

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 70/2022

[REDACTED]

PARTI IN CAUSA

CREDITORE

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.

[REDACTED]



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	6
QUESITO N. 4	
4.1 CONFORMITÀ TRA LO STATO ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO	7
QUESITO N. 5	
5.1 VARIAZIONI CATASTALI	8
QUESITO N. 6	
CERTIFICATI	9
QUESITO N. 7	
7.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
QUESITO N. 8	
ATTO DI ASSEGNAZIONE	10
QUESITO N. 9	
9.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RINNOVATE	11
9.2 ALTRI PESI: SERVITÙ PASSIVA E SERVITÙ PASSIVA PUBBLICA	11
QUESITO N. 10	
10.1 VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	11
10.2 COSTI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	11
QUESITO N. 11	
CONFORMITÀ	12
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	12
PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITÀ	14
QUESITO N. 12	
12.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI	15
QUESITO N. 13	
13.1 DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO	15

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



QUESITO N. 14

DESCRIZIONE DEI BENI	16
14.1 UBICAZIONE	16
14.2 DESCRIZIONE STATO RILEVATO	17

QUESITO N. 15

15.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	20
15.2 VALORE LOTTO	21

CONCLUSIONI

DANIOLA LATTUNEDDU ARCHITETTO



PREMESSA

La sottoscritta Architetto **Daniela LATTUNEDDU**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n. [REDACTED] con studio di progettazione in Tempio Pausania, piazza [REDACTED] [REDACTED] a incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa **Antonia PALOMBELLA**, ha redatto la presente relazione di stima relativa ai beni di proprietà dei sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 di diritto di proprietà ciascuno su un immobile sito nell'abitato del Comune di Luras (SS) in via Arborea al n. 79.

Tale bene è risultato essere una casa indipendente costituita da un piano terra e un piano primo con annesso cortile privato, e ubicata nel Centro Storico di Luras.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 25/06/2024 e il giorno 23 del mese di aprile 2025 è avvenuto il sopralluogo a seguito della liberazione dell'immobile.

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 |
| Istanza di Vendita | presente |
| 2. Estratto di Mappa | NON presenti |
| 3. Certificato Notarile | presente |
| 4. Certificati Ipotecari | NON presenti |
| 5. Visure Storiche Catastali | NON presenti |

La documentazione è risultata idonea allo svolgimento dell'incarico.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



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.) è stato depositato in data 08/05/2024.

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.

Nell'Atto di pignoramento viene indicato come oggetto di esproprio un bene ubicato nell'abitato del Comune di Luras, descritto e censito come segue:

- **Appartamento** sito in Luras, via Arborea n. 79, composto da vani catastali sette virgola cinque al piano terra e primo, confinante con strada pubblica, con eredi [redacted] con [redacted] [redacted] salvo altri.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.U.E. di Luras al foglio 27, mappale 1034 Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5. Rendita € 426,08.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



3.2 TITOLI EDILIZI

Dopo un colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Luras, si è proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica delle unità pignorate con procedura di Accesso agli atti (*Allegato n. 3*).

Dall'ispezione è risultato che l'**immobile residenziale è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia n. 6 del 12.05.1965** (*Allegato n. 3*) riguardante la "*Completa demolizione e ricostruzione del locale ad uso civile abitazione in via Arborea n. 79 di questo Comune*".

3.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di diritto di proprietà ciascuno e in regime di comunione dei beni a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/04/2001** (*Allegato n. 4*) a rogito del Notaio [REDACTED]

Atto TRASCRITTO il 18/04/2001 ai nn. [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]
DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
[REDACTED]

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 20/05/2022 Repertorio [REDACTED]

Trascritto al n. 2 in data [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del 19/10/2023 e nell'Istanza di Vendita il bene pignorato è correttamente descritto e identificato così come segue:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E752 - LURAS (SS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 27	Particella 1034	Subalterno -
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza 7,5 vani	
Indirizzo	VIA ARBOREA			N. civico 79
Piano	T-1			

[REDACTED]
DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO
[REDACTED]



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 riguarda la regolarità catastale dell'appartamento sono visionate le schede catastali e gli elaborati planimetrici che, a seguito di comparazione con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo (vedasi Allegato n. 9 - Verbale di sopralluogo), sono risultati correttamente intestati, ma non conformi per quanto riguarda la distribuzione planimetrica e la consistenza (vedasi Figura n.1 e 2).

