

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 307/2017

Contro

IL C.T.U.:  
GEOM. SALVATORE CALCINA

[REDACTED]

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
DOTT. SSA. ANTONIA PALOMBELLA

[REDACTED]

Data dell'incarico: 12.12.2019

Data del deposito Relazione: 22.04.2024



## RELAZIONE DI PERIZIA

In data 12 Dicembre 2020, il sottoscritto Geom. Salvatore Calcina, con Studio in [REDACTED] [REDACTED] scritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dottoressa Costanza Teti, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di Esecuzione Immobiliare 307/2017 promossa da PROMOSSA DA [REDACTED]

### Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU ha provveduto mediante Pec e Raccomandata A/R ad informare le parti, sia quella creditrice che quella debitrice, dell'incarico conferitogli, ed a esaminare il fascicolo del creditore precedente e raccogliere la documentazione necessaria mancante.

A seguito di accordi con il Sig. [REDACTED] addetto dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **05 Ottobre 2020 alle ore 17:30**, erano presenti sul posto oltre al sottoscritto, anche del sig. [REDACTED] rappresentante dell'I.V.G.

In tale occasione oltre la verifica della documentazione oggetto dell'esecuzione immobiliare, si procedeva ad effettuare la documentazione fotografica esterna in quanto non è stato possibile accedere all'interno di nessun bene pignorato, poiché non erano presenti gli esecutati.

In quell'occasione il sig. [REDACTED], addetto IVG, durante le operazioni peritali riusciva a contattare telefonicamente l'amministratore di condominio (sig. [REDACTED]), il quale forniva il contatto di una sig.ra che avrebbe copia delle chiavi per consentirci di accedere ai cespiti oggetto di esecuzione, ma essendo impossibilitata a recarsi in loco, si concorda per vie brevi la possibilità di accedere agli immobili il 16/10/2020.

Le successive operazioni peritali si sono svolte il giorno **16 Ottobre 2020** alle ore 10:00 come concordato con la presenza dell'addetto IVG e la signora [REDACTED] che ci fornisce le chiavi per accedere agli immobili esecutati.

In tali circostanze le operazioni peritali si sono svolte regolarmente eseguendo ulteriori rilievi fotografici sia dell'interno che dell'esterno e il rilievo planimetrico interno di tutte le unità immobiliari eseguite.

Il sottoscritto CTU provvedeva inoltre ad effettuare presso il comune di Santa Teresa Gallura l'accesso agli atti relativo alla documentazione urbanistica, dove gli venivano consegnati tutti gli elaborati progettuali relativi ai fabbricati oggetto di pignoramento.

### **Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:**

- 1) Verifici, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.  
Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc.

civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico;

- 2) 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**;
  
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:
  - I. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - II. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - III. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
  
- 4) 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;
  
- 5) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
  
- 6) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere;  
Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.  
Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:
  - I. segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
  - II. valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
  - III. nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;



IV. nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

- 7) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
- I. acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
  - II. verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
  - III. se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che il 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 ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

- 8) 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;
- 9) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici;
- 11) 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;
- 12) **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.

- 13) 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.**

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

- 14) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

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

## Risposte ai quesiti

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

*Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico;*

La documentazione di cui ex art 567 c.p.c. risulta completa.

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a carico di [REDACTED] risultano i seguenti immobili:

### Elenco immobili

- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 18;**

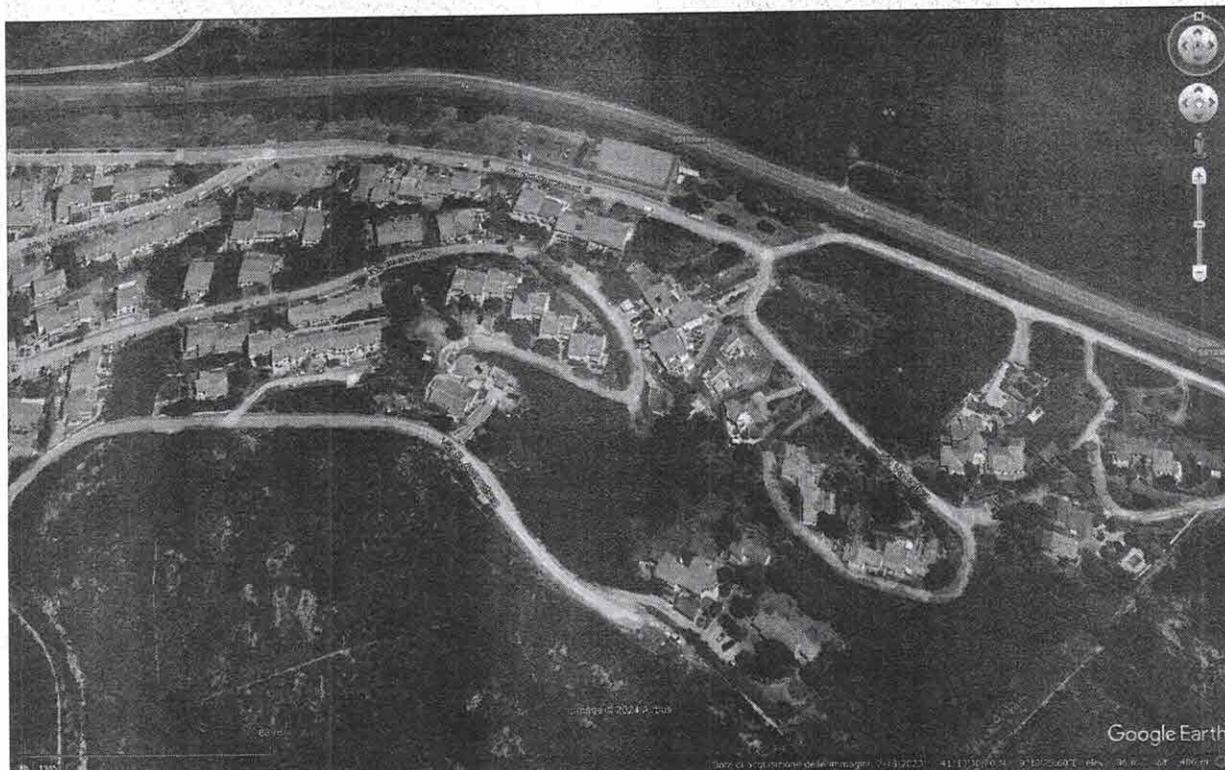


- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 19;**
- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-1, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 28;**
- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 41;**

2) *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*

- le planimetrie catastali relative ai subalterni 18-19-28-41 sono contenute nell'**allegato n.5;**
- tutti i titoli edilizi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità sono contenuti nell'**allegato n.9 e 10;**
- il certificato di abitabilità/agibilità è contenuto nell'**allegato n.11;**
- Dalle verifiche effettuate non si riscontrano dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale in atti.



- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica*
- I. *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - II. *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - III. *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato: (completa il punto 1 del vecchio elenco)*

I dati indicati nel pignoramento consentono la corretta identificazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, e sono tutti ubicati nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, in Via Marco Polo snc., così come identificati al **punto "1"** e nell'**allegato "8"**

#### **Elenco immobili come da Atto Pignoramento**

- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 18**, int. A16 e C17, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita € 526,79;
  - Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 19**, int. A15 e C15, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita € 526,79;
  - Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-1, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 28**, int. A12 e C7, categoria A2, classe 1, vani 3, rendita € 395,09;
  - Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 41**, int. A13 e C16 e C35 (cantina con accesso dall'int. dell'appartamento A13), categoria A2, classe 1, vani 3, rendita € 395,09
- 4) *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;*

Riguardo le variazioni catastali il sottoscritto CTU fa rilevare che l'aggiornamento catastale (variazione) andrà eseguito solamente dopo aver regolarizzato le piccole difformità urbanistiche riscontrate nell'immobile esecutato in modo da ottenere la conformità urbanistico catastale per la futura istanza di vendita.

Poiché da un'attenta analisi e dallo stato delle planimetrie si riscontra quanto riportato nel successivo punto **"9"** dove all'interno di ogni singolo subalterno (**18-19-28-41**) sono presenti

rispetto all'ultimo progetto concessionato, delle differenze nelle dimensioni dei singoli vani che variano dai 5 ai 10 cm.

Queste difformità nelle misure interne riscontrate nelle operazioni peritali e poi verificate nell'esame del progetto concessionato, secondo il sottoscritto dipendono dal minor spessore dei muri perimetrali, che da uno spessore di progetto di 35 cm. sono stati realizzati con uno spessore di 30 cm. andando così ad aumentare le dimensioni delle superfici interne, senza comunque modificare i volumi delle singole unità immobiliari e le sagome esterne dei fabbricati, inoltre sono stati riscontrati alcuni spostamenti degli infissi esterni rispetto al progetto concessionato.

Tale situazione comporta la ridefinizione di ogni singolo subalterno con i rispettivi costi che verranno descritti di seguito:

**SUB. 18 :** *spese tecniche per la variazione catastale dopo l'avvenuta sanatoria delle difformità compreso di diritti catastali , è pari a circa € 700,00;*

**SUB. 19 :** *spese tecniche per la variazione catastale dopo l'avvenuta sanatoria delle difformità compreso di diritti catastali , è pari a circa € 700,00;*

**SUB. 28 :** *spese tecniche per la variazione catastale dopo l'avvenuta sanatoria delle difformità compreso di diritti catastali , è pari a circa € 700,00;*

**SUB. 41 :** *spese tecniche per la variazione catastale dopo l'avvenuta sanatoria delle difformità compreso di diritti catastali , è pari a circa € 700,00;*

L'importo complessivo per le sopracitate variazioni catastali è pari a € 2.800,00+5% CIPAG compreso di € 200,00 di diritti catastali.

Tale aggiornamento dovrà essere regolarizzato dopo aver concluso l'iter burocratico amministrativo urbanistico della mancata scia in accertamento di conformità per opere già eseguite (piccole difformità interne ed esterne).

**Pertanto a seguito delle sopracitate indicazioni riguardo i costi per la definizione delle 4 variazioni catastali, avendo superato l'importo massimo di spesa autorizzato dal G.I, si chiede l'autorizzazione al Giudice per valutarne la convenienza di dette spese.**

- 5) *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;*

Riguardo il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato titolare degli immobili pignorati, non è stato possibile reperire tale documentazione e/o informazione in quanto le operazioni sono state effettuate precedentemente all'entrata in vigore della nuova procedura (Perizia di Stima Nuova Versione del 14/09/2023).

- 6) *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:*

- V. segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*
- VI. 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;*
- VII. 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;*
- VIII. nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

*Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

Gli immobili in oggetto di esecuzione sono risultati liberi al momento del sopralluogo.

- 7) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
  - I. acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
  - II. verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
  - III. se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.**



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

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

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

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).

L'immobile esecutato è risultato libero e non vi è nessuna occupazione del coniuge.

Riguardo 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 si riporta quanto segue:

#### **Elenco immobili come da Atto Pignoramento**

- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 18**, int. A16 e C17, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita € 526,79;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 19**, int. A15 e C15, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita € 526,79;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-1, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 28**, int. A12 e C7, categoria A2, classe 1, vani 3, rendita € 395,09;
- Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1, censito al N.C.E.U. **al fog. 9 mappale 328, sub. 41**, int. A13 e C16 e C35 (cantina con acceso dall'int. dell'appartamento A13), categoria A2, classe 1, vani 3, rendita € 395,09

Atto Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo in data 14/12/2017, ai numeri 10927 del registro generale, e al n. 7844 del registro particolare.

## **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti**

### **Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita**

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni (**ALL. 7- 8**) che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

#### **TRASCRIZIONI:**

**TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE:** registro generale n. 11412  
registro particolare n. 8218 del 29/12/2017 a favore del \_\_\_\_\_ con  
sede a Santa Teresa Gallura, c.f. \_\_\_\_\_ **CONTRO**

\_\_\_\_\_, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania del  
14/12/2017 repertorio n. 10927/7844. Pignoramento su: intera proprietà delle unità  
immobiliare sita Comune di Santa Teresa Gallura, in Località Ruoni, Via Marco Polo snc,  
distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 328, sub. 18-19-28-41

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:** registro generale n. 914 registro particolare n.  
118 del 26/01/2009 di € 750.000,00 (capitale) , di € 375.000,00 (interessi) e di euro €. 150.000,00 (spese), per un totale di € 1.275.000,00 e a favore

Concessione a Garanzia Di Apertura di Credito di euro 1.275.000.

Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliare site nel Comune di Santa Teresa Gallura, in Località Ruoni, Via Marco Polo snc, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 328 sub. 19-28-41 oltre a maggior consistenza

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:** registro generale n. 10862 registro particolare n.  
1876 del 16/11/2011 di € 900.000,00 (capitale), di € 450.000,00 (interessi) e di euro €. 180.000,00 (spese), per un totale di € 1.530.000,00 e

Concessione a Garanzia Di Apertura di Credito di euro 1.530.000,00.

Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, in Località Ruoni, Via Marco Polo snc, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 328 sub. 18:

#### **TITOLI DI PROVENIENZA:**

L'intera proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Santa Teresa Gallura, in Località Ruoni, Via Marco Polo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 328 sub. 18-19-28-41



E successivo con atto notarile pubblico (atto di rettifica) del Notaio [redacted] con sede a Sondrio del 10/11/2011 repertorio n. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 16/11/2011 ai nn. 10861 registro generale e 7025 registro particolare.

