

ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

PROCEDURA n. 60/14 R.G.E.

RELAZIONE TECNICA

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Mainiero
Via Vincenzo Vela 62-c 07026 OLBIA (OT)

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Alessandro di Giacomo

Udienza di Incarico

03.12.2015

Il Difensore del Creditore

Avv.ti Fenizia Marini e Francesco Dessanti
UNICREDIT S.p.A



INDICE

| | |
|--|----|
| 1. conferimento incarico | 3 |
| 2. espletamento incarico: | 5 |
| esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ed acquisizione, se non allegata agli atti, di copia del titolo di provenienza del bene al debitore | 5 |
| 3. espletamento incarico: | 5 |
| inizio operazioni peritali e sopralluogo..... | 5 |
| 4. espletamento incarico: | 5 |
| identificazione bene oggetto di pignoramento | 5 |
| 5. espletamento incarico: | 7 |
| descrizione del bene oggetto di pignoramento..... | 7 |
| 6. espletamento incarico: | 9 |
| stato di possesso dell'immobile | 9 |
| 7. espletamento incarico: | 9 |
| 8. espletamento incarico: | 9 |
| formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), i quali saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. | 9 |
| 9. espletamento incarico: | 10 |
| regolarità edilizia ed urbanistica del bene e verifica esistenza della dichiarazione di agibilità..... | 10 |
| 10. espletamento incarico:..... | 15 |
| documentazione e certificazioni di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06..... | 15 |
| 11. espletamento incarico:..... | 15 |
| documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 – n.37 | 15 |
| 12. espletamento incarico:..... | 15 |
| stima del valore dell'immobile | 15 |
| 13. conclusioni | 17 |
| 14. ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA | 18 |

. (CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



RELAZIONE TECNICA

1. conferimento incarico

Il giorno 03.12.2015, il Giudice Istruttore Dott. Alessandro Di Giacomo, ha conferito incarico di esperto stimatore (di seguito C.T.U.) allo scrivente Dott. Ing. Giovanni Mainiero, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Sassari con il n° 1171 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio professionale in Olbia – Via Vincenzo Vela n°62-c.

Detto incarico è riferito alla **PROCEDURA R.G.E. 60/14** – esecuzione immobiliare promossa da CREDITORE PROCEDENTE) contro L. (ESECUTATA/DEBITORE).

Il conferimento di incarico formalizzato in udienza ha sottoposto al sottoscritto il seguente quesito:

QUESITO (di cui al verbale di giuramento dell'esperto del 03.12.2015)

Si riporta di seguito estratto del quesito posto dal Giudice:

- a) *Il C.T.U. provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al ai debitore/i.*
 - b) *Il C.T.U. provveda, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*
 - c) *Il C.T.U. provveda ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*
 - d) *Il C.T.U. provveda ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
 - e) *Il C.T.U. fornisca un'adeguata descrizione del bene oggetto del pignoramento.*
 - f) *Il C.T.U. riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*
 - g) *Il C.T.U. verifichi l'esistenza di eventuali formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, i quali resteranno a carico dell'acquirente.*
- Si verifichi in particolare l'esistenza di:*
- *Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

. (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione*
 - *Altri pesi o limitazioni di uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)*
- h) Il C.T.U. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), i quali saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*
- i) Il C.T.U. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Il C.T.U. fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge n.47/85 ed all'art.46 del D.L.vo 378/01: in particolare indichi gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il C.T.U. 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; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

A qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;

B quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

- j) Il C.T.U. fornisca indicazioni circa la presenza o meno:*
- *Della certificazione di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008*
 - *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 – n.37*
- k) Il C.T.U. indichi il valore dell'immobile sia libero che occupato con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c..*
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*
- l) Il C.T.U. provveda a verificare l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.*

. (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



m) Il C.T.U. provveda a prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

2. espletamento incarico:

esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ed acquisizione, se non allegata agli atti, di copia del titolo di provenienza del bene al debitore

Il C.T.U. ha proceduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c., dal quale è risultato che sono stati prodotti dal creditore che richiede la vendita i documenti seguenti:

- certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e ipotecarie (all.A1)

Il sottoscritto C.T.U. ha prodotto inoltre copia del titolo di provenienza del bene al debitore, allegando alla relazione copia conforme dei seguenti atti notarili (all. A):

- atto notarile di compravendita del 14 febbraio 2006 rep. n. 61474/21300 a firma del Notaio Fabio Papaccio, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08 marzo 2006 ai n. 2102/3045.