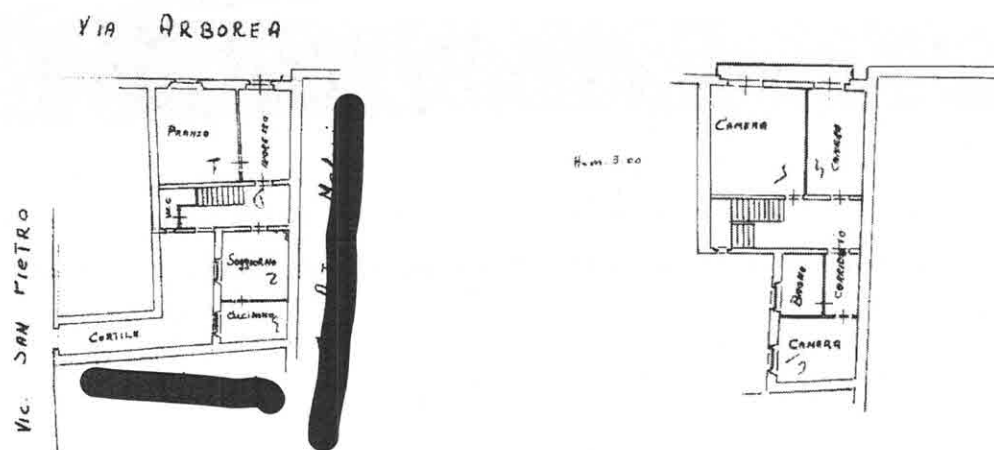
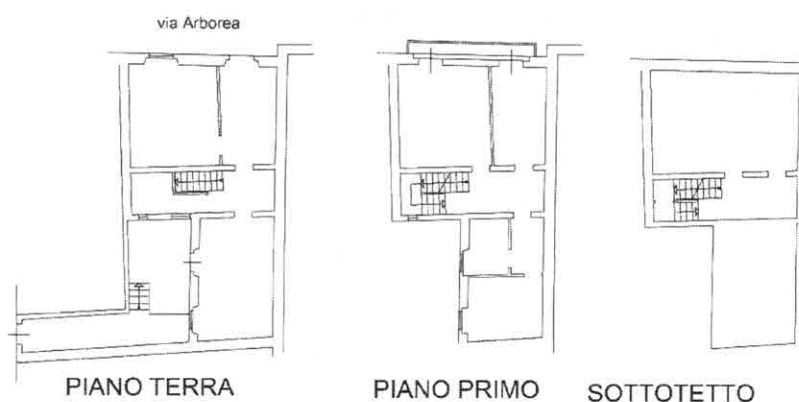


Figura n.1 e n.2 - Stralcio scheda planimetrica del 18/01/1966



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



Figura n.3 – Rilievo stato di fatto

Pertanto, si è provveduto alla presentazione presso l'Agazia delle Entrate tramite portale Sister della variazione catastale con deposito con procedura Docfa di nuova scheda planimetrica (*Allegato n. 5*).

