori.

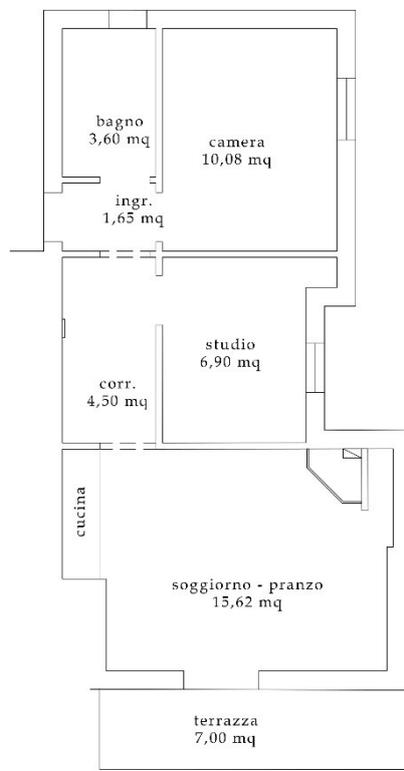


Figura n.02

Restituzione grafica stato di fatto e calcolo superfici

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e accessorie, riferite allo stato di fatto dell'immobile:

<b>Subalterno 6</b>	Sup. Netta
<b>Abitazione piano terra (superficie residenziale)</b>	
Ingresso	1,65 mq
Bagno	3,60 mq
Camera da letto	10,08 mq
Corridoio	4,50 mq
Studio	6,90 mq
Soggiorno – pranzo	15,62 mq
<b>Superficie utile <u>residenziale</u></b>	<b>42,35 mq</b>
<b>Pertinenze esclusive</b>	
Terrazzo	7,00 mq
<b><u>Totale Superficie</u></b>	<b>49,35 mq</b>



L'immobile risulta finemente arredato e dotato di impianto elettrico e impianto idrosanitario per la distribuzione di acqua calda sanitaria, in ogni ambiente è presente un ventilconvettore per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti. La produzione di aria/acqua caldo freddo avviene tramite pompe di calore collegate all'impianto fotovoltaico (*vedasi Relazione L.10 – Pratica Suape 462730 dell'Allegato 4*).

Sia i pavimenti che i rivestimenti sono di media qualità, gli infissi con taglio termico sono in alluminio con vetrocamera e dotati di persiane, le porte in legno massello e il portoncino d'ingresso in legno massello.

La costruzione di tutto lo stabile risale al 2005 e le condizioni dell'appartamento risultano complessivamente buone. In generale anche il complesso residenziale risulta in buono stato, ma necessita opere di manutenzione ordinaria riguardanti la tinteggiatura delle pareti esterne rimaneggiate probabilmente a seguito dell'efficientamento energetico a cui è stato sottoposto.

### **Nota C.T.U.**

\*Le opere di efficientamento energetico a cui ci si riferisce hanno riguardato in particolare la sostituzione degli infissi, ristrutturazione impianto termico e la sostituzione del generatore di calore per la produzione di acqua calda sanitaria a seguito di un cantiere avviato nel maggio 2022 per "L'accesso agli incentivi statali previsti dalla legge n.77/2020, Superbonus 110%".

Si precisa, inoltre, che l'esecutore ha indicato il posizionamento del generatore elettrico (Pompe di calore) nell'area al lato dello stabile identificata catastalmente col subalterno 9 - Bene Comune Non Censibile (*vedasi Allegato 2 – Rilievo Fotografico*).

\*\*Nel calcolo delle superfici la terrazza è stata valutata come superficie scoperta, benché al momento del sopralluogo sia risultata sormontata da una copertura in legno. Lo stato di veranda aperta infatti potrà essere attribuito solo a seguito di pratica edilizia da presentare al Comune di Santa Teresa e variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

## **2.2 CONFINI E DATI CATASTALI**

Tutti i confini dell'unità abitativa risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii che separano le proprietà.

Il subalterno 6 confina ad est con altre proprietà (*subalterno 5*) e con pianerottolo (*subalterno 4 – Bene comune non censibile*).