Unità negoziale: porzione di immobile da demolire, sita in comune di Tempio Pausania via Vittorio Veneto n. 5, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 216, particelle graffate 819 e 1218

Acquirente: Società _____, sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in regime di separazione di beni, e i coniugi sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ e sig.ra _____ nata a _____ i il _____ C.F. _____, in regime di comunione legale dei beni.

Venditore: Sig.ra _____ nata a _____ il _____, C.F. _____ e il sig. _____, nato a _____, C.F. _____.

3. espletamento incarico:

inizio operazioni peritali e sopralluogo

In data 14.04.2016, il sottoscritto C.T.U. - previa comunicazione scritta al creditore procedente, al Custode Giudiziario (IVG Tempio Pausania) ed al debitore esecutato (all. B) - ha proceduto all'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

Il C.T.U. ha preso visione dei luoghi e redatto documentazione fotografica dell'immobile e delle pertinenze.

In quella sede è stato redatto, e sottoscritto dai soggetti presenti, verbale di sopralluogo (all. B).

4. espletamento incarico:

identificazione bene oggetto di pignoramento

_____. (CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



In data 08.03.2014, _____, creditore procedente nella procedura R.G.E. 60-14, ha depositato atto di pignoramento immobiliare alla società _____.
L'atto di pignoramento per espropriazione riguarda la quota di 1/3 del sottodescritto bene immobiliare:

- Fabbricato sito in Tempio Pausania (SS), via Vittorio Veneto n. 5, distinto catastalmente:
 - al N.C.E.U. _____ al Foglio 216 Particella 2111 sub. 2, classato Q, piano 1- 2.

Il sottoscritto C.T.U. sottolinea come il bene catastalmente sia identificato nella categoria "in corso di costruzione".

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- I. 15 febbraio 1996
Sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Tempio Pausania rep. n. 317/96
Trascrizione R.P. 1147 del 08.02.2003
La sig.ra _____ (_____)
_____ eredita
dalla defunta madre sig.ra _____
porzione immobile censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 216, particelle graffate 819 e 1218 (da cui è stata originata la porzione immobiliare oggetto di perizia).

- II. 19 febbraio 2003
Atto notarile Notaio Dott. Papaccio, rep. 48981 del 19.02.2003
Trascrizione R.P. 2046 del 03.03.2003
La sig.ra _____, nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale _____",
C.F. _____, p.lva: _____
_____ acquista
dalla sig.ra A _____ (_____)
porzione immobile censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 216, particelle graffate 819 e 1218 (da cui è stata originata la porzione immobiliare oggetto di perizia).

- III. 14 febbraio 2006
Scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Dott. Papaccio rep. n. 61474/21300
Trascrizione R.P. 2102 del 08.03.2006

La Società _____ il sig. _____
(DM _____) il sig. _____ (_____)
_____ acquistano
dalla sig.ra _____, (_____) e _____ (C.F. _____)
(_____)

_____. (CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 216, particelle graffate 819 e 1218 (da cui è stata originata la porzione immobiliare oggetto di perizia).

IV. 20 dicembre 2007

atto di compravendita Notaio Dott. Fabio Papaccio, rep. n. 67320/25189

Trascrizione R.P. 343 del 15.01.2008

La Società

", il sig.

(DMR

) sig.

(

)

conferisce

alla "

I" sede

di Sassari C.F.

5 immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di

Tempio Pausania al foglio 216, particelle graffate 819 e 1218 (da cui è stata originata

la porzione immobiliare oggetto di perizia).

5. **espletamento incarico:**

descrizione del bene oggetto di pignoramento

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento distribuito su due livelli all'interno di una palazzina sita nel centro storico del comune di Tempio Pausania in via Vittorio Veneto n. 5, prospiciente la Piazza De Andrè di recente ristrutturazione ad opera tra gli altri dall'arch. R. Piano.



Fig. 1: Aerofoto inquadramento territoriale bene in esecuzione.

. (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



Il fabbricato costituisce una delle tipiche palazzine del nucleo matrice della cittadina di Tempio Pausania interclusa tra altri due edifici ad essa similari. La facciata principale è caratterizzata, infatti, da murature esterne realizzate in cantonetti di granito a faccia a vista e piccoli terrazzini con lastra in granito per piano di calpestio e sottostante mensole anch'esse realizzate in granito e parapetto in ferro battuto.