Attualmente l'immobile risulta accatastato come segue:

Comune:	LURAS (SS) (E752)			Indirizzo:	via Arborea n. 79	Piano T -1	
Foglio:	27	Particella:	1034	Subalterno:		Zona censuaria:	
Categoria:	A/3	Classe:	2	Consistenza:	6,5 VANI		
Dati di superficie	149 mq		145 mq	Rendita catastale:	€ 369,27		
Intestati catastali	[REDACTED] (CF: [REDACTED])			Diritto di proprietà	1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]		
	[REDACTED] (CF: [REDACTED])				1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]		

Da segnalare che in mappa l'immobile è identificato con il n. 71 al Foglio 27 (vedasi *Mappa – Allegato n.2*) e che l'estratto di mappa è difforme rispetto allo stato di fatto, ma poiché tale difformità riguarda tutto l'isolato e dunque altre proprietà, non è stato possibile intervenire con un aggiornamento. Inoltre, ciò non compromette la validità della planimetria catastale aggiornata.

Quesito n.6

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 statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Tempio Pausania i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono risultati essere residenti nel [REDACTED] in via [REDACTED], e coniugati in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni (vedasi *Allegato n. 6*).

Si precisa che nell'Atto di vendita citato al *Paragrafo 3.3*, con cui viene acquisito l'immobile oggetto di procedura, gli esecutati dichiarano di essere legalmente coniugati in regime di comunione dei beni.

DANIELI



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 dell'23 aprile 2025, avvenuto a seguito di liberazione con accesso forzoso il 07/04/2025, l'appartamento è risultato libero.

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 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.

Non è presente un atto di assegnazione.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



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 15/09/2025, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, sull'immobile pignorato risulta gravante un'ulteriore formalità pregiudizievole, gravante su Luras Foglio 27 Particella 1034,

Trascritta ai n. [REDACTED]

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.

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.

Trattasi di casa indipendente senza alcun vincolo condominiale.

10.1 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.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



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 alleghi 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;

11.1 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 Luras, e il rilievo fotografico (*Allegato n. 7*) e metrico (*Allegato n.8*) eseguito sui beni al momento del sopralluogo, si è accertato quanto segue.

A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall' esame della documentazione e dal rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo (vedasi *Allegato n. 9*) è risultato che l'immobile, edificato in forza alla C.E. n. 6 del 12/05/1965, è stato realizzato in parziale difformità rispetto al progetto approvato.



Figura n.3 - Stralcio progetto allegato alla C.E. n. 6/1965

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



Infatti, durante il sopralluogo è stato rilevato un ampliamento volumetrico riguardante il piano primo così come descritto nella figura sottostante.

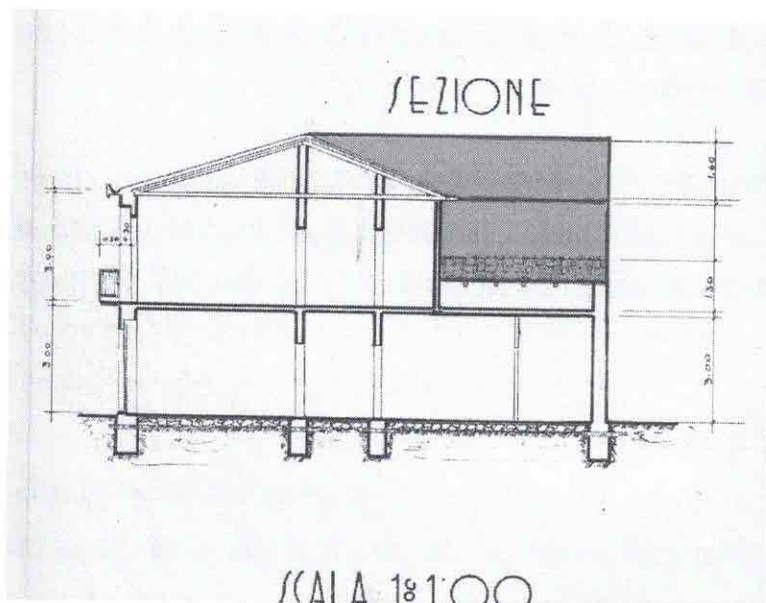


Figura n. 4

Stralcio progetto allegato alla C.E. n. 6/1965 – sezione con ampliamento volumetrico in rosso

