

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 172/2029

OMISSIS – OMISSIS +1

PARTI IN CAUSA

CREDITORE **OMISSIS**
Omissis
Omissis

c/o **OMISSIS**
Omissis
Omissis

DEBITORI **OMISSIS**
Omissis

OMISSIS
Omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Alessandro DI GIACOMO

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

INDICE

PREMESSA	4
QUESITO N. 1	
1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	4
QUESITO N. 2	
MODULO DELL'ESPERTO	5
QUESITO N. 3	
3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI	5
3.2 TITOLI EDILIZI	6
3.3 TITOLO DI PROVENIENZA	7
3.4 ALTRI TITOLI	7
QUESITO N. 4	6
4.1 CONFORMITÀ TRA LO STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO	8
QUESITO N. 5	
5.1 VARIAZIONI CATASTALI	9
QUESITO N. 6	
STATO CIVILE	10
QUESITO N. 7	
7.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	11
QUESITO N. 8	
ATTO DI ASSEGNAZIONE	11
QUESITO N. 9	
9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RINNOVATE	12
9.2 ALTRI PESI: SERVITÙ PASSIVA E SERVITÙ PASSIVA PUBBLICA	12
9.3 VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA	12
QUESITO N. 10	
10.1 VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	13
10.3 COSTI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	13
QUESITO N. 11	
11.1 CONFORMITÀ	13
A – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	14
B – PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITÀ	14
QUESITO N. 12	
12.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI	17

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

QUESITO N. 13

13.1 DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO	18
-----------------------------------	----

QUESITO N. 14

DESCRIZIONE DEI BENI	18
----------------------	----

14.1 UBICAZIONE	19
-----------------	----

14.2 DESCRIZIONE DELLO STATO RILEVATO	20
---------------------------------------	----

14.3 SUPERFICI	24
----------------	----

14.4 CONFINI CATASTALI	25
------------------------	----

QUESITO N. 15

15.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	26
---------------------------------	----

15.2 VALORE LOTTO	27
-------------------	----

CONCLUSIONI



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

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 ai beni di proprietà del sig. OMISSIS e della sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2 di diritto di proprietà ciascuno in comunione dei beni su due immobili siti in Comune di Santa Teresa Gallura (SS) nella Località denominata "Capizza di Vacca" nelle vicinanze dell'abitato della frazione di Ruoni.

Tali beni sono risultati essere una villa con annessa area esterna, costituita da due piani fuori terra e un locale seminterrato ubicato al di sotto della villa.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30/09/2024 e il giorno 5 del mese di febbraio 2025 è avvenuto il sopralluogo dopo aver concordato l'accesso con l'occupante.

Quesito n. 1

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

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 della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	presente
2. Istanza di Vendita	presente
3. Estratto di Mappa	NON presenti
4. Certificato Notarile	presente
5. Certificati Ipotecari	presenti
6. Visure Storiche Catastali	NON presenti

La documentazione è risultata idonea allo svolgimento dell'incarico.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.2

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

Il modulo dell'esperto per il controllo della documentazione (ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.) viene **allegato alla presente relazione (Allegato A).**

Quesito n.3

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

3.1 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI

Per l'**identificazione** e l'**individuazione** degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le visure catastali storiche, gli estratti delle mappe censuarie e l'elaborato planimetrico, così da poter individuare con esattezza i beni e identificarli dal punto di vista catastale (vedasi **Allegato n. 2**).

Tale ricerca è stata propedeutica per l'inoltro della richiesta di Accesso agli atti presso gli uffici comunali.

Nel Verbale di pignoramento viene indicato come oggetto di esproprio un immobile ubicato nel Comune di Santa Teresa Gallura, oggetto di ipoteca volontaria e nell'Atto così descritto:

“Fabbricato terra/tetto, posto in Santa Teresa Gallura, località Capizza di Vacca, disposto su tre piani (seminterrato, terreno e mansarda), diviso in tre unità immobiliari e precisamente:

- ✓ *Unità ad uso ufficio al piano seminterrato composto di vani catastali 3,5;*
- ✓ *Unità immobiliare per civile abitazione ai piani terreno e mansarda, con annessi locali cantina e sgombero al piano seminterrato con una consistenza complessiva di vani catastali 10,5 e con verande e giardino esclusivo.”*

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Tali beni risultavano identificati al Catasto di Santa Teresa Gallura come segue:

- Unità immobiliare censita al N.C.U.E. di Santa Teresa Gallura al foglio 9, particella 672 subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani – Rendita Euro 831,50;
- Unità immobiliare censita al N.C.U.E. di Santa Teresa Gallura al foglio 9, particella 672 subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani – Rendita Euro 2.257,59;

A tutt'oggi i beni sono identificati al Catasto di Santa Teresa Gallura come segue:

- Unità immobiliare censita al N.C.U.E. di Santa Teresa Gallura al foglio 9, particella 672 subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani – Rendita Euro 2.257,57;
- Unità immobiliare censita al N.C.U.E. di Santa Teresa Gallura al foglio 9, particella 672 subalterno 5¹, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq – Rendita Euro 258,33;

3.2 TITOLI EDILIZI

Dopo un colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Santa Teresa Gallura, si è proceduto a richiedere con procedura di Accesso agli atti (Allegato n. 3) la documentazione relativa agli immobili identificati con la particella 672 ai subalterni 4 e 5.