Valore ipoteca € 1.275.000,00 x 0.5% = € 6.375,00 + spese € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria= € 6.469,00

Valore ipoteca € 1.530.000,00 x 0.5% = € 7.650,00 + spese € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria= € 7.744,00

**TOTALE ONERI € 14.230,00** A CIASCUN SUBALTERNO (18-19-28-41) SPETTA LA QUOTA DI € 3.553,25

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 10/05/2013 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che nel comune di Santa Teresa Gallura sono presenti terreni gravati da censo, livello o uso civico, ma non riguardano i terreni sui quali ricadono i fabbricati oggetto di esecuzione. Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà, e non deriva da alcuno dei sopracitati titoli.

Infatti si può affermare che il terreno in cui insiste l'intero complesso residenziale, ed in particolare l'unità esecutata, censito al Foglio 9 mappale 328, sub. 18-19-28-41 non sono mai stati gravati da affrancazione di tali pesi.

Mentre sui fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare è presente il **Vincolo Paesaggistico** a seguito di aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo su l'intero Territorio Comunale di Santa Teresa Gallura con il D.M. del 30/04/1966.

8) *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;*

Le parti condominiali del condominio " [redacted] ", ciascuno per i propri diritti, sono identificate dal sub. 1 (cortile condominiale) dove sono presenti camminamenti, zone adibite a parcheggi auto e zone adibite a verde, e dal sub. 47 (locale pompe), ubicato sotto il vano scala nella parte est del condominio.

Si specifica che le spese condominiali degli anni 2023 e 2024 pervenute al sottoscritto a seguito di richiesta formale via mail [redacted], relativamente ai beni oggetto di pignoramento, corrispondono ad un totale di € 9.409,04 fino al 31/12/2024, così suddivisi:

- Interno A12 (sub.28) ..... € 2.450,36
- Interno A13 (sub.41) ..... € 1.782,13
- Interno A15 (sub.19) ..... € 2.381,39
- Interno A16 (sub.18) ..... € 2.795,16

ONERI CONDOMINIALI [redacted]			
INTERNO	ANNO 2023	ANNO 2024	TOTALE ANNI 2023 E 2024
A12	€ 1.164,41	€ 1.285,95	€ 2.450,36
A13	€ 849,35	€ 932,78	€ 1.782,13
A15	€ 1.134,71	€ 1.246,68	€ 2.381,39
A16	€ 1.333,16	€ 1.462,00	€ 2.795,16
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>€ 9.409,04</b>

Mentre la quota dei valori millesimali di ogni singolo appartamento corrisponde a:

- Interno A12 (sub.28) ..... 35,563 millesimi
- Interno A13 (sub.41) ..... 25,061 millesimi
- Interno A15 (sub.19) ..... 34,573 millesimi
- Interno A16 (sub.18) ..... 41,098 millesimi

Come si evince dalle tabelle millesimali, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni eseguiti si aggira intorno ad una cifra che varia da € 1.000,00 ai € 1.700,00 circa in base alle quote millesimali di ogni singola unità immobiliare.

9) *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.P.R. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono situati in via Marco Polo, nella parte est dell'abitato di Ruoni, un piccolo borgo a circa 2,5 km da Santa Teresa Gallura, circa 25 km da Palau e a circa 60 km da Olbia.

Più precisamente si trovano all'interno di un Condominio " Comparto "I" individuato nel Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa Gallura, in zona C 1 (sottozone residenziali di espansione urbana).

Gli immobili, e più precisamente i subalterni 18-19-28 e 41 risultano realizzati in virtù delle originarie concessioni **n.902 del 16/01/1974**, della successiva variante **n. 61 del 13/07/1977** e della concessione in sanatoria **n.121 del 31/07/1997** quale ultimo titolo edilizio che riguarda gli immobili eseguiti (**ALL. 9**).

A completamento della realizzazione dell'immobile è stato rilasciato il **Certificato di Abitabilità (ALL. 11)** dal comune di Santa Teresa Gallura con il **n. 4564/00 il 08/11/2011**.

### **Descrizione difformità Urbanistiche:**

L'immobile (**sub.18**) identificato anche come "**Lotto 1**" risulta realizzato allo stato attuale con piccole difformità rispetto all'ultima Concessione edilizia in sanatoria n.121 del 31/07/1997 che corrispondono a:

- Rispetto a quanto riscontrato nei progetti concessionati si evidenzia che pur rimanendo ferme le misure esterne, quindi non vi è nessun aumento di volumi, all'interno si riscontrano, nelle stanze che hanno in comune i muri portanti delle varie unità adiacenti, differenze interne che vanno dai 5 ai 10 cm., sicuramente perché i muri portanti diversamente da quanto indicato nel progetto (muri



da 35 cm) sono realizzati da 30 cm, così anche per i muri da 25 cm in progetto, sono stati realizzati da 20 cm;

Questa situazione comporta un piccolo aumento delle superfici utili dei vari ambienti residenziali.

- Si riscontrano anche piccole differenze nella realizzazione di muri divisorii interni rispetto al concessionario.
- Così come alcune finestre esistenti realizzate con dimensioni leggermente più grandi rispetto a quanto concessionario oltre ad essere spostati di 20/30 rispetto alla situazione concessionaria;
- Riguardo la cantina posta al piano seminterrato, facente parte della stessa unità immobiliare, si riscontra la realizzazione della finestra di aerazione più piccola rispetto a quanto concessionario e le dimensioni interne del locale incrementate sempre di 5/10, in virtù dello spessore inferiore dei muri portanti.

L'immobile (**sub.19**) identificato anche come "**Lotto 2**" risulta realizzato allo stato attuale con piccole difformità rispetto all'ultima Concessione edilizia in sanatoria n.121 del 31/07/1997 che corrispondono a:

- Rispetto a quanto riscontrato nei progetti concessionari si evidenzia che pur rimanendo ferme le misure esterne, quindi non vi è nessun aumento di volumi, all'interno si riscontrano, nelle stanze che hanno in comune i muri portanti delle varie unità adiacenti, differenze interne che vanno dai 5 ai 10 cm., sicuramente perché i muri portanti diversamente da quanto indicato nel progetto (muri da 35 cm) sono realizzati da 30 cm, così anche per i muri da 25 cm in progetto, sono stati realizzati da 20 cm;  
Questa situazione comporta un piccolo aumento delle superfici utili dei vari ambienti residenziali.
- Si riscontrano anche piccole differenze nella realizzazione di muri divisorii interni rispetto al concessionario.
- Così come alcune finestre esistenti realizzate con dimensioni leggermente più grandi rispetto a quanto concessionario oltre ad essere spostati di 20/30 rispetto alla situazione concessionaria;
- Riguardo la cantina posta al piano seminterrato, facente parte della stessa unità immobiliare, si riscontra la realizzazione della finestra di aerazione più piccola rispetto a quanto concessionario e le dimensioni interne del locale incrementate sempre di 5/10, in virtù dello spessore inferiore dei muri portanti.