Per giudicare la legittimità dell'immobile e dimostrarne la reale consistenza prima dell'introduzione della Legge Ponte n. 765/1967, è stato necessario indagare ulteriormente e le cui risultanze sono di seguito riportate:

- L'ampliamento, benché non presente negli elaborati progettuali agli atti, è desumibile dalla planimetria catastale del 18/01/1966 (vedasi *Paragrafo 5.1 – Figura 1 e 2*), presentata a seguito della fine lavori avvenuta nel settembre del 1965 (Dichiarazione di fine lavori agli atti – *Allegato n. 3*);
- la documentazione progettuale depositata nel 1965 obbligatoria per il rilascio della Licenza Edilizia (Legge Urbanistica 1942) è priva di calcolo dei volumi poiché all'epoca non necessari per il rilascio della Licenza edilizia;
- il Programma di Fabbricazione del Comune di Luras risale al 1972 e la planimetria catastale certifica lo stato dell'immobile prima di tale data, ovvero gennaio 1966;
- nel Piano Particolareggiato del Centro Storico del 28/02/1982 e nella Scheda di Comparto relativa all'isolato in cui insiste il fabbricato oggetto di procedura, si evince che nel momento

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



della stesura del piano, non è stato rilevato l'incremento volumetrico e vengono certificati i volumi esistenti pari a 542,53 mc;

- Lo stato di legittimità dell'immobile viene dichiarato nell'Atto di provenienza (Compravendita del 12/04/2001) descritto al *Paragrafo 3.3.*

Se ne deduce che l'immobile, ubicato nel centro abitato e costruito in parziale difformità alla Licenza Edilizia n. 6/1965, è stato completato in un periodo in cui nel Comune di Luras non era vigente uno strumento urbanistico e prima del settembre del 1967 data dell'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, che introduce l'obbligo della licenza edilizia e limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati attraverso i Piani Regolatori, inoltre i volumi esistenti sono certificati nella scheda di Comparto n.5 allegata al P.P.C.S..

A giudizio di chi scrive, e dopo aver parlato con il personale dell'ufficio edilizia privata del comune di Luras, l'immobile oggetto di pignoramento può considerarsi legittimo, con la precisazione che tale stato necessita comunque di una pratica edilizia che ne certifichi dal punto di vista edilizio la legittimità, che dovrà essere valutato dagli uffici competenti.

B PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

A seguito dello stato rilevato durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità non rilevanti rispetto alla planimetria catastale del 1966.

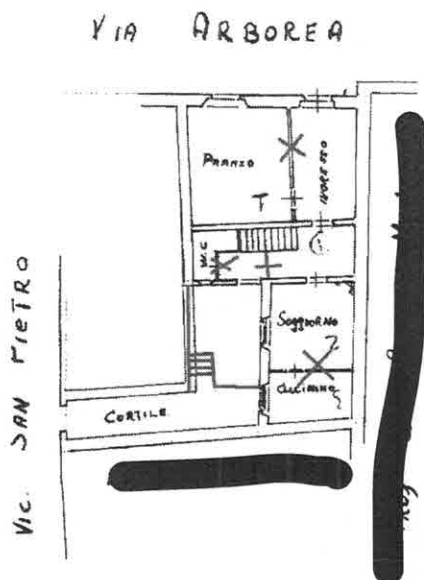


Figura n. 5
Difformità piano terra

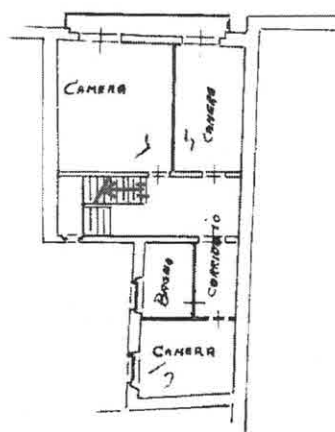


Figura n. 6
Difformità piano primo

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



Tali difformità riguardano opere interne e la modifica di due bucatore che si affacciano sul cortile al piano primo. Nel cortile è stata realizzata una sistemazione esterna con la costruzione di un solaio e scale per il salto di quota (vedasi **Paragrafo 14.2**). Inoltre, le scale interne proseguono sino al sottotetto, in parte accessibile, ma non abitabile e con un'altezza interna massima di 1,50 metri.