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, il bene pignorato è risultato correttamente intestato in visura catastale e censito come segue:



Comune:	<b>SANTA TERESA GALLURA</b>	Indirizzo:	via <b>ROALD AMUNDSEN</b>			
Piano <b>1</b>	Foglio:	<b>9</b>	Particella:	<b>580</b>	Subalterno:	<b>6</b>
Categoria <b>A/3 – Abitazione di tipo popolare</b>		Classe <b>2</b>		Consistenza: <b>3 vani</b>		
Superficie	<b>Totale 57 mq</b>		<b>Totale escluse aree scoperte 55 mq</b>			

Tutto lo stabile è censito al N.C.E.U. di Santa Teresa Gallura al foglio 9, particella 580, è correttamente inserito in mappa, e si evince la presenza dell'elaborato planimetrico (*vedi Allegato 3 – Documentazione Catastale*).

### 2.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Dalla presa visione della documentazione tecnica e progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Teresa (*vedasi Allegato 4*), non è stato possibile acquisire la relazione tecnica relativa alla costruzione dell'immobile.

A seguito del sopralluogo e delle misurazioni effettuate e dalla presa in visione della Relazione tecnica relativa all'efficientamento energetico, pratica Suape 462730, la muratura è risultata essere stata realizzata in blocchi forati di calcestruzzo di 30 cm, si presume che tutto il complesso residenziale sia stato realizzato con struttura mista: su fondazioni continue in c.a. con struttura portante in pilastri e travi in c.a. precompresso e muratura in blocchi.

### 2.4 CARATTERISTICHE DI ZONA

La zona in cui è situato il lotto si trova nell'abitato di "Ruoni" in comune di Santa Teresa Gallura, da cui dista 4,7 Km, ed è ubicato in prossimità della costa nord (circa 3 Km) lungo la Strada Statale 133 bis nel tratto tra Santa Teresa e la località "Marazzino". Nel "Villaggio di Ruoni" è possibile trovare servizi di prima necessità e piccoli esercizi commerciali.

Tutta l'area è caratterizzata da insediamenti sparsi tipo stazzo e villaggi vacanza o residence in prossimità dei litorali.

La statale 133 bis collega la località di "Ruoni" ai principali comuni costieri della Gallura (Santa Teresa, Palau, Arzachena, ecc.) e rappresenta un'arteria ad alta densità di traffico nei mesi estivi.

L'area è servita da una linea di trasporto pubblico con collegamenti verso i centri limitrofi, verso le zone turistiche costiere e porti e aeroporti locali.



### **Quesito n. 3**

*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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nel 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.*

### **3.1 CONFORMITA' DEI BENI PIGNORATII**

#### **I dati indicati nel pignoramento sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene pignorato.**

Nell'indirizzo non era presente il numero civico che a seguito di sopralluogo è stato identificato col n. 33 di via R. Amundsen (vedasi Allegato 2 – Rilievo Fotografico).

### **Quesito n. 4**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.*

### **4.1 REGOLARITA' CATASTALE E VARIAZIONI**

Per quanto riguarda la regolarità catastale dei beni si sono visionate le schede catastali e gli elaborati planimetrici.

A seguito della comparazione di tali documenti con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, non sono state riscontrate difformità riguardanti la consistenza dell'immobile, ma piccole difformità riconducibili a modifiche interne che non riguardano volumi o la consistenza dell'immobile (vedasi figura 03).

Nella planimetria depositata in catasto risalente al 2005 non è indicato né il caminetto, poiché non obbligatorio, né la rifodera probabilmente riconducibile all'inserimento di impianti nella muratura. Come precedentemente descritto il terrazzo è a tutt'oggi sormontato da una leggera copertura in legno che di fatto gli conferisce lo stato di veranda aperta, tale copertura dovrà essere rimossa o oggetto di sanatoria e variazione catastale con inserimento in mappa della copertura.