Dall'ispezione l'immobile è risultato autorizzato dai seguenti titoli edilizi²:

1. **Concessione Edilizia n. 166/1978** del 29/05/1978 riguardante la **“Costruzione di abitazione padronale e ricovero per equini in località Capizza di Vacca”**;
2. **Abitabilità p.e. n. 1557/1978** del 1982, dove si autorizza l'abitabilità del fabbricato per civile abitazione sito in loc. Capizza di Vacca, con lavori ultimati il 14/04/1982;
3. Richiesta Sanatoria del 30 giugno 1987 **n. 1269/1998 ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85 per abuso edilizio – Pratica 1088-1987 prot. n. 6291**;

¹ Il *subalterno 5* deriva dal *subalterno 3*, nel 2007 vi è stato un cambio di destinazione d'uso;

² Tutti i titoli edilizi citati al Paragrafo 3.1 sono intestati al sig. OMISSIS e alla sig.ra OMISSIS;

3.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* per la quota di 1/2 di diritto di proprietà ciascuno a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA³** del **28/02/2007** (*Allegato n. 4*) a rogito del Notaio *OMISSIS* in Firenze Repertorio n. 51006/12001.

Atto TRASCRITTO il 28/02/2007 ai nn. 2907/1703

a favore: ***OMISSIS*⁴** codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
nato a *OMISSIS* (XX) il XX/XX/XX
Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *OMISSIS*

OMISSIS codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
nata a *OMISSIS* (XX) il XX/XX/XX
Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *OMISSIS*

contro: ***OMISSIS***
codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
OMISSIS (XX)
Piena proprietà per 1/1

3.4 ALTRI TITOLI

La titolarità della proprietà degli immobili permane in capo alla signora *OMISSIS* per la quota dell'intero.

A seguito di indagine anagrafica (vedasi **Paragrafo 6**), si segnala che il signor *Omissis* risulta deceduto alla fine del 2023, ma dalla visura ipotecaria (*Allegato n. 1*) effettuata sui beni pignorati non emergono ulteriori trascrizioni relative al trasferimento di diritti reali sugli immobili in oggetto.

Inoltre, durante il sopralluogo, il figlio del sig. *Omissis* ha dichiarato di aver rinunciato all'eredità spettante.

³ Dalla presa in visione del titolo di provenienza si evince la presenza di una variante (Pratica edilizia 1.124 del 03/06/1985) alla C.E. 166/1978 non rinvenuta dall'accesso agli atti;

⁴ *OMISSIS* risulta deceduto (vedasi **Paragrafo 6**).

Quesito n.4

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.

4.1 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO

ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento depositato in Cancelleria il 29/09/2019 Repertorio 1880,

Trascritto al n. 1 in data 28/10/2019 Registro Generale n. 9911 Registro Particolare n. 7083,

a favore: **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** (XX) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

contro: **OMISSIS** nato a **OMISSIS** (XX) il XX/XX/XX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

OMISSIS nata a **OMISSIS** (XX) il XX/XX/XX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del 28/10/2019 e nell'Istanza di Vendita i beni pignorati sono correttamente descritti e identificati così come segue:

Immobile n. 1						
Comune	I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 9	Particella	672	Subalterno	4
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI			Consistenza	10,5 vani	
Indirizzo	REG.CAN.CAPIZZA DI VACCA P.1SS-T-1					N. civico -
Immobile n. 2						
Comune	I312 - SANTA TERESA GALLURA (SS)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 9	Particella	672	Subalterno	5
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI			Consistenza	82 metri quadri	
	DEPOSITO					

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.5

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

5.1 VARIAZIONI CATASTALI

Per quanto concerne la regolarità catastale della villa e del locale seminterrato, sono state esaminate le mappe, le schede catastali e l'elaborato planimetrico risalente all'anno 1985.

Dalla comparazione tra la mappa catastale e l'elaborato planimetrico è emerso che la particella 672 risulta graffiata con l'area esterna su cui insiste il fabbricato e costituisce pertanto parte integrante della proprietà. Tale area è individuata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1, censito come bene comune non censibile a servizio dei subalterni 3 e 4.

Dalla comparazione tra la documentazione catastale e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità in merito alla consistenza dell'immobile. Sono state tuttavia riscontrate lievi difformità interne, riconducibili a modifiche dei tramezzi, che non hanno comportato la realizzazione di nuove superfici.

Attualmente gli immobili risultano accatastati come segue:

VILLA CON ANNESSA AREA ESTERNA

Comune:	Santa Teresa Gallura (I312) (SS)			Indirizzo:	Reg. CANALECA- BIZZA DI VACCA ⁵	Piano S1 – T – 1	
Foglio:	9	Particella:	672	Subalterno:	4	Zona censuaria:	1
Categoria:	A/7	Classe:	2	Consistenza:	10,5 VANI		
Dati di superficie		320 mq	305 mq		Rendita catastale:	€ 2.277,57	
Intestati cata	stali	Omissis (CF: XXXXXXXXXXXXXX)			Diritto di proprietà	1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	
		Omissis (CF: XXXXXXXXXXXXXX)				1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	

⁵ L'indirizzo presente nella scheda catastale risulta errato, trattasi materiale nella trascrizione del toponimo la dicitura **corretta** è "Capizza di Vacca".

LOCALE SEMINTERRATO

Comune:	Santa Teresa Gallura (I312) (SS)			Indirizzo:	Loc. CAPIZZA DI VACCA n. SNC	Piano S1	
Foglio:	9	Particella:	672	Subalterno:	5	Zona censuaria:	1
Categoria:	C/2	Classe:	2	Consistenza:	82 mq		
Dati di superficie	100 mq			Rendita catastale:	€ 258,33		
Intestati catastali	Omissis (CF: XXXXXXXXXXXXX)			Diritto di proprietà	1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis		
	Omissis (CF: XXXXXXXXXXXXX)				1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis		

Si precisa che la sottoscritta C.T.U. non ha provveduto all'aggiornamento delle schede catastali con regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, in quanto tale variazione dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario successivamente alla presentazione della sanatoria edilizia presso l'Ufficio Tecnico comunale e solo a seguito della definizione favorevole del procedimento di sanatoria edilizia e della conseguente legittimazione urbanistico-edilizia delle opere eseguite.