Per tali difformità sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria,

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

Esclusi gli oneri relativi alla consulenza professionale che possono essere valutati al netto in circa € 4.500,00.

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 alleghi 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

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in *Zona Omogenea A – Centro Storico* e disciplinato dal *Piano Particolareggiato del Centro Storico di Luras del 28/02/1996*. L'immobile è ubicato nel Comparto n. 5 – Isolato n. 43 – Edificio n. 2, tale edificio è disciplinato dalle N.T.A. del Piano.

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 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.

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 eseguita 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

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

[REDAZIONE]



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 DEL BENE

Il primo accesso è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario Geom. [redacted] data 5 febbraio 2025 con esito negativo, e in tale occasione si è provveduto unicamente all'identificazione dell'immobile. Il 23 aprile del 2025, a seguito della liberazione dell'immobile, è stato effettuato il sopralluogo e, come da verbale redatto e allegato alla presente perizia (*Allegato n.9*), si è provveduto ad effettuare le opportune verifiche in riferimento allo stato del bene pignorato.

14.1 UBICAZIONE

Il lotto, costituito da un palazzetto indipendente di due piani e con annesso cortile, è sito nel centro storico di Luras (SS) all'interno di un isolato ben definito.

L'immobile è ubicato tra due edifici contigui, con accesso principale su via Arborea al n. 79 e accesso secondario dal cortile su vicolo San Pietro.

Il fabbricato si sviluppa con una planimetria ad "L" con la facciata principale esposta a nord su via pubblica, e facciate secondarie esposte a sud est con affaccio sul cortile privato di proprietà.

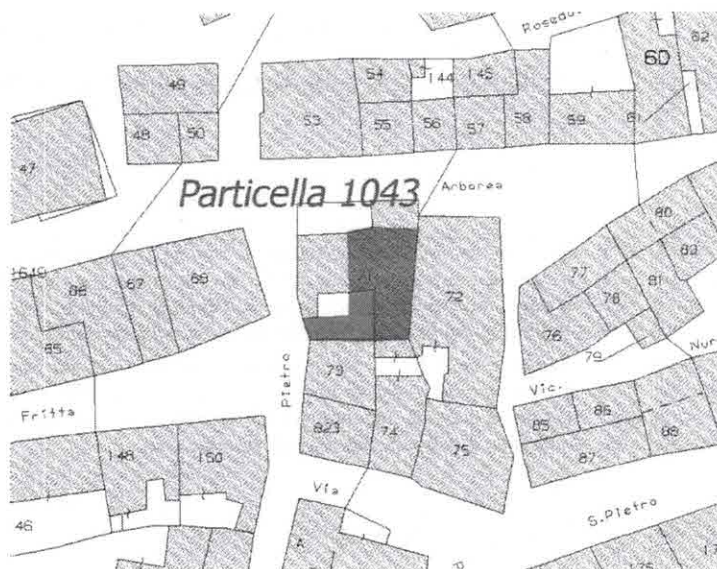


Figura n. 7

[redacted] ARCHITETTO



14.2 DESCRIZIONE STATO RILEVATO

È stato possibile accedere al lotto dall'ingresso principale su via Arborea, che si affaccia direttamente nella zona giorno costituita da un ampio ambiente di circa 30 mq, formatosi a seguito della demolizione, fino a 1 metro di altezza, del tramezzo che divideva il soggiorno dall'ingresso.

