

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 189/2012

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

UBICAZIONE IMMOBILE: *Comune di Calangianus*

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Dott. PALOMBELLA*

CTU: *Arch. ILENIA DEGORTES*

Depositato il 18.08.2025



INDICE

1.Premessa.....**pag.4**

2.Oggetto incarico.....**pag.4**

3.Quesiti.....**pag.4**

Quesito 1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuita' delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;.....**pag.4**

Quesito 2 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente; comune, localita', via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi diparti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...); descriva le caratteristiche strutturali del bene(strutture verticali,solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterne ed interna, impianti termici, impianti elettrici);descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza dal centro della citta' e dalle vie principali di comunicazione, verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonche' ai principali collegamenti verso i centri della citta`);**pag.6**

Quesito 3 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando,in caso di rilevata difformità:

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

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

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

.....**pag.8**

Quesito 4 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate , inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.**pag.9**

Quesito 5 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....**pag.9**



Quesito 6 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. in caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art.26 del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 ed accerti i costi eventuali della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fine dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, co.6,1. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, co. 5, d.p.r.6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**pag.9**

Quesito 7 Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**pag.11**

Quesito 8 Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;..... **pag.11**

Quesito 9 Dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo , inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;**pag.11**

Quesito 10 Dica, nel caso il bene pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari,prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n. 1078;..... **pag.11**

Quesito 11 Accerti se l'immobile e' libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.**pag.12**

Quesito 12 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**pag.12**

Quesito 13 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura



condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque , risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

..... pag.12

Quesito 14 Determini valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine,considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene pag.13

ALLEGATI:

- Allegato 1 Certificato notarile anno 2012
- Allegato 2 Atti di proprietà
- Allegato 3 Estratti di mappa catastale
- Allegato 4 PLANIMETRIA CATASTALE
- Allegato 5 elaborato planimetrico
- Allegato 6 Visure catastale
- Allegato 7 Trascrizioni e iscrizioni dell'immobile
- Allegato 8 Note di trascrizione pignoramenti
- Allegato 9 Verbale sopralluogo
- Allegato10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 11 Concessioni edilizie - abitabilità
- Allegato 12 Certificati: matrimonio e di morte
- Allegato A DESCRIZIONE DEL LOTTO



RELAZIONE DI PERIZIA

Con **NUOVA ORDINANZA** all'udienza del 11.03.2025 , il giudice dott.ssa Antonia Palombella, nominava me sottoscritta Arch. Ilenia Degortes, nata a Sassari, il 26.01.1972, con studio tecnico in Olbia, via Correggio n° 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia-Tempio al n° 596, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'**AGGIORNAMENTO** della perizia immobiliare della procedura esecutiva: n° **189/12**

promossa [REDACTED]

contro [REDACTED]

2.Oggetto incarico

Oggetto della perizia è l'aggiornamento nella valutazione e nella verifica della effettiva commerciabilità del seguente bene.

- **Immobile** sito in via [REDACTED] in Comune di Calangianus.

3. I Quesiti

Quesito 1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567,CO. 2C.P.C. (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED E AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI ED EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED, IN OGNI CASO I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI DI CUI ALL'ART.30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO, DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA;

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.; si è constatato nel fascicolo la presenza dei seguenti documenti:



- Certificato notarile del 12.12.2012 (All.1)

Sono stati acquisiti dal CTU i seguenti documenti:

- Atti di proprietà (All.2);
- Estratti di mappa catastale alla data 2014 (All.3);
- Planimetria catastale (All.4);
- Elaborato planimetrico (All.5);
- Visura catastale storica e aggiornata (All.6)
- Elenco iscrizioni-trascrizioni relative all'immobile pignorato (All.7).
- Note di trascrizione dei pignoramenti tribunale Tempio Pausania (All.8).

Assente un Acquisti mortis causa non trascritti: in data 8.12.2013 il coniuge [REDACTED] è deceduto (All.12). IL CTU HA ESEGUITO UN CONTROLLO ALL'UFFICIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI TEMPIO PAUSANIA IN DATA 04.08.2025 E NON RISULTA PRESENTATO ALCUN **ATTO DI SUCCESSIONE.**

Presente convenzione matrimoniale: nell'atto di matrimonio (All.12) i coniugi [REDACTED] dichiarano di aver scelto il regime della separazione dei beni il 03.08.2011 con atto a rogito del notaio Papaccio Fabio.

Dai certificati delle **TRASCRIZIONI** e **ISCRIZIONI aggiornate all'anno 2025** (All.7) relative all'immobile pignorato, il CTU conferma i dati presenti nel certificato notarile del 2012.