Attualmente, l'accatastamento esistente è da considerarsi corretto.

Quesito n.6

Allegli, 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;

A seguito di richiesta presso gli uffici del Comune di Santa Teresa Gallura è emerso che lo stato civile degli esecutati all'11/06/2025 (vedasi *Allegato n. 6*) è il seguente:

OMISSIS nato a **OMISSIS** (XX) il XX/XX/XX c.f. XXXXXXXXXXXXX Residente in località Capizza di Vacca – Santa Teresa Gallura (SS)

Iscritto nella **FAMIGLIA ANAGRAFICA** così composta:

OMISSIS nato a **OMISSIS** (XX) il XX/XX/XX c.f. XXXXXXXXXXXXX

OMISSIS nato a **OMISSIS** (XX) il XX/XX/XX c.f. XXXXXXXXXXXXX;

OMISSIS nato a **OMISSIS** (XX) il XX/XX/XX c.f. XXXXXXXXXXXXX

CONIUGATO con *Omissis*

DECEDUTO in data 13/12/2023 in Santa Teresa Gallura (SS).

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.7

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

7.1 OCCUPAZIONE IMMOBILE E STATO DI POSSESSO

Durante l'accesso del 5 febbraio 2025, l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra *Omissis*. Il sig. *Omissis* ha dichiarato di risiedere in altra dimora.

Quesito n.8

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a prima volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

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

Non è presente un atto di assegnazione.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.9

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).

9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni, eseguite telematicamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Sister **in data 08/10/2025**, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, **sugli immobili pignorati non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli** (vedasi *Allegato n. 1*) rispetto a quelle indicate nella Relazione Notarile, a cura del Dott.sa Giulia Messina Vitrano e depositata in data 04/11/2019. Ovvero:

1. ISCRIZIONE del 26/02/2010 – Registro Particolare 442 Registro Generale 2054
IPOTECA LEGALE del 22/02/2010 Repertorio 26102/2010, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73 e D.Lgs 46/99.
A favore di EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. – SASSARI, SASSARI (SS)

9.2 ALTRI PESI: SERVITU' DI PASSAGGIO E SERVITU' PASSIVE PUBBLICHE

Dalla presa in visione dell'atto di provenienza non sono risultati pesi o servitù gravanti sul bene. Tuttavia, durante il sopralluogo è stata rilevata una servitù di passaggio insistente sulla particella **672** a favore delle proprietà confinanti identificate con la *particella 1899* e con la *particella 1901*.

9.3 VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA

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;

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.10

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.

10.1 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Trattasi di casa indipendente senza alcun vincolo condominiale.

10.2 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.11

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.

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

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;

11 CONFORMITA'

A seguito della documentazione prodotta e della comparazione tra le pratiche edilizie reperite con l'Accesso agli atti all'Ufficio edilizia privata del comune di Santa Teresa Gallura, e il rilievo fotografico (*Allegato n. 7*) e metrico (*Allegato n.8*) eseguito sui beni al momento del sopralluogo, **si è accertato che l'immobile è stato realizzato in difformità al progetto approvato dalla C.E. 166/1978 del 29/05/1978.**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate, è stato accertato che l'immobile oggetto di perizia risulta interessato da un ampliamento volumetrico realizzato in difformità rispetto al progetto originariamente assentito.

Per tali opere risulta presentata istanza di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 (condono edilizio), riferita a interventi di ampliamento eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia, nonché a variazioni della destinazione d'uso.

Alla data odierna la pratica di condono edilizio non risulta definita sotto il profilo amministrativo-edilizio; pertanto, non è possibile determinare con certezza la natura puntuale, l'estensione effettiva e la legittimazione urbanistica degli abusi oggetto di sanatoria.

Gli stessi risultano tuttavia indicati, in via generale, nella modulistica di condono come segue:

1. **Categoria Residenziale (A)** aumento di superficie complessiva pari a **mq 97,07**, di cui:
 - **mq 65,00** di superficie utile abitabile (S.U.A.);
 - **mq 32,07** di superficie non residenziale (S.N.R.).

2. **Categoria Non Residenziale (D)** aumento di superficie complessiva pari a **mq 115,52**.

Si evidenzia che la mancata definizione della procedura di sanatoria comporta l'attuale assenza di piena conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, con possibili riflessi in termini di commerciabilità, valutazione estimativa, salvo successivo perfezionamento del procedimento amministrativo.

Inoltre, per quanto riguarda la regolarità del condono ai fini paesaggistici (vedasi *Punto 9.3*), si fa presente che nell'Atto di compravendita (*Allegato n. 4*), all'Articolo 7 – Altre dichiarazioni, il venditore dichiara di aver provveduto all'invio della richiesta di parere paesaggistico in data 28/02/2007 a mezzo di raccomandata A/R.

B PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Dalla comparazione tra la documentazione urbanistico-edilizia prodotta (*Allegato n. 3*), le planimetrie catastali (vedasi *Punto 5.1*) e dallo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 05/02/2025, è emerso quanto segue.

1. **Variazioni essenziali oggetto di Condono Edilizio (Pratica 1088-1987):**

Dalla comparazione tra la documentazione edilizia risalente al 1978 e la documentazione catastale, le difformità rilevate risultano le seguenti:

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

PIANO TERRA

Modifica scale di collegamento interne e parte delle tramezzature per diversa distribuzione degli spazi, ampliamento superficie utile abitabile.