Dall'ingresso si accede ad un disimpegno che permette l'accesso diretto alla cucina, e dove è allocato il vano scala sotto il quale è presente un bagno di servizio ampliato rispetto alla documentazione agli atti. La cucina, anch'essa precedentemente tramezzata, si affaccia con una finestra e una portafinestra sul cortile interno.

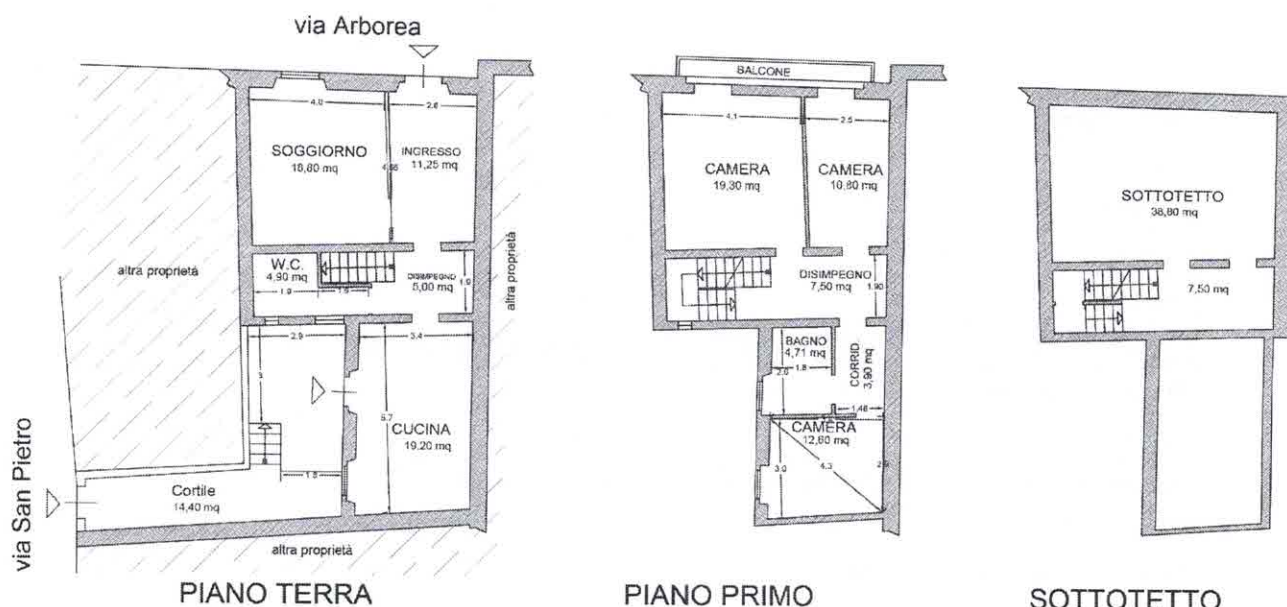


Figura n. 8

Stato di fatto rilevato durante il sopralluogo

Nel cortile, probabilmente per un salto di quota tra via Arborea e vicolo San Pietro, è stato realizzato un solaio rialzato, in travi in ferro e tavelloni, sotto il quale è allocata una cisterna, e dal quale percorrendo la scala esterna, si discende alla parte del cortile con l'accesso su via San Pietro.

Le scale interne proseguono poi al piano primo dove è allocata la zona notte costituita da tre camere e un bagno, con due camere che si affacciano tramite portafinestra e balcone a nord, e una camera che si affaccia sul cortile interno, così come il bagno.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



L'altezza di ogni piano è risulta essere di 3,00 metri, mentre nel sottotetto l'altezza massima è di 1,50 metri.