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle ispezioni in ordine cronologico eseguite sul fabbricato e a nome dell'esecutata sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.12.2009 [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.71465/28300 del 30.11.2009
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Calangianus (SS)-
SOGGETTO ACQUIRENTE

Osservazioni: Atto di provenienza (All. 3)

[REDACTED] TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.12.2009 [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.71465/28300 del 30.11.2009
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Calangianus (SS)-
SOGGETTO ACQUIRENTE.

Osservazioni: Atto di provenienza (All. 3)

[REDACTED] ISCRIZIONE CONTRO del 03.12.2009 Registro [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.71466/28301 del 30.11.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO. Immobili siti in Calangianus (SS)- SOGGETTO DEBITORE Documenti



successivi correlati: - Annotazione n.1998 del 17.11.2011(EROGAZIONE A SALDO).

Osservazioni: Ipoteca volontaria (Allegato agli atti nel 2012) a favore di Banca di credito Sardo per la somma di euro complessiva 180.000,00 (centottantamila) contro l'esecutata [REDACTED] per diritti pari ad 1/2 a garanzia di euro 90.000,00 si è provveduto a produrre

TRASCRIZIONE CONTRO del 03.12.2009 [REDACTED]

[REDACTED] ufficiale Papaccio Fabio Rep.71466/28301 del 30.11.2009

ATTO TRA VIVI- COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in Calangianus (SS)- SOGGETTO DEBITORE.

Osservazioni: Ipoteca volontaria a favore di Banca di credito Sardo per la somma di euro complessiva 180.000,00 contro l'esecutata [REDACTED] per diritti pari ad 1/2 a garanzia di euro 90.000,00 si è provveduto a produrre

TRASCRIZIONE CONTRO del 01.08.2011 [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.74654/30752 del 07.07.2011.

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA. Immobili siti in Calangianus (SS)- SOGGETTO VENDITORE.

Osservazioni: Atto di provenienza (All. 3) Nell'Atto di provenienza compare la vendita del magazzino di mq 273 che nell'atto di provenienza del 2009 risultava di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONE CONTRO del 17.04.2012 [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep.130 del 24.11.2011. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Calangianus (SS)- SOGGETTO DEBITORE.

Osservazioni: Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro l'esecutata [REDACTED] per diritti pari ad 1/2 a garanzia di euro 33.259,20 oltre interessi legali ed alle spese, diritti ed onorari.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04.07.2012 [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.281 del 12.06.2012.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Calangianus (SS).

Osservazioni: Pignoramento immobiliare di euro 35.674,04 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2. (All.8)

8. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2024 - Registro Particolare 144 Registro Generale 189

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1468/2023 del 09/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Osservazioni: Nota Pignoramento immobiliare (All.8) per i diritti pari a 1/2 [REDACTED]



██████████ ed ½ eredità giacente ██████████. A favore di Intesa San Paolo Spa.

Quesito 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE; COMUNE ,LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO, ECC...); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, PAVIMENTAZIONE ESTERNE ED INTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI);DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIA, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO) ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTA' E DALLE VIE PRINCIPALI DI COMUNICAZIONE, VERSO L'ESTERNO(STRADE, AUTOSTRADE, FERROVIE, PORTI, AEROPORTI) NONCHE' AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO I CENTRI DELLA CITTA');

L'immobile pignorato è n.1 appartamento ubicato al piano terra e piano primo, in via ██████████ in Comune di Calangianus (SS).

Il sopralluogo è avvenuto in data 15.07.2025 (All.9 Verbale).

E' distinto al catasto fabbricati di Sassari al:

- **NCEU al foglio 44 mappale 1070 sub 54** (All.6 visure)

La zona

La zona è centrale a due passi dal comune e dalla piazza principale. L'appartamento è ubicato all'interno di un complesso a due piani, di forma ad elle, ed ha l'ingresso su via ██████████. Non è dotato di parcheggio ma è possibile parcheggiare nelle immediate vicinanze.

Sono complete le **opere di urbanizzazione** primaria e secondaria e gode di ogni servizio (banca, bar, negozi, farmacia, piazze, supermercati, scuole,).

I collegamenti Porto, aeroporto della città di Olbia distano circa 40 minuti dall'immobile e sono raggiungibili tramite la **SS127 orientale sarda**. Di seguito la descrizione del bene (All.9 documentazione fotografica).

L'appartamento

Il bene oggetto di perizia, sito nel centro urbano di Calangianus, è strutturato su due livelli piano terra e piano primo con superficie commerciale di mq 160.