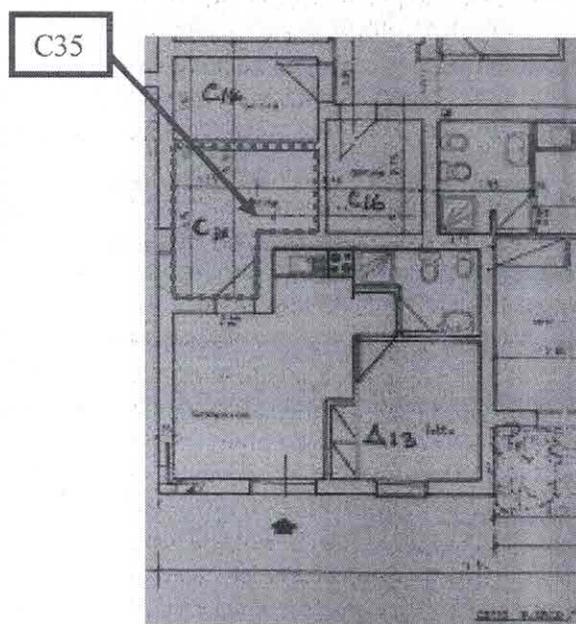
L'immobile (**sub.28**) identificato anche come "**Lotto 3**" risulta realizzato allo stato attuale con piccole difformità rispetto all'ultima Concessione edilizia in sanatoria n.121 del 31/07/1997 che corrispondono a:

- Rispetto a quanto riscontrato nei progetti concessionari si evidenzia che pur rimanendo ferme le misure esterne, quindi non vi è nessun aumento di volumi, all'interno si riscontrano, nelle stanze che hanno in comune i muri portanti delle varie unità adiacenti, differenze interne che vanno dai 5 ai 10 cm., sicuramente perché i muri portanti diversamente da quanto indicato nel progetto (muri da 35 cm) sono realizzati da 30 cm, così anche per i muri da 25 cm in progetto, sono stati realizzati da 20 cm;  
Questa situazione comporta un piccolo aumento delle superfici utili dei vari ambienti residenziali.
- Si riscontrano anche piccole differenze nella realizzazione di muri divisorii interni rispetto al concessionario.
- Così come alcune finestre esistenti realizzate con dimensioni leggermente più grandi rispetto a quanto concessionario oltre ad essere spostati di 20/30 rispetto alla situazione concessionaria;
- Riguardo la cantina posta al piano seminterrato, facente parte della stessa unità immobiliare, si riscontra la realizzazione della finestra di aerazione più piccola rispetto a quanto concessionario e le dimensioni interne del locale che incrementate sempre di 5/10, in virtù dello spessore inferiore dei muri portanti, inoltre è presente un piccolo muro in forati non presente nel progetto concessionario.

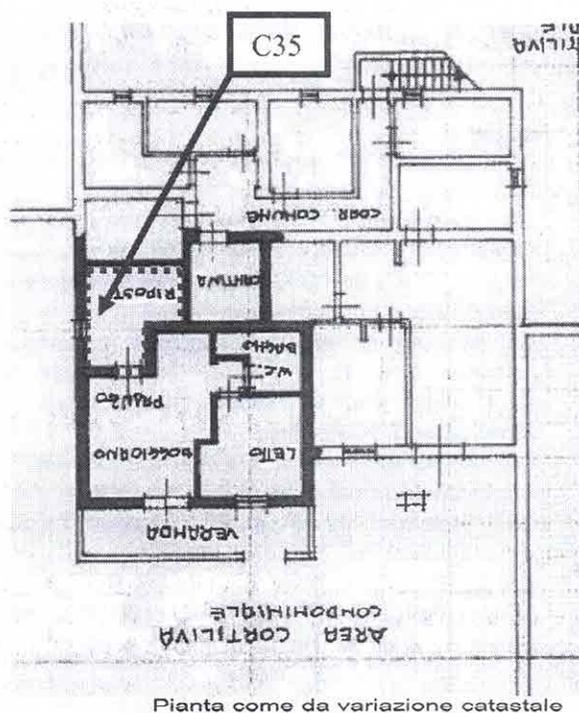


L'immobile (**sub.41**) identificato anche come "**Lotto 4**" risulta realizzato allo stato attuale con piccole difformità rispetto all'ultima Concessione edilizia in sanatoria n.121 del 31/07/1997 che corrispondono a:

- Rispetto a quanto riscontrato nei progetti concessionati si evidenzia che pur rimanendo ferme le misure esterne, quindi non vi è nessun aumento di volumi, all'interno si riscontrano, nelle stanze che hanno in comune i muri portanti delle varie unità adiacenti, differenze interne che vanno dai 5 ai 10 cm., sicuramente perché i muri portanti diversamente da quanto indicato nel progetto (muri da 35 cm) sono realizzati da 30 cm, così anche per i muri da 25 cm in progetto, sono stati realizzati da 20 cm;  
Questa situazione comporta un piccolo aumento delle superfici utili dei vari ambienti residenziali.
- Si riscontrano anche piccole differenze nella realizzazione di muri divisorii interni rispetto al concessionato.
- Così come alcune finestre esistenti realizzate con dimensioni leggermente più grandi rispetto a quanto concessionato oltre ad essere spostati di 20/30 rispetto alla situazione concessionata;
- Riguardo la cantina posta al piano seminterrato, facente parte della stessa unità immobiliare, si riscontra la realizzazione della finestra di aerazione leggermente spostata rispetto a quanto concessionato e le dimensioni interne del locale incrementate sempre di 5/10, in virtù dello spessore inferiore dei muri portanti.
- Si riscontra che la **cantina (vano non residenziale)** identificata nel progetto concessionato come "**C35**", viene indicata nell'accatastamento come **ripostiglio** ma utilizzata come vano residenziale in quanto comunicante con l'unità immobiliare principale, inoltre dalla documentazione ricevuta dal Comune di Santa Teresa Gallura (accesso Atti) non si riscontra nessun cambio di destinazione d'uso, cosa che invece viene riscontrato per le altre cantine con le stesse caratteristiche e la stessa posizione all'interno delle rispettive unità immobiliari.  
Poiché sono presenti per le altre unità immobiliari simili le rispettive concessioni edilizie (condono edilizio) che li trasforma in vani residenziali, pertanto di seguito si riporta la situazione urbanistica e catastale del **subalterno 41** (vedi zone evidenziate con linea tratteggiata):



Pianta come da concessione in sanatoria 121/1997



Pianta come da variazione catastale

### Sanabilità Urbanistica Locali:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che gli immobili nella situazione in cui si trovano **sia sanabili** (sono presenti solo piccole difformità interne e piccole

difformità nella posizione degli infissi esterni) in base a quanto disposto 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.