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

<i>Particella 1034</i>	Sup. Netta
Abitazione piano terra (superficie residenziale)	
Ingresso	11,25 mq
Soggiorno	18,80 mq
Disimpegno	5,00 mq
WC	4,90 mq
Cucina	19,20 mq
Disimpegno	7,50 mq
Camera	19,30 mq
Camera	10,80 mq
Camera	12,60 mq
Bagno	4,71 mq
Totale Superficie utile	<u>114,06 mq</u>
Pertinenze esclusive	
Balcone	4,00 mq
Superficie accessoria diretta non residenziale H media < 1, 50 m	
Sottotetto	46,30 mq
Aree scoperte superficie lorda	
Cortile	25,40 mq

Come già descritto la realizzazione del fabbricato risale agli anni 1965/66 e con tutta probabilità l'immobile è stato abitato sino al 2001, anno a cui risale l'Atto di compravendita con cui il bene è pervenuto agli esecutati.

Per questo motivo ad oggi tutto il manufatto si trova in un avanzato stato di abbandono, nonostante si evinca un tentativo di ristrutturazione in economia in tempi più recenti.

La struttura portante è stata realizzata in muratura mista (blocchi granito al piano terra e blocchetti ai piani superiori) e risulta intaccata da umidità di risalita con conseguente distacco dell'intonaco.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



I solai in latero cemento presentano umidità e infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto che, benché abbia una struttura portante sana, presenta delle rotture nel manto di copertura (impermeabilizzazione e tegole).

Anche gli impianti presenti, idrico, elettrico e di riscaldamento, ad oggi risultano datati e non idonei e non a norma. Gli spazi esterni necessitano di opere di manutenzione ordinaria.

Per questi motivi ad oggi la casa risulta non abitabile e necessita di opere di manutenzione straordinaria urgenti.

CONFINI E DATI CATASTALI

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

Confina a **sud** con altre proprietà, a **est** con altre proprietà, a **nord** con strada pubblica (via Arborea) e a **ovest** con altre proprietà e strada pubblica (vicolo San Pietro).

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



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 Luras.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



15.2 VALORE DEL LOTTO

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata determinata come segue:

	Superficie Lorda	Coeff. di Raguaglio	Superficie Commerciale
Abitazione	149,00 mq	1	149,00 mq
Soffitta H media < 1,50 m	Non conteggiata		
Aree scoperte	25,40 mq	0,5	12,70 mq
		Totale	161,70 mq
		Superficie commerciale	162,00 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali ubicati nel centro storico di Luras, il valore di vendita per le unità residenziali indipendenti con una superficie commerciale di circa 160 mq, indicato delle agenzie immobiliari interpellate, varia tra 250 e 1.000 €/mq a seconda dello stato di conservazione.

Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali (abitazione di tipo civile) in comune di Luras siti in fascia Centrale/Centro urbano – Codice Zona B1 – microzona catastale n.1, varia tra min di 430 €/mq ed un max di 640 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro e considerando che l'immobile, costruito tra il 1965 e il 1966 risulta in condizioni di avanzato stato di abbandono e necessita di opere di manutenzione straordinaria, ma è inserito in un conteso urbano di pregio con area esterna di pertinenza e ciò può incidere sul futuro valore commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento alla media tra i due valori più bassi che è pari 340 €/mq ottenendo il seguente risultato:

$$162 \text{ mq} \times \text{€ } 340 \text{ (valore medio)} = \text{€ } 55.080,00$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e nello specifico caso, il valore di stima va anche corretto con gli oneri obbligatori a carico dell'aggiudicatario (vedasi **Paragrafo 11.1**) quantificati in circa € 5.000,00

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



€ 55.080,00 – 5.000,00 = € 50.080,00

Alla fine, il prezzo stimato per il Lotto in cifra tonda risulta essere:

V = € 50.000,00
(Cinquantamila/00 euro)

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

Il valore del Lotto
€ 50.000,00
(Cinquantamila/00 euro)

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO



CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 22 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 23.10.2025

IL TECNICO INCARICATO
Esperto stimatore
Arch. Daniela Lattuneddu

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