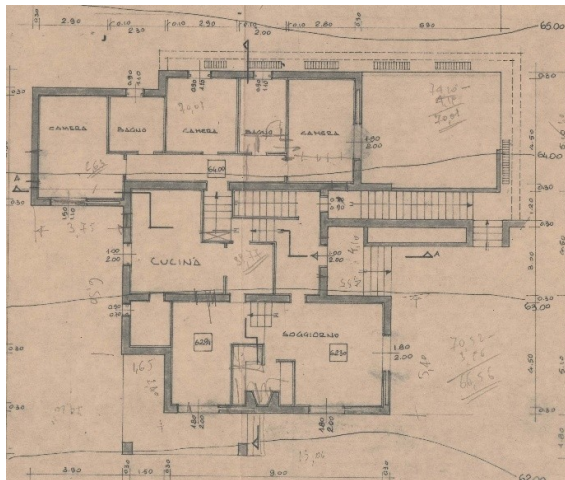


Figura n.1 - Stralcio C.E. 1147/89 – Piano terra

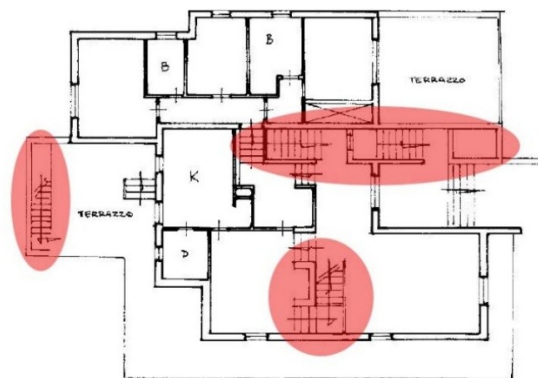


Figura n.2 - Stralcio plan. Catastale **subalterno 4**

PIANO MANSARDATO

Ampliamento della superficie residenziale con cambio di destinazione d'uso del sottotetto e ridistribuzione dei piani con conseguente aumento di volume.

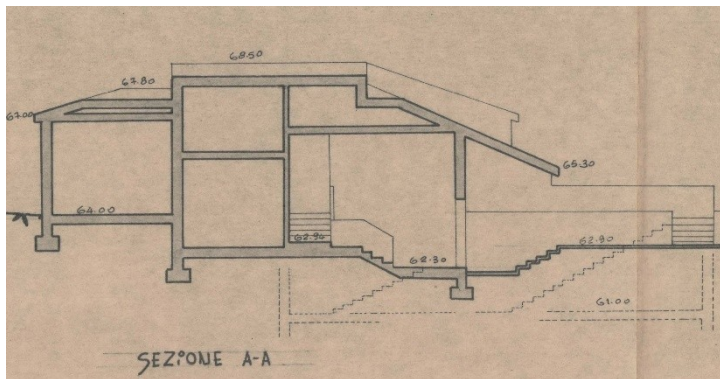


Figura n.3 - Stralcio C.E. 1147/89 – Sezione

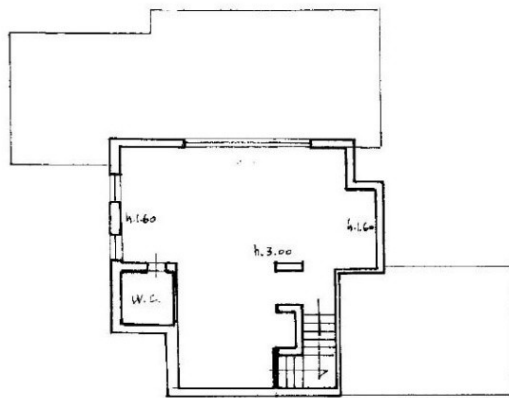


Figura n.4 -Stralcio plan. Catastale **subalterno 4**

Di fatto è stato realizzato un doppio volume con affaccio sulla zona giorno (vedasi *Rilievo Fotografico - Allegato n.8*).

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

LOCALE INTERRATO

Ampliamento del piano interrato e della superficie non residenziale

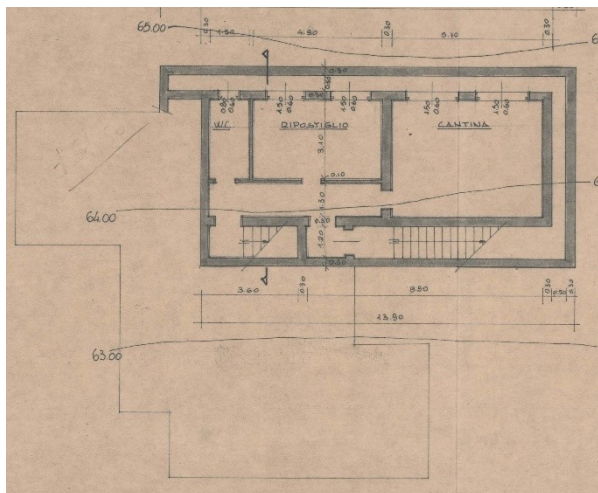


Figura n.5 - Stralcio C.E. 1147/89 – Piano interrato

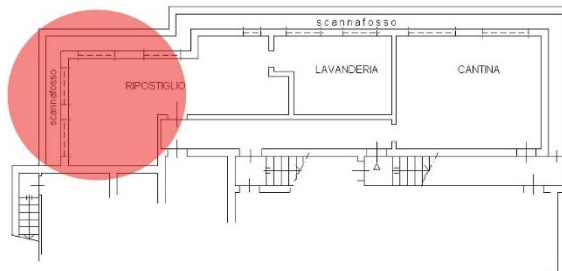


Figura n.6 - Stralcio plan. Catastale subalterno 5

Realizzazione di locale interrato al di sotto della sagoma del piano primo, con conseguente **ampliamento della superficie non residenziale.**

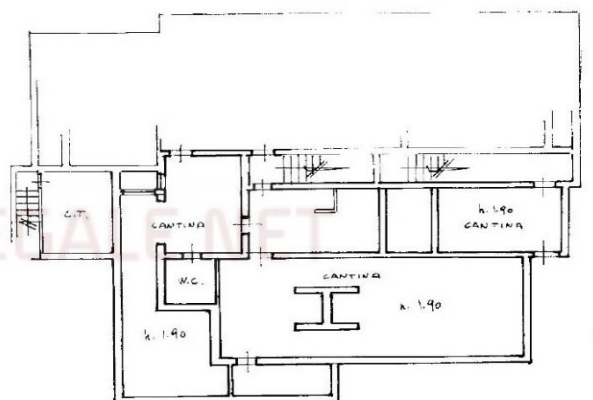


Figura n.7 - Stralcio plan. Catastale subalterno 4

Poiché la pratica edilizia non risulta presentata, ciò comporta la mancata definizione della procedura di sanatoria e conseguentemente **l'attuale assenza di piena conformità urbanistico-edilizia dell'immobile⁶**, della quale si terrà conto al momento della valutazione del valore.