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a € 3.700,00 circa che andrà detratto dal valore complessivo di ogni singolo lotto come riportato nel quesito "14", tenuto conto delle:

- spese tecniche per pratica in accertamento di conformità e perizia Ufficio Tutela del Paesaggio (pratica SUAPE con procedura semplificata), compreso di diritti di segreteria, è pari a circa € 2.300,00 (scia per opere minori già realizzate);
- sanzioni amministrative relative alle opere in accertamento di conformità (opere interne e esterne) pari a circa € 1.400,00, si precisa che tali importi saranno comunicati dall'ufficio Urbanistica del Comune di Santa Teresa Gallura solo dopo la presentazione e l'esame della pratica di sanatoria, e non si esclude che l'importo possa variare di poche centinaia di euro;

**Si precisa inoltre**, che essendo lotti vendibili separatamente, per ogni lotto è necessaria una pratica urbanistica, mentre nell'ipotesi di un'unica pratica urbanistica, i costi potrebbero essere inferiori in quanto si potrebbe ridurre il costo per la presentazione della pratica edilizia.

**A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiede un nuovo certificato di agibilità.**

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale Vigente del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la seguente per quanto riguarda le zone "C1":

#### Art. 24

##### SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE URBANA

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Identificazione delle sottozone:

C1. Insediamenti residenziali con P.d.L. convenzionato alla data di adozione delle presenti norme o comunque con P.d.L. adottato dal Consiglio Comunale.

C2. Comparti ricadenti in zone contigue alle zone di completamento ed aventi caratteristiche di zone urbanisticamente intercluse.

C3. Insediamenti residenziali a carattere intensivo.

C4. Riclassificazione preesistenze zone "G5".

C5. Insediamenti residenziali di ricucitura urbana a carattere estensivo.

#### Art. 25

##### NORME GENERALI RELATIVE ALLE SOTTOZONE "C"

Gli interventi nelle zone "C" si attuano secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

Come prima specificato le zone di espansione sono inserite all'interno di comparti urbanisticamente definiti, la cui attuazione dovrà avvenire con intervento unitario per formazione di un consorzio fra privati proprietari di almeno i 3/4 della superficie territoriale del comparto, oppure per azione diretta del Comune con piano di lottizzazione d'Ufficio, secondo i disposti dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale

ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Le tavole di piano, oltre all'identificazione di comparti di intervento, fissano la collocazione delle cessioni, la collocazione preferenziale delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards potrà subire, in fase di redazione di P.d.L., modifiche in relazione a motivazioni di ordine paesistico e funzionale in virtù di esigenze di pianificazione esecutiva (P.d.L.); si ribadisce comunque che le S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate. Le superfici dei comparti, indicate nelle tabelle riepilogative, sono da considerare indicative, in caso di discordanza tra superficie riportata in tabella e superficie reale di comparto cartografico, prevale quest'ultima; il Comune, in attuazione di interventi di edilizia pubblica potrà variare le destinazioni di S1, S2, S3, S4.

La dotazione di parcheggi privati è fissata in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione; in aggiunta a tale dotazione dovrà essere prevista una entità di spazi privati di uso pubblico pari a 80 mq. ogni mq. di superficie lorda dell'edificio a destinazione commerciale; di tale quantità, almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi privati di uso pubblico.

Intervento su immobili esistenti in zona classificata "C" in assenza di predisposizione di P.d.L.; i tipi di intervento sono così classificati:

a) manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

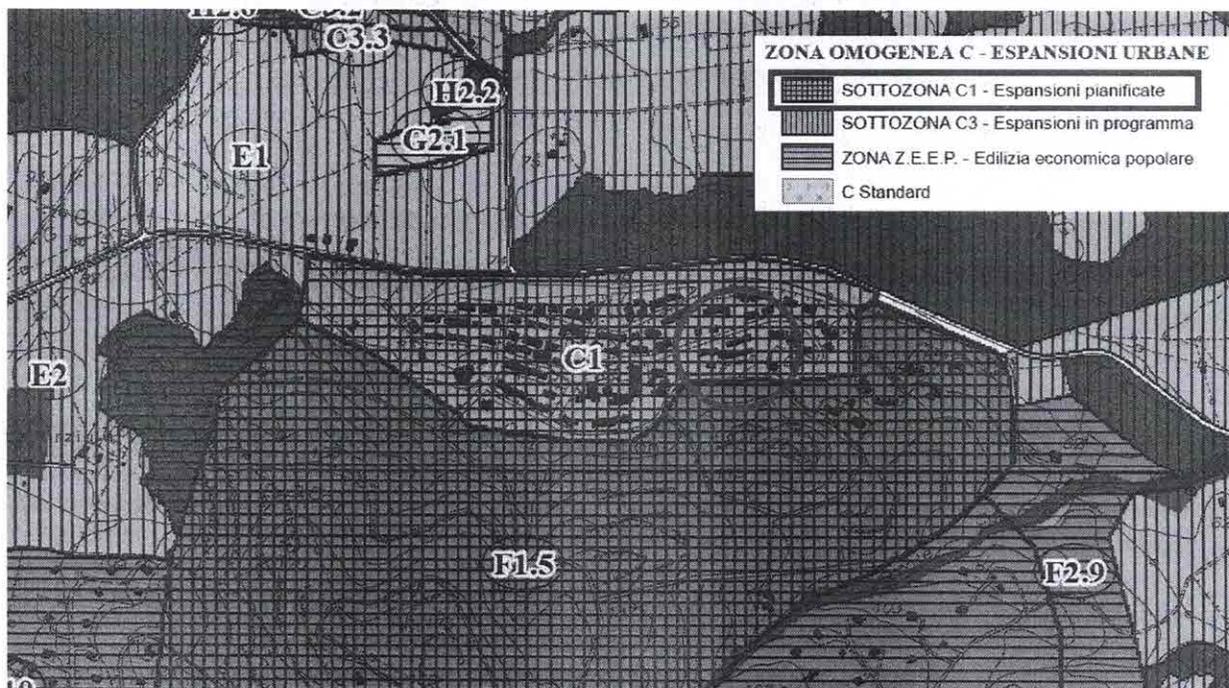
b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.d.L., l'intero volume dell'immobile sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

Il lotto minimo previsto per le zone di espansione del centro urbano, delle frazioni e dei nuclei, viene fissato dalle presenti norme in 300 mq. per costruzioni a schiera o comunque accorpate, 600 mq. per tipologia edilizia isolata.

## PLANIMETRIA CARTOGRAFICA PIANO COMUNALE URBANISTICO VIGENTE



Mentre l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale in **adozione** del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la seguente per quanto riguarda le zone "C1":

## **NORME P.U.C. IN ADOZIONE**

### **Art. 24. LE ZONE DI ESPANSIONE**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dalle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente.

Comprendono le parti di territorio edificate nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e le parti destinate a nuovi complessi residenziali.

Identificazione delle sottozone:

C1. Insediamenti residenziali con P.d.L. convenzionato alla data di adozione delle presenti norme o comunque con P.d.L. adottato dal Consiglio Comunale.

C2. Comparti ricadenti in zone in cui esiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo unifamiliare residenziale, localizzate in ambiti agricoli prossimi alle espansioni recenti (Marazzino).