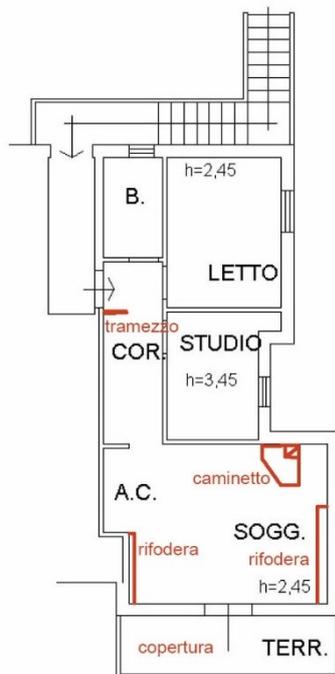


Figura n.03

Estratto scheda planimetrica e difformità con lo stato di fatto

Si fa presente che il sottoscritto C.T.U. non ha provveduto alla variazione delle schede in quanto tale variazione non è ad oggi necessaria, ma dovrà essere eseguita, in caso di copertura fissa, a seguito di sanatoria edilizia da presentare all'ufficio tecnico del comune.

**Il bene risulta correttamente intestato e accatastato.** L'elaborato planimetrico è presente e corretto.

Attualmente l'immobile risulta accatastato come segue:

Comune:	<b>Santa Teresa Gallura</b>			Indirizzo:	<b>via ROALD AMUNDSEN, 33</b>		Piano <b>T</b>	
Foglio:	<b>9</b>	Particella:	<b>580</b>	Subalterno:	<b>6</b>		Zona censuaria:	<b>1</b>
Categoria:	<b>A/3</b>	Classe:	<b>2</b>	Consistenza catastale:			<b>3 vani</b>	
Superficie catastale:	<b>35 mq</b>			Rendita catastale:			<b>€ 224,66</b>	
Intestati catastali	<b>Omissis</b> (CF: XXX XXX XXXX XXX)				Diritto di proprietà	<b>1/1 in regime di separazione dei beni</b>		



## Quesito n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

### 5.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI

I vincoli urbanistici gravanti sul bene sono i seguenti:

- Ricade ai sensi del Piano Urbanistico Comunale del comune di Santa Teresa Gallura, Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 04/07/2019, in Zona C1 Espansione Pianificate, Piano di Lottizzazione "VILLAGGIO RUONI" – Comparto G



Figura n.04

Estratto Tavola P.U.C. – in giallo le zone C1

- Per quanto riguarda il PAI (Piano di assetto Idrogeologico) e PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) l'area è classificata come **D4 – Danno potenziale molto elevato**.

Si trova all'interno dell'Ambito di Paesaggio 17 "Gallura costiera nord-orientale"

I vincoli di tutela regolati dal PPR della Regione Sardegna che insistono sul Lotto sono:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);

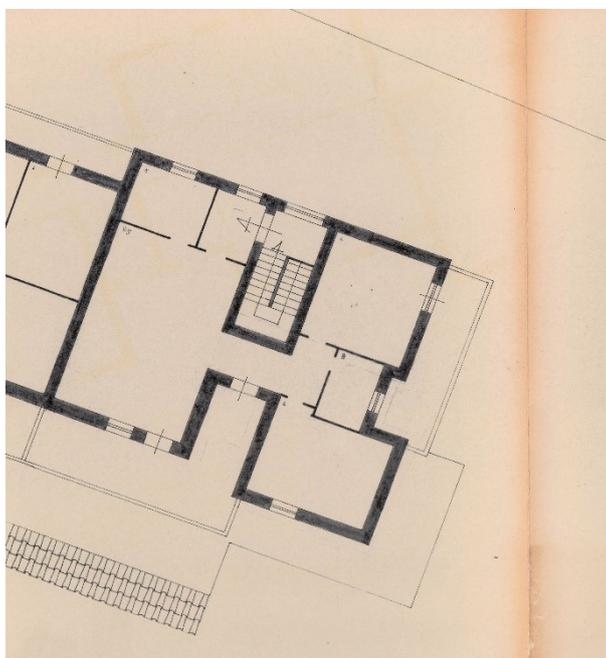
### **Quesito n. 6**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento dei titoli in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero l'art.46, co.5, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.*

Dopo un colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Santa Teresa Gallura, si è proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile con procedura di Accesso agli atti. A seguito della documentazione prodotta e della comparazione tra le pratiche edilizie reperite, e il rilievo fotografico e metrico eseguito sul bene al momento del sopralluogo, si è constatato quanto segue.