L'appartamento oggetto di stima, occupa il piano primo e secondo del fabbricato suddetto, e vi si accede da un ingresso ad uso esclusivo dello stesso con scala in muratura, la restante parte del piano terra è interamente occupata da un'attività commerciale (vedasi fig. 2)



Fig. 2: Prospetto principale fabbricato

L'appartamento si compone di una zona giorno posta al piano primo e costituita da un ampio soggiorno, con accesso diretto dall'ingresso principale, sul quale si affaccia attraverso una penisola in muratura l'angolo cottura dal quale si accede al bagno del piano e ad un'ampia veranda con affaccio sul retro dell'immobile. Il soggiorno presenta anche l'accesso al balcone rivolto su via Vittorio Veneto, ospita inoltre la scala rivestita in granito ghiandone lucido che conduce alla zona notte al piano secondo.

La zona notte è composta da due ampie camere da letto, la prima con affaccio sulla facciata principale attraverso una finestra e un balcone e dotata di annesso spogliatoio; la seconda rivolta sul retro del fabbricato presenta l'accesso ad una piccola veranda riservata e al bagno del piano.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è dotato di un impianto di climatizzazione con unità interne tipo split solo al piano secondo, un impianto idrico sanitario realizzato apparentemente secondo la regola dell'arte, l'acqua calda sanitaria è preparata a mezzo di boiler elettrico.

Per quanto attiene le finiture la zona giorno presenta pavimenti commerciali in gres porcellanato 30x30 posate a squadra, il bagno anch'esso pavimentato e rivestito con materiali ceramici, la zona notte è pavimentata interamente con listelli di parquet pre-finito fatta eccezione per il bagno pavimentato e rivestito in materiale ceramico.

La copertura del piano secondo è realizzata con travi e tavolato in legno lamellare e rifinita con coppi in terracotta.

Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio e gli infissi in pvc con vetrocamera.

. (CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



6. espletamento incarico:

stato di possesso dell'immobile

In fase di sopralluogo, effettuato in data 14 aprile 2016, alla presenza del sig.

il sottoscritto C.T.U., una volta presa visione dei luoghi, ha proceduto alla verifica dello stato di possesso dell'immobile.

L'immobile è occupato dal sig. _____ e dalla sig.ra _____ che hanno dichiarato di occuparlo in forza di un contratto di locazione sottoscritto unilateralmente decorrente a partire dal 01.06.2015 e registrato in data 04.06.2015.

7. espletamento incarico:

formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente

Il sottoscritto C.T.U. non ha individuato nessuna formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente.

8. espletamento incarico:

formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), i quali saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

ISCRIZIONE CONTRO del 08.03.2013 (all. C)

Registro Particolare: 233 – Registro Generale 1930

Repertorio: 314

Data: 06.02.2013

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE PESCARA

Descrizione: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 175.003,91

Unita' Negoziale: Porzione di fabbricato sito in Via Vittorio Veneto n. 5 a Tempio Pausania, distinto al Catasto fabbricati al foglio 216 Mapp. 2111 sub. 2.

Quota: 1/3

Soggetto a favore: _____, sede di Roma (RM) c.f. _____,
domicilio ipotecario eletto avv _____, Via
Ascoli Piceno

Soggetto contro: _____ sede
c.f. _____, per diritto di proprietà di 1/3

Note: _____ sulla sorte capitale di euro 175.003,91 di cui al D.I. N. 314 emesso dal Tribunale di Pescara in data 06 Febbraio 2016, intende conseguire gli interessi maturati al tasso legale dal 04 Giugno 2012 al saldo effettivo.

_____. (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



TRASCRIZIONE CONTRO del 03.07.2014 (all. C)
Registro Particolare: 3318 – Registro Generale 4572
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario
Repertorio: 296/2014
Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unita' Negoziale: Porzione di fabbricato sito in Via Vittorio Veneto n. 5 a Tempio Pausania, distinto al Catasto fabbricati al foglio 216 Mapp. 2111 sub. 2.