C3. Espansioni in programma, sono costituite dagli ambiti pianificati per la futura espansione urbana, tali aree funzionali al soddisfacimento dell'edilizia abitativa nell'orizzonte temporale di un decennio, sono collocate adiacenti all'urbanizzazione esistente in ossequio ai disposti dell'art. 71 del P.P.R. e sono definiti si da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico, presentano una dotazione volumetrica per edilizia agevolata.

### **Art. 25. SOTTOZONE C1**

Insediamenti residenziali convenzionati o adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme. Gli indici ed i parametri di intervento sono quelli fissati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei relativi P.d.L.. La determinazione della volumetria esistente è stata effettuata tramite i risultati dei voli aerofotogrammetrici del 2010 e relative tavole sui volumi esistenti. All'atto di presentazione di progetti all'interno dei p.d.l. convenzionati, si dovrà procedere preliminarmente alla dimostrazione dei volumi residui riportando analiticamente, come da concessioni rilasciate, le volumetrie realizzate.

- 11) 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;

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico : impianto sottotraccia datato e privo di energia elettrica in quanto risulta che abbiano disattivato i contatori Enel
- idrico : impianto sottotraccia datato e privo attualmente della fornitura idrica in quanto non asservito dal contatore condominiale
- termico : Assente

Tutti gli impianti esistenti (idrico ed elettrico) sono sprovvisti di certificazioni ai sensi del D.lvo n. 37/2008, ad eccezione dell'impianto elettrico condominiale, così come riportato nella documentazione allegata all'Agibilità

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

Gli immobili oggetto di procedura sono pignorati per intero, quindi si procede comodamente alla stima di ogni singolo immobile in modo integrale (n.4 lotti) , trattandosi di fatto di n.4 appartamenti residenziali con rispettive cantine, così come identificati nelle planimetrie catastali, si ritiene non procedibile attuare le indicazioni disposte nel quesito appunto, perché non si tratta di beni comodamente divisibili.

13) 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 carrajo, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

*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*

I beni pignorati vista la loro conformazione e lo stato di fatto, possono essere divisi in 4 distinti lotti per essere venduti separatamente, così come di seguito descritto:

#### **LOTTO "1"**

Quota pari all'intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. al fog. 9 mappale 328, sub. 18, int. A16 e C17, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita € 526,79.

Per accedere all'appartamento del sub. 18 (int. A16) si accede percorrendo Via Marco Polo e in prossimità del numero civico 82, è presente un ingresso pedonale, facente parte del subalterno 1 (B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " / s") che porta alla veranda comune (sub.17) sia al sub. 18 che al sub.19.

Mentre per accedere alla cantina (C17) , sempre facente parte del sub.18, si accede tramite le scale che portano al piano seminterrato, sempre all'interno del sub.1 (B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " s") dove si ha accesso al sub.16 (corridoio) che porta alla cantina C17, ma lo stesso sub è comune anche ai sub.19-21-22-41 e 42

#### **LOTTO "2"**

Quota pari all'intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-T, censito al N.C.E.U. al fog. 9 mappale 328, sub. 19, int. A15 e C15, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita € 526,79.

Per accedere all'appartamento del sub. 19 (int. A15) si accede percorrendo Via Marco Polo e in prossimità del numero civico 82, è presente un ingresso pedonale, facente parte del subalterno 1

(B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " ") che porta alla veranda comune (sub.17) sia al sub. 19 che al sub.18.

Mentre per accedere alla cantina (C15) , sempre facente parte del sub.19, si accede tramite le scale che portano al piano seminterrato, sempre all'interno del sub.1 (B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " ") dove si ha accesso al sub.16 (corridoio) che porta alla cantina C15, ma lo stesso sub è comune anche ai sub.18-21-22-41 e 42

### LOTTO "3"

Quota pari all'intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1-1, censito al N.C.E.U. al fog. 9 mappale 328, sub. 28, int. A12 e C7, categoria A2, classe 1, vani 3, rendita € 395,09.

Per accedere all'appartamento del sub. 28 (int. A12) si accede percorrendo Via Marco Polo e in prossimità del numero civico 82, è presente un ingresso pedonale, facente parte del subalterno 1 (B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " ") che porta alla veranda comune tramite una scala (sub.27) sia al sub. 28 che al sub.29.

Mentre per accedere alla cantina (C7), sempre facente parte del sub.28, si accede tramite le scale che portano al piano seminterrato, sempre all'interno del sub.1 (B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " ") dove si ha accesso ai sub.23 (corridoio) che porta alla cantina C7, ma lo stesso sub è comune anche ai sub.25-26-29-39 e 40

### LOTTO "4"

Quota pari all'intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. Ruoni, Via Marco Polo snc, piano S1, censito al N.C.E.U. al fog. 9 mappale 328, sub. 41, int. A13 e C16 e C35 (cantina con acceso dall'int. dell'appartamento A13), categoria A2, classe 1, vani 3, rendita € 395,09.

Per accedere all'appartamento del sub. 41 (int. A13) si accede percorrendo Via Marco Polo e in prossimità del numero civico 74, è presente un ingresso carrabile, facente parte del subalterno 1 (B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " "), dove si raggiunge una scala comune che porta all'ingresso del terrazzo del sub. 41.

Mentre per accedere alla cantina (C15) , sempre facente parte del sub.19, si accede in prossimità del civico 82, tramite le scale che portano al piano seminterrato, sempre all'interno del sub.1 (B.C.N.C. a tutti i sub del Condominio " ") dove si ha accesso al sub.16 (corridoio) che porta alla cantina C16, ma lo stesso sub è comune anche ai sub.18-19-21-22 e 42

14) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile,*



specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

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

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato si procede al calcolo e alla determinazione della superficie commerciale.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature esterne ed interne.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'art. 13 della legge 392 del 1978, DPR 138/98 e nella norma UNI 10750:

**“ LOTTO 1” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (SUB.18)**

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA		SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE PIANO TERRA	62,75	100%		62,75
SUP. LORDA TERRAZZO COPERTO	8,00	50%		4,00
SUP. LORDA CANTINA PIANO INTERRATO (C17)	9,96	30%		2,99
<b>TOTALE SUP. COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b>				<b>69,74</b>

**“ LOTTO 2” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (SUB.19)**

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA		SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE PIANO PRIMO	54,01	100%		54,01
SUP. LORDA TERRAZZO COPERTO	7,21	50%		3,61
SUP. LORDA CANTINA PIANO INTERRATO (C15)	7,21	30%		2,16
<b>TOTALE SUP. COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b>				<b>59,78</b>

**“ LOTTO 3” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (SUB.28)**

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA		SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE PIANO PRIMO	52,35	100%		52,35
SUP. LORDA TERRAZZO	9,76	30%		2,93
SUP. LORDA CANTINA PIANO INTERRATO (C7)	9,70	30%		2,91
<b>TOTALE SUP. COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b>				<b>58,19</b>

**“ LOTTO 4” CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (SUB.41)**

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA		SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA RESIDENZIALE PIANO PRIMO	35,22	100%		35,22
SUP. LORDA TERRAZZO	16,62	30%		4,99
SUP. LORDA CANTINA PIANO INTERRATO (C35)	7,80	50%		3,90
SUP. LORDA CANTINA PIANO INTERRATO (C16)	5,20	30%		1,56
<b>TOTALE SUP. COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b>				<b>45,67</b>

Riguardo i criteri di stima utilizzati dal sottoscritto CTU per la determinazione del valore degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima più comunemente conosciuto come **Sintetico-Comparativo**.