Pertanto, **l'acquirente sarà tenuto a provvedere alla definizione della procedura di condono edilizio** e, qualora la stessa dovesse avere esito negativo, le opere realizzate in assenza di valido titolo edilizio dovranno essere demolite a cura e spese dell'acquirente, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi conformemente al titolo edilizio legittimamente assentito.

⁶ Ad oggi la conformità urbanistica può essere certificata per le sole opere oggetto di Agibilità rilasciata nel 1982 (vedasi Paragrafo 3.2).

2. **Difformità parziali o lievi** relative alla realizzazione di opere interne (tramezzi) che configurano una diversa distribuzione di alcuni spazi, ma non incidono su parti strutturali dell'edificio.

Tali difformità, **dovranno essere sanate solo a seguito della definizione del condono, con una pratica edilizia in Accertamento di conformità** che per tali interventi implica una SCIA in Sanatoria.

Quesito n.12

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

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;

12.1 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. 48 del 17/11/2021, in **Zona F2 Insediamenti Turistici Spontanei** – Articoli 33,38, 44,52 del NTA.

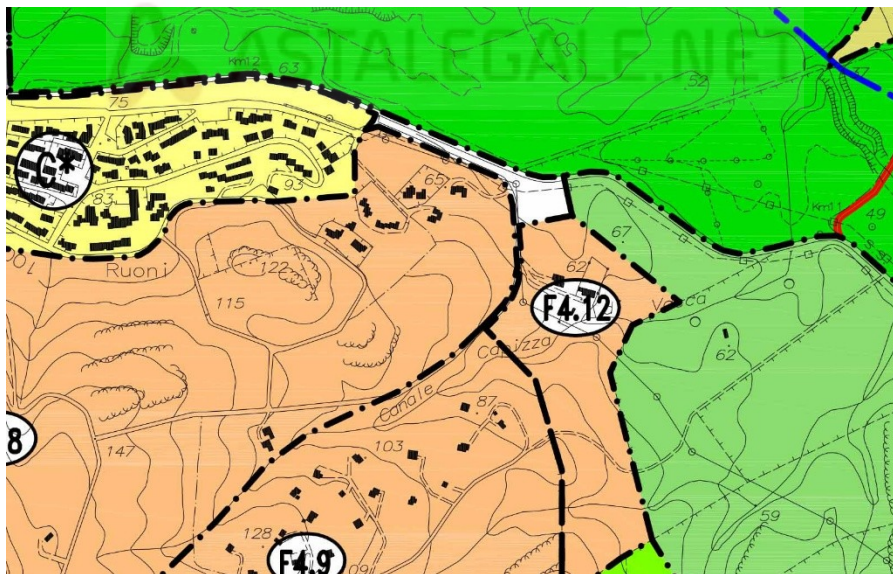


Figura n.8

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

- Per quanto riguarda il PAI (Piano di assetto Idrogeologico) l'area è classificata come **Hg1** – *Pericolosità moderata* e per il PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) l'area è classificata come **D2** – *Danno potenziale medio*.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.13

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.

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.

13.1 DIVISIBILITA' E FRAZIONAMENTO BENI

Gli immobili possono essere pignorati per intero e il loro valore verrà determinato per l'intera quota.

I beni verranno valutati insieme con la formazione di un unico lotto.

 ASTALEGALE.NET

Quesito n.14

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario Geom. Maurizio Satta in data 5 febbraio 2025 e in tale occasione, come da verbale redatto e allegato alla presente perizia (vedasi ***Allegato n.9***), si è provveduto ad effettuare le opportune verifiche in riferimento allo stato dei beni pignorati.

L'immobile esecutato è risultato essere composto da una villa con annessa area esterna, costituita da due piani fuori terra, identificata con il subalterno 4, e un locale seminterrato ubicato al di sotto il sedime della villa, identificato con il subalterno 5.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.1 UBICAZIONE

I beni esegutati sono ubicati nel Comune di Santa Teresa Gallura, in area collinare, in prossimità dell'abitato di Ruoni e nelle immediate vicinanze della Strada Statale n. 133 bis, che collega Santa Teresa Gallura a Palau.

La zona è a spiccata vocazione turistica ed è ben collegata alle principali località costiere, e nel contesto sono presenti numerosi insediamenti a destinazione turistico-ricettiva.

L'accesso alla proprietà avviene dalla parte est dell'abitato di Ruoni, percorrendo la strada vicinale che conduce alla località Capizza di Vacca, e successivamente una strada interpodereale che insistente sul mappale 678 e che termina in un'area sterrata utilizzata come parcheggio.

L'ingresso alla proprietà è delimitato da recinzione e muretti a secco e l'accesso alla villa è avvenuto tramite un camminamento che insiste sull'area esterna di pertinenza esclusiva.



Figura n. 9
Sovrapposizione foto aerea e catastale con individuazione Lotto
Estratto ForMaps

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.2 DESCRIZIONE STATO RILEVATO

La villa è circondata da un giardino con sistemazione esterna curata, realizzata mediante camminamenti e muretti a secco in pietra locale, ed è inserita in un contesto ambientale di pregio, tipico della zona, caratterizzato dalla presenza di vegetazione della macchia mediterranea con essenze che raggiungono anche dimensioni arboree.