#### **A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA AGIBILITA'**

Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile è stato realizzato a seguito di **piano di lottizzazione e in virtù e in forza della Licenza Edilizia n. 902 del 16/01/1974 (vedi Allegato 4)** presentata a nome della Società **Omissis** e Piu, riguardante la “Realizzazione del villaggio residenziale di Ruoni” – Comparto G.



*Figura n.05*

Estratto Tavola comparto G - Piano primo della L.E. n.902 del 1974 –  
Particolare porzione eseguita edificio

**In data 24/12/1986** al prot. n. 14116 viene presentata dalla Società **Omissis** Impresa Artigiana all'ufficio tecnico del comune, la richiesta di **Concessione Edilizia in Sanatoria** per il CONDONO EDILIZIO L.47/85 n. 1013 per *“L'ampliamento del piano seminterrato, la costruzione di un magazzino e l'aumento di un unità immobiliare”*, per la quale **in data 20/09/2012** viene rilasciata al sig. **Omissis**, avente titolo, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 543** per *“l'aumento di unità immobiliare”*.

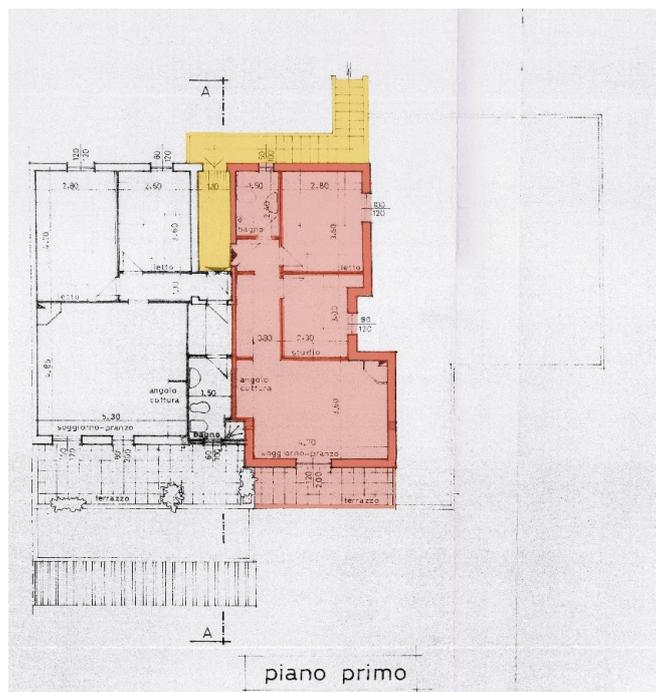


Figura n.06

Estratto Tavola unica della C.E. in Sanatoria n. 543 del 2012 – Planimetria piano primo

Nella primavera 2022 è stata presentata una pratica edilizia per *“Riqualificazione energetica di un fabbricato, sostituzione del generatore di calore, sostituzione degli infissi, inserimento di pannelli fotovoltaici e solare termico, accumulo per il fotovoltaico, colonnina di ricarica auto elettrica”* – **Pratica Suape 462730 – CILA Superbonus** presentata in data 09/04/2022 – prot.5059 del 10/04/2022. A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità.

## **B PRESENZA DI OPERE ABBUSIVE E SANABILITA'**

Il sottoscritto esperto stimatore a seguito di rilievo metrico e visionato l'immobile e comparato i documenti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Olbia e lo stato di fatto, **ha rilevato alcune difformità edilizie non rilevanti dal punto di vista urbanistico** e di seguito illustrate nell'immagine sottostante.