Esso confina a nord con Via ██████████, a ovest foglio 44 mappale 1282, a est mappale 1070 sub 58 e sub 53 che risulta essere in visura catastale e da atto di compravendita del 2011 bene comune non censibile.



Nel **piano terra** si sviluppa la zona giorno di **superficie calpestabile mq 74.50** composta da ingresso soggiorno di mq 20.09, locale di sgombero di mq 12.28, disimpegno di mq 3.90, ripostiglio di mq 2.14, bagno 6 mq, zona pranzo di mq 23.25 e angolo cottura di mq 6.80.

La zona pranzo e l'angolo cottura si affacciano sul cavedio (sub 53) il quale risulta essere un bene comune con il confinante come da atto notarile del 2011.

Nel **piano primo** si sviluppa la zona notte di **superficie calpestabile di mq 43.00**, alla quale si accede attraverso una rampa di scale di mq 6,00; ed è composto da corridoio di mq 4.15, camera matrimoniale di mq 18,00 che si affaccia su un piccolo terrazzo su via [REDACTED], ripostiglio di mq 2,00(sollevato da terra) bagno di mq 4.65 e camera doppia di mq 14.50. La camera doppia e il bagno si affacciano sul cavedio sopracitato.

L'immobile costruito prima del 1967 è stato oggetto nel 2010, di una completa ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale. La ristrutturazione ha interessato le mura portanti, i muri divisori, i pavimenti, gli impianti, gli infissi, le porte, gli intonaci e la tinteggiatura.

Le finiture si presentano con:

Muri

- in muratura portante di spessore 50 cm;
- muri divisori in mattoni;

Finiture

- Pavimenti di piastrelle in gres;
- Rivestimenti in piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni di altezza 2.10 m.;
- Porte interne in legno dipinte di colore giallo tenue;
- Infissi in alluminio di colore bianco;
- Persiane in alluminio di colore bianco con lamelle orientabili presenti;
- Intonaci interni ed esterni al civile tinteggiati.
- Sono incomplete alcune finiture: è assente il parapetto nelle scale interne e nel terrazzino su via Corsica.

Impianti

- Impianto di riscaldamento e/o raffrescamento sono assenti; risulta predisposto un impianto di riscaldamento centralizzato per stufa idro pellet, sono presenti i termosifoni;
- Impianto idrosanitario (caldaia) ed elettrico è stato completamente ristrutturato durante i lavori del 2010.

Quesito 3

ACCERTI LA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITA':



- A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**
B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO;

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Quesito 4

PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

L'unità immobiliare risulta accatastata e non si è proceduto ad un aggiornamento catastale. Le non conformità esposte al quesito 6 non modificano l'elaborato planimetrico (All.5). Da notare nell'estratto di mappa un aggiornamento non ancora registrato (All.3).

Quesito 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Lo strumento urbanistico utilizzato nel comune di Calangianus è il **PUC**; la zona risulta **B residenziale di completamento** art.14 e 15 del PUC

L'area è anche normata dall' art.52 del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 2424/D.G. del 17/10/2008, Centro di antica e prima formazione del P.P.R. –perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente.

Quesito 6

INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, OPERI IL CONTROLLO SULLA POSSIBILITA' DI SANATORIA DI CUI ALL'ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 ED ACCERTI I COSTI EVENTUALI DELLA STESSA ; ALTRIMENTI, SE RISULTINO PENDENTI ISTANZE DI SANATORIA, INDICHI IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI DEL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI



GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI AI FINE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, CO. 6,1. 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, CO. 5, D.P.R.6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Per la verifica di regolarità edilizia e urbanistica del bene il CTU ha provveduto ad un nuovo accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Calangianus, dalla consultazione non è emerso alcun nuovo permesso (All.11).

L'immobile secondo atto di compravendita allegato alla concessione del 30.11.2009 R.P.9105 R.G.13554 Notaio Papaccio Fabio Rep.71465/28300, è stato costruito prima del 1967 ed è in possesso delle seguenti permessi:

- VOLTURA DI CONCESSIONE EDILIZIA N.2/2009. "Modifica di destinazione d'uso di un edificio sito [REDACTED]
- CONCESSIONE EDILIZIA N.7/2011. "Variante di una ristrutturazione [REDACTED]
- CONCESSIONE EDILIZIA N.12/2011." Frazionamento di un edificio in [REDACTED]
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' N.11/2011

Dal sopralluogo eseguito in data 15.07.2025 l'impianto planimetrico corrisponde a quanto è stato concesso sono emerse delle difformità quali:

- 1. Presenza di due un'aperture m 0,80 x 0.50 lungo il prospetto laterale chiuse da vetro cemento posizionate ad altezza di 2,10 rispetto al pavimento.
- 2. Al piano primo è stata riscontrata la presenza di un piccolo ripostiglio realizzato nella parte superiore del vano scala.