L'edificio risulta pienamente integrato nel contesto paesaggistico circostante, ciò è dovuto alla conformazione del terreno e alla sistemazione esterna dei piani che contribuiscono a ridurre l'impatto visivo della costruzione, incrementandone il livello di qualità ambientale e paesaggistica.

Inoltre, la copertura in legno a grandi falde con tetto a padiglione, unitamente al mantenimento dei caratteri architettonici e strutturali originari, conferisce all'edificio un elevato grado di coerenza con il contesto territoriale.

La costruzione è realizzata con pareti perimetrali portanti in muratura, in parte rivestite in pietra locale (granito), e presenta ampie aperture verso l'area esterna, caratteristiche che determinano un buon livello di qualità costruttiva e una percezione complessiva di pregio, (vedasi *Allegato n. 7 – Rilievo fotografico*).

ASTALEGALE.NET
FOGLIO 9 PARTICELLA 672 SUBALTERNO 4

PIANTO TERRA E PIANO MANSARDATO

L'accesso all'ingresso principale, sormontato dalla copertura, avviene tramite una scalinata in discesa che conduce a una portafinestra di ingresso alla zona giorno, esposta a nord.

La zona giorno è composta da un ampio soggiorno, nel quale insiste un grande camino, dalla zona pranzo e da una cucina abitabile con annesso ripostiglio.

L'intera zona giorno è concepita come un unico ambiente caratterizzato da notevoli altezze interne. La distribuzione degli spazi è definita da cambi di quota collegati da scale interne e valorizzata dalla presenza di elementi architettonici come le travi in legno a vista e i camini ubicati nel soggiorno e nella sala da pranzo.

Tutti gli ambienti della zona giorno presentano accesso diretto all'area esterna tramite portefinestre di varie dimensioni, elemento che garantisce un'elevata luminosità e una forte integrazione tra spazi interni ed esterni.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Al di sopra della zona giorno è presente un doppio volume costituito dalla mansarda, accessibile mediante scala in legno a vista con partenza dalla sala da pranzo e affaccio diretto sul soggiorno.

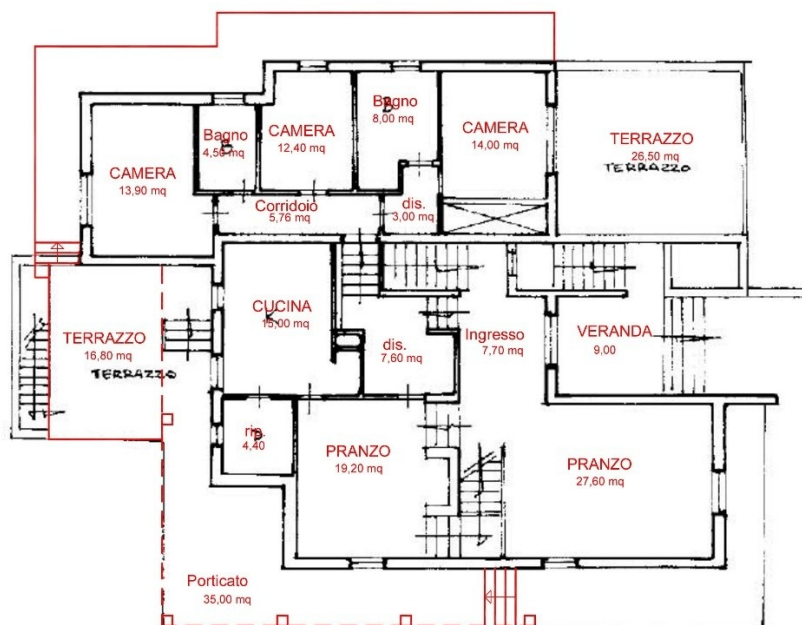


Figura n. 10 – Planimetria stato di fatto piano terra con superfici

La mansarda, attualmente adibita a studio privato, è dotata di un bagno di servizio.

In tutti gli ambienti dell'abitazione sono presenti armadiature in legno realizzate nello spessore delle murature, soluzione che contribuisce a una razionale organizzazione degli spazi e a una maggiore qualità funzionale dell'immobile.

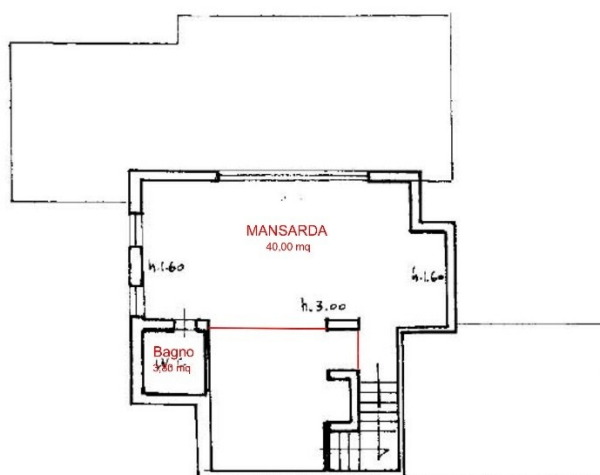


Figura n. 11 – Planimetria piano mansarda con superfici

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

La zona notte, esposta a sud e ubicata a una quota superiore rispetto alla zona giorno, è accessibile tramite un'area di passaggio posta in prossimità della cucina.

Tale area si sviluppa in un corridoio sul quale affacciano due camere da letto e un bagno, con esposizione sud-est; sul lato sud-ovest è invece collocata la camera padronale, dotata di bagno privato e terrazza di pertinenza esclusiva.