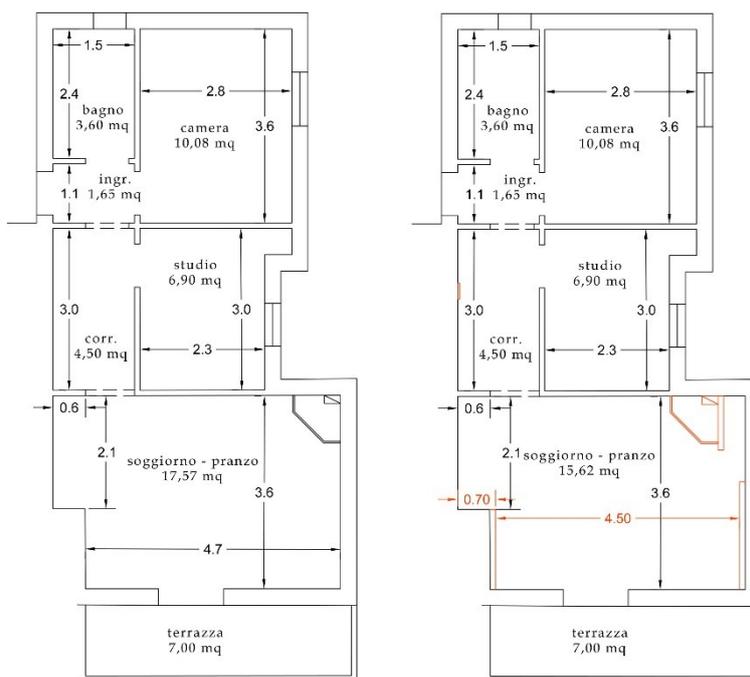


Figura n.07

Comparazione progetto approvato e stato rilevato

Come descritto sopra, l'appartamento risulta conforme alla planimetria depositata nella disposizione generale degli ambienti, fatta eccezione per lo spostamento del caminetto e la realizzazione di rifodera nella zona giorno.

Tali difformità non influiscono sul volume del manufatto e la loro realizzazione non incide sui rapporti aeroilluminanti, ma sarà necessario presentare una pratica per la sanatoria e la regolarizzazione delle opere, così da poter richiedere, eventualmente, il certificato di Agibilità.

Gli oneri concessori necessari per la regolarizzazione, a mezzo pratica in accertamento di conformità, delle irregolarità riscontrate (SCIA EDILIZIA IN SANATORIA), sebbene siano da stabilire esattamente dall'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria, possono essere quantificate in circa € 500,00 (sanzione) + 10% del computo metrico estimativo.

### **Quesito n. 7**

*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

**Il Lotto non è gravato da censo, livello o uso civico.**

### **Quesito n. 8**

*Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

#### **8.1 SPESE INSOLUTE**

A seguito colloquio intercorso con l'esecutato non sono emerse spese insolute.

#### **8.2 COSTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA**

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo, ed € 200,00 di imposta ipotecaria per cancellazione pignoramento, per un **totale di € 294,00**, al netto di eventuali oneri professionali.

### **Quesito n. 9**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in questo caso alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**L'Atto di pignoramento riguarda un appartamento non divisibile.**



### **Quesito n. 10**

*Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

Con Atto PERMUTA del 17/10/2005 repertorio n. 59881/20473 a rogito del Notaio **Omissis** e trascritto in data 03/11/2005 (Registro Particolare 7896 Registro Generale 12231), la **Omissis** S.r.l. (P.IVA 01474290903) in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante sig.ra **Omissis** (XXXXXXXXXXXX) "cede in piena e assoluta disponibilità a titolo di permuta a favore del signor **Omissis** che accetta e acquista il seguente immobile: Unità immobiliare sita in comune di Santa Teresa Gallura, loc. "Ruoni", via Amundsen, in corso di costruzione". Al momento della stipula dell'Atto il sig. **Omissis** risulta coniugato e in regime di separazione dei beni, inoltre, nell'atto si evidenzia che:

*"l'una parte presa all'altra parte la piena legittima proprietà di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi, servitù passive, oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e presta ogni garanzia di legge per i casi di evizione."*

**L'immobile può essere pignorato per intero e il suo valore verrà determinato per l'intera quota.**

### **Quesito n. 11**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

**Gli immobili sono risultati non gravati da contratti di locazione o comodato d'uso.**

### **Quesito n. 12**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**L'immobile non risulta occupato dal coniuge.**



### **Quesito n. 13**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi altresì l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

#### **13.1 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

##### **VINCOLI**

I vincoli relativi alla compravendita dell'unità immobiliare sono quelli relativi alla natura condominiale, ovvero *“la comproprietà di tutto ciò che per Legge, uso e consumo è considerato comune tra i diversi condomini ed è fatta e accettata, sotto l'osservanza delle disposizioni del C.C.”*

Tali spese riguardano sicuramente la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nonché quelle relative alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico installato e delle colonnine per il rifornimento di energia.