Le difformità sono facilmente sanabili presentando un **permesso in sanatoria**, rilasciato ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380/01. Alla consueta documentazione tecnica dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove si descrivono le opere eseguite in assenza o in difformità ai titoli abilitativi, si indicano i responsabili dell'abuso e il periodo di esecuzione delle opere stesse. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità in misura pari agli oneri di costruzione.

Per quanto riguarda i relativi costi inerenti la realizzazione di tale progetto, è necessario uno studio specifico di fattibilità da sottoporre all'ufficio tecnico del Comune competente; pertanto si potrà solo ipotizzare **sommariamente i costi** della relativa pratica che attualmente vengono quantificati in **€ 5.000,00**.

Si aggiunge inoltre un valore pari a **€ 3.000,00** per spese di ripristino e pulizia tinteggiature e intonaco al piano terra. Nella zona soprattutto dell'ingresso e del ripostiglio (locale di sgombero) si



notano alla base di parte delle pareti uno sbriciolamento della tinteggiatura dovute all'umidità.

Quesito 7

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Il bene pignorato dai controlli eseguiti sulle visure catastali, sulle ispezioni ipotecarie, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 8

SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Il bene pignorato risulta essere di proprietà privata, senza alcuna spesa condominiale

Quesito 9

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI; PROVVEDENDO IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE E PROCEDENDO, INOLTRE, (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

Essendo il bene pignorato un appartamento, non è possibile dividerlo in lotti.

Quesito 10

DICA, NEL CASO IL BENE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO IN QUESTO CASO ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (ED, OVE NECESSARIO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI, NONCHE' ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI AVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRA' PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART.577 C.P.C. DALL'ART.846 C.C. E DALLA L.3 GIUGNO 1940, N. 1078;



Il bene è di proprietà ½ della sig.ra [REDACTED] e ½ del sig. [REDACTED]

il coniuge è deceduto nel 2013.

Acquisti mortis causa non trascritti: in data 8.12.2013 il coniuge [REDACTED] deceduto (All.12). L'UFFICIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI TEMPIO PAUSANIA IN DATA 04.08.2025 HA ESEGUITO UN CONTROLLO E NON RISULTA PRESENTATO **ALCUN ATTO DI SUCCESSIONE.**

Convenzione matrimoniale: nell'atto di matrimonio (All.12) i coniugi [REDACTED] dichiarano di aver scelto il regime della separazione dei beni il 03.08.2011 con atto a rogito del notaio Papaccio Fabio.

Quesito 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRA' INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E DOVRA' ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.

La debitrice risulta essere residente nell'appartamento; il CTU ha acquisito il titolo legittimante il possesso del bene (All.2) e la data di acquisto risulta essere precedente alla data di pignoramento.

Quesito 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

L'immobile al momento del sopralluogo non è risultato occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito 13

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'; ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL' ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE , RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI ALTRESI, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICI O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO);



Il bene pignorato è gravato dai seguenti vincoli

- vincolo paesaggistico (PPR);
 - vincolo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI Sardegna - (PAI_PGRA) - Rev. 2023
- VD4 / Danno potenziale molto elevato
- non risulta alcun diritto demaniale;
 - non risulta alcun uso civico dell'immobile
 - non risulta alcun vincolo condominiale

Quesito 14

DETERMINI VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTI E CORREZIONI SULLA BASE DEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, DELLO STATO DI USO E MANUTENZIONE DELLO STATO DI POSSESSO E DEGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHE' DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI RESTATE INSOLUTE ED, INFINE, CONSIDERANDO CHE LA VENDITA' FORZATA NON PREVEDE GARANZIA PER I VIZI DEL BENE VENDUTO ESPRESSA; PRECISI TUTTE LE CIRCOSTANZE UTILI VALUTATE AI FINI DELLA STIMA IVI COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE;

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot. /mq.). Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado delle finiture, l'epoca di costruzione e ogni altra caratteristica intrinseca si ritiene che il più

probabile valore di mercato sia :_€ 850,00 [€/mq] rispetto alla valutazione del 2012, è avvenuto un calo dei valori di mercato della zona del 20%.

Superficie commerciale immobile Sc [mq]= Scat+ Scap

| | |
|---|------------------------------|
| Superficie commerciale piano terra [Scat] | 100.00 mq x 100% = 100,00 mq |
| Superficie commerciale piano primo [Scap] | 60.00 mq x 100% = 60,00 mq |