Gli infissi sono in PVC con taglio termico e vetrocamera. Le finiture interne e i rivestimenti risultano di buon livello qualitativo e in buono stato di conservazione.

La zona giorno è dotata di impianto di riscaldamento a gas con terminali a radiatori, e con centrale termica ubicata al piano interrato, descritto di seguito, nonché di impianto idrico-sanitario.

L'impianto elettrico risulta conforme alla normativa vigente all'epoca di realizzazione.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti, aspetto da tenere in considerazione in sede valutativa.

Nonostante l'epoca di costruzione risalga ai primi anni '80, l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione generale.

Le soluzioni tecnologiche e impiantistiche adottate al momento della realizzazione erano di livello elevato per l'epoca e consentono tuttora una piena fruibilità dell'immobile, che risulta perfettamente **abitabile**, fatto salvo il normale ricorso a interventi di manutenzione ordinaria.

Tali caratteristiche contribuiscono a mantenere un buon livello di attrattività e di valore sul mercato immobiliare di riferimento.

LOCALE INTERRATO⁷

Nei pressi dell'ingresso si trovano le scale per accedere sia al piano interrato insistente sotto il sedime della costruzione.

Si precisa che le scale permettono l'accesso sia al locale interrato dove sono ubicati i locali di servizio all'abitazione (subalterno 4), sia al locale deposito seminterrato (subalterno 5 ex sub 3).

Il locale interrato, caratterizzato da soffitti con altezza pari a 1,90 m, è suddiviso in più ambienti con destinazione catastale di cantina, comprensivi di un servizio igienico.

Dalle finiture e dagli arredi presenti durante il sopralluogo, nonché dalla presenza di un ampio camino, risulta evidente che nel corso degli anni il locale sia stato effettivamente utilizzato come "locale taverna", pur mantenendo la classificazione catastale di cantina.

⁷ Si ricorda che la porzione di costruzione interrata è oggetto di condono edilizio e non è presente nelle tavole di progetto oggetto della C.E. n. 166/1978 (vedasi Paragrafo 11).

Con tutta probabilità gli ambienti sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato e costituivano originariamente un vuoto sanitario per la salubrità degli ambienti sovrastanti.

Sul lato est del locale si trova il vano tecnico accessibile da scala esterna insistente sul giardino.

L'impianto elettrico risulta lo stesso dell'abitazione che, in fase di realizzazione, è stato correttamente separato in base alle diverse superfici e diviso per zone in maniera da poter isolare gli ambienti all'occorrenza.

Lo **stato di conservazione degli ambienti risulta datato** e nei muri perimetrali si evince la presenza di umidità dovuta all'assenza di scannafosso perimetrale areazione naturale.

FOGLIO 9 PARTICELLA 672 SUBALTERNO 5

Il locale seminterrato si trova sotto il sedime del lato sud della casa e il suo perimetro risulta delimitato da bocche di lupo che permettono l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti grazie a grandi finestre posizionate in alto.

È stato possibile accedere ad esso dalla scala interna all'abitazione, ma si evince la presenza di un altro accesso indipendente affianco all'ingresso principale della villa.

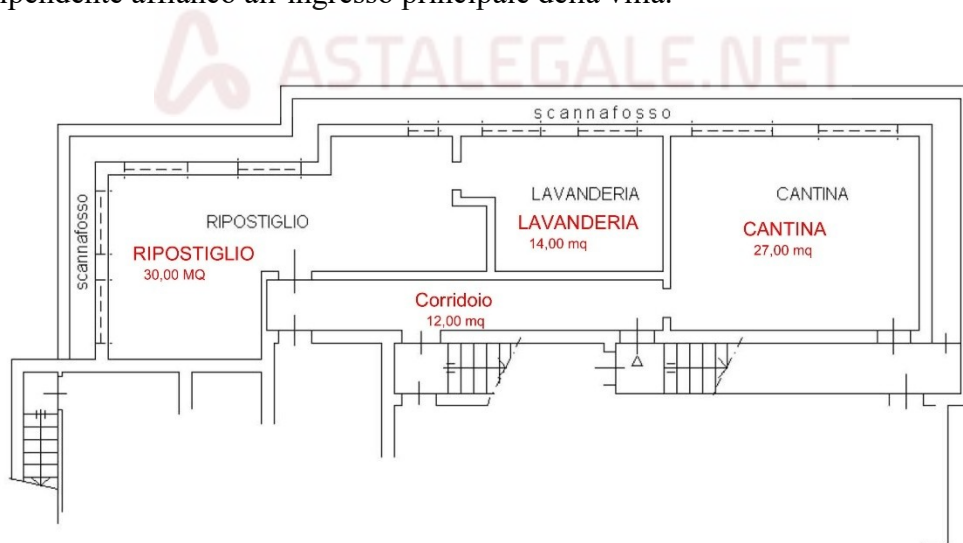


Figura n. 12 – Planimetria piano seminterrato con superfici

Benché l'immobile sia stato oggetto di variazione catastale e sia stato identificato nel 2007 come locale accessorio, di fatto i suoi ambienti, mantengono la destinazione d'uso originaria di ufficio e l'altezza pari a 2,70 m (vedasi **Rilievo fotografico – Allegato n. 7**).