Il procedimento risulta piuttosto attendibile nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati; i parametri da utilizzare sono Euro / mq. o Euro / mc.

### METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo permette, infatti di accertare, con la maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono sul mercato.

Si procede mediante raffronto fra gli immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto, determinando quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono comparativamente i beni da stimare.

### TABELLA VALORI DI MERCATO IMMOBILI FINITI

	Min.	Max.	Valore medio
OMI Valori imm.li abitazioni civili	€/mq. 1.800,00	2.400,00	2.100,00 €/mq.
Valori Borsino Imm., abitazioni stabili in fascia media	€/mq. 1.448,00	2.163,00	1.805,50 €/mq.
Indagini di mercato dinamiche e inserz. su Web	€/mq. 1.338,71	1.854,84	1.596,77 €/mq.
<b>VALORE MEDIO OTTENUTO</b>		<b>(1.834,09 €/mq.)</b>	<b>→ 1.800,00 €/mq.</b>

Nella formazione della "rete di riferimento" si escludono, ovviamente tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di mercato "normale".

Pertanto previa l'esecuzione di un'accurata indagine di mercato, e di tutte le operazioni necessarie per i confronti di similitudine al bene oggetto di stima, compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni si addiuvano così al più probabile valore di mercato degli stessi pari a:

- Piano terra/primo/seminterrato (residenziale) = € 1.800,00 al mq .
- Piano terra/primo/seminterrato (terrazzo coperto) = € 900,00 al mq . (50% di €1.800,00)
- Piano terra/primo/seminterrato (terrazzo) = € 540,00 al mq . (30% di €1.800,00)
- Piano interrato (cantina collegata alla residenza) = € 900,00 al mq . (50% di €1.800,00)
- Piano interrato (cantine) = € 540,00 al mq . (30% di €1.800,00)

Inoltre visto lo stato dei luoghi in cui si trovano tutti gli appartamenti e le cantine oggetto di esecuzione (**importanti macchie di umidità**, stato d'uso mediocre, intonaci deteriorati, ecc), si valuta un deprezzamento per ogni singolo lotto dal valore complessivo dell'immobile che oscilla tra l'5% e il 6% per i futuri lavori che saranno necessari per rendere ogni singolo immobile utilizzabile per l'uso a cui sono stati destinati.

### VALORE DI MERCATO, METODO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

#### "LOTTO 1"

Il valore di mercato dell'immobile **sub.18** è indicabile in **€ 117.996,70** nello stato in cui si trova:



69,74 (sup. lorda ragguagliata) mq x 1.800,00 € / mq = € 125.528,40 (abitazione piano terra e cantina piano interrato)

Totale valore lotto "1" = € 125.528,40 - € 7.531,70 (6% di 125.528,40 COEFF. DI DEPREZZAMENTO PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE DEL FABBRICATO) = € 117.996,70

**Valore di mercato "lotto 1" (sintetico - comparativo) = € 117.996,70**

#### RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(oneri cancellazioni formalità e spese varie)

• <b>Totale Valore Stimato allo stato attuale</b> .....	€	117.996,70
<i>A dedurre</i>		
• Oneri cancellazione Formalità .....	€	3.553,25
• Oneri condominiali (anni 2023 e 2024) .....	€	2.795,16
• Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità, e variazioni catastali ... (circa) .....	€	4.400,00
<b>TOTALE VALORE</b> .....	€	<b>107.248,29</b>

#### VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA, LOC. RUONI, VIA MARCO POLO snc, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9, MAPP. 328, SUB 18

**Lotto 1 - € 107.248,29 - "SUB.18 - int. A16 e C17"**

#### "LOTTO 2"

Il valore di mercato dell'immobile sub.19 è indicabile in € 101.144,38 nello stato in cui si trova:

59,78 (sup. lorda ragguagliata) mq x 1.800,00 € / mq = € 107.600,40 (abitazione piano terra e cantina piano interrato)

Totale valore lotto "2" = € 107.600,40 - € 6.456,02 (6% di 107.600,40 COEFF. DI DEPREZZAMENTO PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE DEL FABBRICATO) = € 101.144,38

**Valore di mercato "lotto 2" (sintetico - comparativo) = € 101.144,38**

#### RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(oneri cancellazioni formalità e spese varie)

• <b>Totale Valore Stimato allo stato attuale</b> .....	€	101.144,38
<i>A dedurre</i>		
• Oneri cancellazione Formalità (quota parte relativa ai lotti 1-2-3-4).....	€	3.553,25
• Oneri condominiali (anni 2023 e 2024) .....	€	2.381,39
• Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità, e variazioni catastali ... (circa) .....	€	4.400,00
<b>TOTALE VALORE</b> .....	€	<b>90.809,74</b>

#### VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA, LOC. RUONI, VIA MARCO POLO snc, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9, MAPP. 328, SUB 19

**Lotto 2 - € 90.809,74 - "SUB.19 - int. A15 e C15"**

### "LOTTO 3"

Il valore di mercato dell'immobile sub.28 è indicabile in €. **98.454,10** nello stato in cui si trova:

58,19 (sup. lorda ragguagliata) mq x 1.800,00 € / mq = € 104.738,40 (abitazione piano primo e cantina piano interrato)

Totale valore lotto "3" = € 104.738,40 – € 10.473,84 (6% di 104.738,40 COEFF. DI DEPREZZAMENTO PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE DEL FABBRICATO) = €. **98.454,10**

**Valore di mercato "lotto 3" (sintetico - comparativo) = €. 98.454,10**

#### RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(oneri cancellazioni formalità e spese varie)

• <b>Totale Valore Stimato allo stato attuale</b> .....	€.	98.454,10
<i>A dedurre</i>		
• Oneri cancellazione Formalità (quota parte relativa ai lotti 1-2-3-4).....	€.	3.553,25
• Oneri condominiali (anni 2023 e 2024) .....	€.	2.450,36
• Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità, e variazioni catastali ...(circa).....	€.	4.400,00
<b>TOTALE VALORE</b> .....	€.	<b>88.050,49</b>

#### VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA, LOC. RUONI, VIA MARCO POLO snc , CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9, MAPP. 328, SUB 28

**Lotto 3 - € 88.050,49 - "SUB.28 - int. A12 e C7"**

### "LOTTO 4"

Il valore di mercato dell'immobile sub.41 è indicabile in €. **78.088,86** nello stato in cui si trova:

45,67 (sup. lorda ragguagliata) mq x 1.800,00 € / mq = € 82.198,80 (abitazione piano seminterrato e cantina piano interrato)

Totale valore lotto "4" = € 82.198,80 – € 4.109,94 (5% di 82.198,80 COEFF. DI DEPREZZAMENTO PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE DEL FABBRICATO) = €. **78.088,86**

**Valore di mercato "lotto 4" (sintetico - comparativo) = €. 78.088,86**

#### RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(oneri cancellazioni formalità e spese varie)

• <b>Totale Valore Stimato allo stato attuale</b> .....	€.	78.088,86
<i>A dedurre</i>		
• Oneri cancellazione Formalità (quota parte relativa ai lotti 1-2-3-4).....	€.	3.553,25
• Oneri condominiali (anni 2023 e 2024) .....	€.	1.782,13
• Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità, e variazioni catastali ...(circa).....	€.	4.400,00
<b>TOTALE VALORE</b> .....	€.	<b>68.353,48</b>

#### VALORE DEL BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA, LOC. RUONI, VIA MARCO POLO snc , CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 9, MAPP. 328, SUB 41

**Lotto 4 - € 68.353,48 - "SUB.41- int. A13, C16 e C35"**

- 4) 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;

#### **Risposta quesito 4 e 9 - Difformità**

Con riferimento alla risposta del quesito n. 4, poi meglio specificato al punto n. 9, appare strano apprendere di una difformità urbanistica e catastale, se pur di pochi centimetri per unità immobiliare, che comunque richiederebbe un costo di € 700,00= per ciascun lotto per la sistemazione della situazione catastale.

Quanto sopra in considerazione del fatto che nelle perizie effettuate nell'ambito dei procedimenti di esecuzioni immobiliare n. 305/2017 e n. 269/2017, Tribunale di Tempio Pausania, iscritti sempre dalla scrivente parte creditrice, per immobili facenti parte sempre del Condominio Albatros, e quindi "gemelli" rispetto agli appartamenti in questione, nessuna difformità catastale sia emersa: tant'è che per entrambe le procedure c'è stata l'aggiudicazione degli immobili senza alcuna problematica in merito.

Voglia pertanto il perito nominato verificare dettagliatamente tale circostanza, e rivalutare tali voci di spesa.

#### **Riguardo alle osservazioni del quesito "4 e 9" si precisa quanto segue:**

riguardo tale osservazione, si fa presente che il sottoscritto CTU, durante le operazioni peritali ha rilevato con strumentazione di precisione (misuratore laser) e in modo accurato tutti gli immobili oggetto di esecuzione, ovvero ogni singolo vano, comprese le ampiezze e la posizione di porte e finestre, per poi confrontarle con gli elaborati progettuali acquisite presso il Comune di Santa Teresa.

Da tale verifica come ampiamente illustrato nel quesito 4 e 9 il sottoscritto ha riscontrato difformità nelle misure interne, nel posizionamento di alcuni muri divisorii e nel posizionamento di alcuni infissi esterni, con variazioni che il sottoscritto ritiene evidenziare come modifiche da sanare, inoltre è opportuno evidenziare che nel "lotto 4" si riscontra la destinazione d'uso del vano cantina in ripostiglio, pertanto andrà opportunamente modificata la scheda catastale.

**Inoltre appare poco comprensibile** per il sottoscritto CTU il riferimento citato nelle osservazioni riguardo altri procedimenti di esecuzioni immobiliari nello stesso condominio, dove non sono state riscontrate differenze (anche se ritenuti "gemelli" degli appartamenti oggetto della procedura in oggetto) rispetto ai progetti concessionati e quindi non è stata necessaria nessuna variazione catastale, poiché si tratta di beni che non riguardano tale esecuzione e soprattutto come già ribadito in precedenza il sottoscritto evidenzia quanto riscontrato durante le operazioni peritali.

**Pertanto si conferma** quanto descritto e dichiarato in precedenza riguardo le differenze nelle misurazioni riscontrate sugli immobili, comprese le spese per la sistemazione urbanistica e catastale delle stesse, poiché da normativa urbanistica vigente, tali difformità vanno assolutamente sanate in quanto il mancato adeguamento delle stesse comporta la non conformità dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

- 8) 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;

### **Risposta quesito n. 8 – Oneri condominiali**

In merito al quesito n. 8, risulta completamente errato quanto riportato in perizia. Difatti il G.E. esplicitamente richiede "...l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della stima...", ma il valore indicato in perizia non fa assolutamente riferimento ai due anni precedenti alla data della perizia (2022 e 2023), ma fa riferimento al debito totale contratto dal debitore eseguito nei confronti del condominio per molti anni addietro.

Non può rilevarsi come detto notevole importo (€ 53.107,56 complessivo per le quattro unità immobiliari) sia anche e soprattutto l'inevitabile conseguenza del forte ritardo con la quale è stata depositata la bozza della perizia da parte del CTU.

Pr quanto sopra espresso dovrà il CTU, per ogni lotto così come individuato, ricalcolare gli oneri condominiali insoluti riferiti solo ed esclusivamente alle ultime due annualità precedenti la data della perizia (2022-2023), con conseguente notevole riduzione dell'importo da dedurre al valore stimato di ogni unità immobiliare.

### **Riguardo alle osservazioni del quesito "8" si precisa quanto segue:**

riguardo tale osservazione e preso atto di quanto evidenziato dall'Avvocato di parte procedente, il sottoscritto CTU ha effettuato le opportune correzioni adeguando gli oneri condominiali alle ultime due annualità ovvero per l'anno 2023 e 2024, modificando e correggendo di fatto anche i valori definitivi dei vari lotti al netto delle spese certe.

### **Conclusioni:**

**PRECISAZIONI IN MERITO AI VALORI STIMATI:** di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di [redacted], [redacted] ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 8%-10%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 8%-10% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritiene di aver svolto il compito assegnatogli e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli resta a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia li 29/08/2024

Geom. Salvatore Calcina  
Iscrizione Albo [redacted]  
[redacted]  
Geom. Salvatore Calcina

Allegati :

- A) Richiesta liquidazione compensi e ricevute spese;
  - 1) Documentazione Fotografica;
  - 2) Estratto di mappa fog.9 del comune di Santa Teresa Gallura
  - 3) Elaborato Planimetrico del mapp. 328, sub. 18-19-28-41
  - 4) Elenco subalterni mapp. 328;
  - 5) Planimetrie catastali mapp.328, sub. 18-19-28-41;
  - 6) Visura catastale all'urbano del mapp. 726;
  - 7) Visure ipotecarie Conservatoria;
  - 8) Certificato Notarile Storico Ventennale;
  - 9) Concessione Edilizia n. 121 del 31/07/1997;
  - 10) Elaborati grafici concessione Edilizia n. 121 del 31/07/1997;
  - 11) Certificato di Agibilità n. 4564/00 il 08/11/2011;