Essendo meno di otto proprietari trattasi di condominio di fatto ovvero *“piccoli condomini”*, non si ha notizia di un Regolamento Condominiale.

##### **ONERI**

Ulteriori oneri a carico dell'acquirente potranno essere le spese relative alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate che può essere quantificata in circa € 1.600,00 per competenze tecnico, escluse tasse e bolli, e circa € 1.300,00 (€ 800,00 per il tipo mappale e € 500,00 per la variazione della scheda e la presentazione al catasto del Docfa) salvo ulteriori spese necessarie per svolgere l'attività.

<b>ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO</b>	
DECRETO DI TRASFERIMENTO	Spesa obbligatoria
CANCELLAZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Spesa obbligatoria
LIBERAZIONE (SE NON AVVIATA PRIMA)	Spesa eventuale
SANATORIA EDILIZIA + VARIAZIONE CATASTALE	Spesa obbligatoria
SPESE CONDOMINIALI	Spesa obbligatoria



### **Quesito n. 14**

*Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché delle eventuali spese condominiali rimaste insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella qualificazione del valore finale del bene.*

#### **METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La consistenza è stata determinata considerando la superficie commerciale la cui misurazione è fatta al lordo delle murature esterne (max 50 cm) ed interne, con il 50% delle murature in comune fino a 25 cm, e le superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

Una volta valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto ad effettuare la stima utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato. Si è dunque proceduto con la consultazione della banca dati l'osservatorio immobiliare dell'*Agenzia delle Entrate* (OMI), con riferimento al 1° semestre dell'anno 2023, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita si sono interpellate alcune agenzie immobiliari operanti a Santa Teresa.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., 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.

### **VALORE DEL LOTTO**

#### **CONSISTENZA**

La consistenza dell'immobile è stata determinata come segue:



	Superficie Lorda	Coeff. di Ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento	42,00 mq	1	42,00 mq
Terrazza	7,00 mq	0,5	3,50 mq
		<b>Totale</b>	45,50 mq
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>45,50 mq</b>

### STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali ubicati in Santa Teresa in località "Ruoni", il valore di vendita per appartamenti con giardino allocati al piano terra di edifici residenziali con una superficie commerciale di circa 45 mq, indicato delle agenzie immobiliari interpellate, varia tra 1.600 e 1.900 €/mq. Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali (abitazione di tipo civile) in comune di Santa Teresa siti in fascia Suburbana/MARCHESANA – CAPIZZA DI VACCA – RUONI – MARAZZINO– Codice Zona E2, varia tra min di 1.800 €/mq ed un max di 2.400 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro e considerando che l'immobile, è stato realizzato nel 2012 ed è stato soggetto ad efficientamento energetico nel 2022, e che risulta in condizioni buone, si è fatto riferimento alla media dei valori più alti che è pari 2.150 €/mq ottenendo il seguente risultato:

$$46 \text{ mq} \times € 2.150 \text{ (valore medio)} = € 98.900,00$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e nello specifico caso, il valore di stima va anche corretto con gli oneri obbligatori a carico dell'aggiudicatario (Paragrafo 13) quantificati in circa € 2.900,00

$$€ 98.900,00 - 2.900,00 = € 96.000,00$$

Alla fine, il prezzo stimato per il Lotto risulta essere:

**Valore Lotto = € 96.000,00**  
**(Novantantaseimilaeuro/00)**

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta.



## CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 21 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

La scrivente ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, lì 22.05.2024

**IL TECNICO INCARICATO**  
**Esperto stimatore**  
**Arch. Daniela Lattuneddu**



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniela Lattuneddu', written over the bottom part of the stamp.

## ELENCO ALLEGATI

### Documentazione acquisita e redatta per perizia e allegata alla Relazione

- **All. 01** – Ispezione e visura ipotecaria aggiornata;
- **All. 02** – Rilievo Fotografico
- **All. 03** – Documentazione Catastale: Visura per immobile, Estratto di mappa;
- **All. 04** – Documentazione Edilizia Accesso Atti;
- **All. 05** –Verbale di sopralluogo;