Le finiture risultano buone e l'impianto elettrico è anch'esso collegato a quello della casa padronale.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.3 SUPERFICI

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e accessorie, riferite allo stato di fatto delle superfici utili residenziali e alla superficie lorda del locale interrato:

PIANO TERRA, PIANO MANSARDATO E PIANO INTERRATO

Particella 672 sub 4	Sup. Netta
Abitazione piano terra (superficie residenziale)	129,10 mq
Ingresso	7,70 mq
Soggiorno	27,60 mq
Pranzo	19,20 mq
Cucina	15,00 mq
Ripostiglio	4,40 mq
Disimpegno	7,60 mq
Corridoio	5,70 mq
Bagno	4,50 mq
Camera	12,40 mq
Bagno	8,00 mq
Disimpegno	3,00 mq
Camera	14,00 mq
Abitazione piano mansarda (superficie residenziale)	43,80 mq
Bagno mansarda	3,80 mq
Mansarda	40,00 mq
<u>Totale Superficie utile</u>	<u>172,90 mq</u>
Accessorio diretto	
Veranda	9,00 mq
Portico	31,00 mq
<u>Totale superficie</u>	<u>40,00 mq</u>
Pertinenza esclusiva	
Terrazzo lato est	26,50 mq
Terrazzo lato ovest	16,80 mq
<u>Totale Superfici scoperte</u>	
Locale interrato accessorio diretto	
Cantina	160,00 mq
Vano Tecnico	10,00 mq
Superficie lorda	170,00 mq

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

PIANO SEMINTERRATO

La tabella sottostante indica le superfici utili riferite allo stato di fatto del locale seminterrato:

Particella 672 sub 5	Sup. Netta
Accessorio diretto seminterrato	
Corridoio	12,00 mq
Ripostiglio	30,00 mq
Lavanderia	14,00 mq
Cantina	27,00 mq
<u>Totale Superficie utile</u>	<u>83,00 mq</u>

14.4 CONFINI CATASTALI

Tutti i confini della proprietà esecutata risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii che separano le proprietà.

I subalterni 4 e 5 confinano con il subalterno 1 della particella 672 e la stessa confina;

- a **sud** con strada mappale 1787 (altra proprietà);
- a **est** con mappale 677 (altra proprietà);
- a **nord** e a **ovest** con mappale 678 (altra proprietà).

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 15

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.

15.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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 2025, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita si sono interpellate alcune agenzie immobiliari operanti a Santa Teresa.

Di seguito si sono adottate percentuali correttive valutando gli elementi che incidono positivamente e negativamente sulla commerciabilità e sul valore dell'immobile.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

15.2 VALORE DEL LOTTO (Foglio 9 Particella 672 subalterni 4 e 5)

CONSISTENZA

Nella consistenza è stata inclusa anche l'area esterna. Infatti, essendo "graffata" al fabbricato sulla stessa particella catastale è considerata parte integrante della proprietà, in quanto la graffa indica che edificio e terreno sono un'unica unità immobiliare funzionale e reddituale, legati da un unico diritto reale e da un'unica rendita, rappresentando un'unica entità indivisibile dal punto di vista catastale e legale.

La consistenza del lotto unico è stata determinata come segue:

	Superficie Lorda	Coeff. di Ragguaglio	Superficie Commerciale
Villa (sub 4)	320 mq	1	320 mq
Locale S1 (sub 5)	100 mq	0,50	50 mq
Totale			370,00 mq
Area esterna (sub 1)	948 mq	0,1	95 mq
Totale			465 mq
Superficie commerciale			465 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali tipo ville ubicate in zona in località Capizza di Vacca, il valore di vendita per le ville indipendenti con una superficie commerciale di circa 400/500 mq, indicato delle agenzie immobiliari interpellate, varia tra 1.800 e 3.600 €/mq a seconda dello stato di conservazione, della distanza dalla costa e dalla veduta panoramica.

Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali (Ville e villini) con un normale stato di conservazione ubicati in comune di Santa Tresa Gallura siti fascia-Suburbana/MARCHESANA-CAPIZZA DI VACCA-RUONI-MARAZZINO, varia tra min di 2.000 €/mq ed un max di 2.600 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro, e l'immobile risulta datato ma in ottime condizioni e perfettamente abitabile, si è fatto riferimento alla media tra i due valori medi che è pari 2.500 €/mq ottenendo il seguente risultato:

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

465 mq x € 2.500 (valore teorico) = € 1.162.500,00

€ 1.162.000,00 (in cifra tonda)

Che risulta essere il valore teorico dell'intera e piena proprietà, libera e regolare ed è assunto come base di partenza per la stima che, nello specifico caso, deve essere opportunamente corretto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle caratteristiche oggettive del bene, dello stato di occupazione e della presenza di abusi edilizi, nonché degli oneri obbligatori di regolarizzazione che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Correzioni per stato di fatto e di diritto:

1. Riduzione forfettaria del 30% del valore stimato, pari a € 348.600,00, applicata in considerazione della **ridotta appetibilità del bene sul mercato, dovuta all'attuale assenza di piena conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.**

Valore risultante:

$$€ 1.162.000,00 - 348.600,00 = € 813.400,00$$

2. Riduzione forfettaria di un ulteriore 20% del valore ottenuto, pari a € 162.680,00, applicata per la **mancata definizione della procedura di condono edilizio e in considerazione dell'incertezza urbanistico-amministrativa circa l'esito positivo dell'iter autorizzativo.**

Valore risultante:

$$€ 813.400,00 - 162.680,00 = € 650.720,00$$

3. Riduzione forfettaria di un ulteriore 10% del valore ottenuto, pari a € 65.720,00, a copertura delle **competenze professionali e delle spese necessarie per la definizione della pratica di condono edilizio e per la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità** relativa alle difformità parziali riscontrate in sede di sopralluogo, **ovvero, in alternativa, per le spese relative agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi assentito**, qualora la procedura di condono non dovesse avere esito positivo.

Valore risultante:

$$€ 650.720 - 65.720 = € 585.648,00$$

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

V = € 585.000,00
(Cinquecentottantacinque/00 euro)

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

Il valore del Lotto
€ 585.000,00
(Cinquecentottantamila/00 euro)

 ASTALEGALE.NET

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 29 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, li 11.01.2025

IL TECNICO INCARICATO
Esperto stimatore
Arch. Daniela Lattuneddu

 ASTALEGALE.NET

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it