Quota:1/3

Soggetto a favore: _____, sede di Roma (RM) c.f. _____,
domicilio ipotecario eletto avv. _____, Via _____

Soggetto contro: _____ sede _____)
c.f. _____, per diritto di proprietà di 1/3

Nota del C.T.U.:

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare un'ispezione ordinaria presso Ufficio Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania, al fine di aggiornare alla data del 06.07.2016 la documentazione depositata agli atti dal CREDITORE PROCEDENTE (all. C).

Il C.T.U. ha infatti ritenuto inutilmente oneroso procedere a verifica dello storico ventennale, già prodotta agli atti ed aggiornata al 23.07.2014.

In fase di conferimento di incarico il Giudice ha richiesto espressamente che il Sottoscritto C.T.U. indicasse gli oneri di cancellazione - a carico della procedura – di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli).

Per quanto concerne la cancellazione della formalità relativa al pignoramento dell'immobile, i costi relativi alla cancellazione sono pari a € 262,00 (diconsi duecentosessantadue/00).

La cancellazione/restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R.601/73, comporterebbe un costo pari a € 35,00 (diconsi trentacinque/00) per tasse ipotecarie (il riferimento è alle ipoteche iscritte in relazione ai mutui fondiari).

La cancellazione/restrizione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari a € 94,00 (diconsi novantaquattro/00) per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

9. espletamento incarico:

regolarità edilizia ed urbanistica del bene e verifica esistenza della dichiarazione di agibilità

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto, come richiesto dal Giudice, a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.

A tal fine ha presentato, in data 02.03.2016, istanza di accesso agli atti presso il comune di Tempio Pausania. In data 08.04.2016 il Comune rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso quanto segue (all. E):

- il fabbricato è stato ristrutturato e sopraelevato in virtù della C.E. n. 152/2006;

_____ (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO



- dalle indagini è stato inoltre rilevato che per lo stesso immobile è stata presentata una richiesta di variante, pratica n. 176/06 non autorizzata in quanto non sono mai state protocollate le integrazioni documentali richieste dall'ufficio tecnico del Comune, e una richiesta di concessione prat. 63/08 - protocollo 3331 del 21.02.2008 inspiegabilmente mai istruita dal comune di Tempio Pausania.

In fase di sopralluogo il C.T.U. ha provveduto alla verifica della conformità di quanto edificato agli atti autorizzativi.

E' stato rilevato che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato con la C.E. n 152/2006:

- La destinazione d'uso degli ambienti descritta negli elaborati progettuali è di ufficio al piano primo e archivio al piano secondo, ben diversa da quella riscontrata in fase di sopralluogo vedasi fig.re 1-2-3-4.
- La distribuzione degli spazi interni è decisamente difforme da quanto autorizzato, in particolare al piano primo è stata riscontrata una diversa conformazione architettonica della scala, l'eliminazione del tramezzo tra i due ambienti concessionati e la posizione differente del bagno. Quest'ultimo infatti è stato edificato sul lato del confine sinistro anziché sul previsto lato destro (vedasi fig.re 1-2-3-4).

Si segnala altresì un aumento della superficie utile causato dalla traslazione del muro perimetrale confinante con la veranda posteriore con conseguente diminuzione della superficie della veranda stessa. Detto aumento di superficie fa presumere un aumento dei volumi edificati. Non sono state realizzate aperture finestrate a pavimento previste nella veranda.

Al piano secondo, così come al piano primo, la posizione del bagno è sul lato sinistro anziché sul lato destro come rappresentato negli elaborati progettuali, in luogo dei due ambienti con destinazione archivio sono state realizzate le due camere da letto e lo spogliatoio. E' stata inoltre realizzata una veranda non prevista in oggetto con conseguente variazione della sagoma dell'edificio e delle superfici non residenziali.

Tali difformità interessano anche quanto prescritto nel piano particolareggiato del centro storico di Tempio Pausania; l'ingombro dell'immobile realizzato infatti non corrisponde alla sagoma prevista dal suddetto piano come risulta visibile nella figura 5.

(CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14





Fig.1: Pianta piano primo c.e. 52/2006



Fig.2: Pianta piano primo stato di fatto



Fig.3: Pianta piano secondo c.e. 52/2006

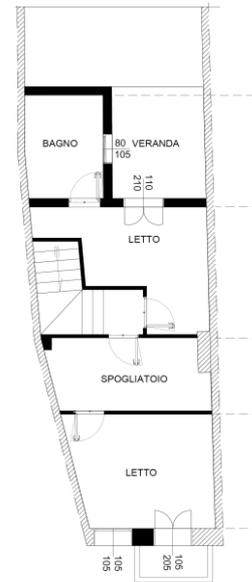


Fig.4: Pianta piano secondo stato di fatto

(CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



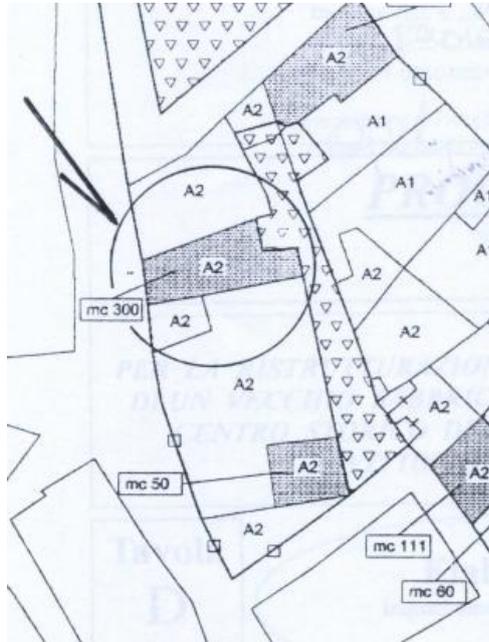


Fig.5: Stralcio piano particolareggiato centro storico

Le difformità sopra elencate non risultano sanabili attraverso una pratica edilizia di nuova istituzione. Detta convinzione è avvalorata dalla istruttoria informale condotta dal CTU presso l'ufficio tecnico del comune di Tempio Pausania, in data 13.09.2016. In tale occasione il geom. Antonio Gala, istruttore presso la struttura tecnica del Comune, confermava al sottoscritto che non erano previste volumetrie aggiuntive a quelle concesse nel piano; nonché l'impossibilità a procedere con una richiesta di variazione del piano finalizzata alla sanatoria dell'abuso. La regolarizzazione dell'immobile non può prescindere da alcune opere di demolizione volte al riallineamento della sagoma e conseguentemente dei volumi massimi dell'intero immobile a quanto prescritto nel piano particolareggiato (vedasi fig.6).

. (CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



| CALCOLO PLANOVOLUMETRICO | |
|---|------------------|
| | mc 132.16 |
| | mc 58.30 |
| | mc 190.46 |
| | mc 226.35 |
| <u>piano primo e secondo</u> | |
| settore B = 58.15 x 2.95 = | mc 171.54 |
| settore C = 58.15 x 2.50 = | mc 145.37 |
| settore D = 24.46 x 0.53 = | mc 12.96 |
| Volume complessivo computabile | mc 556.22 |
| Superficie non residenziale (terrazzo) mq | 17.30 |
| Superficie non residenziale (poggioli) mq | 4.00 |
| RIEPILOGO | |
| superficie coperta esistente mq | 75.45 |
| superficie coperta in sopraelevazione mq | 58.15 |
| incremento volumetrico autorizzato | mc 300.00 |
| volume esistente | mc 256.86 |

Fig.6: Stralcio calcolo piano volumetrico

Le opere di demolizione suddette interesserebbero la sagoma dell'intero edificio, incluso l'immobile al piano terra non oggetto di pignoramento.

Peraltro la quantificazione di quanto necessario alla sanabilità dell'immobile non può prescindere da uno *studio di fattibilità* da sottoporre agli uffici comunali, da un'analisi approfondita della struttura dell'immobile volta alla ricerca della migliore soluzione progettuale per la demolizione e la ricostruzione così come previsto nel Piano, e dalla computazione delle opere edilizie da eseguirsi.

La valutazione dei costi di sanabilità – per i motivi suddetti - è ad avviso dello scrivente impossibile da realizzarsi in maniera puntuale, pertanto il CTU procederà alla stima del valore dell'immobile applicando un coefficiente di deprezzamento che tenga conto dell'esistenza degli abusi edilizi riscontrati e delle operazioni necessarie alla loro eliminazione

L'immobile è privo di **certificato di agibilità**.

Dal confronto tra quanto acquisito presso gli uffici del Catasto di Sassari e lo stato di fatto dell'immobile è emerso che attualmente è depositato un elaborato planimetrico dell'immobile in corso di costruzione. Anche nella visura catastale è riportato alla voce categoria in corso di costruzione.

(CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



Pertanto il C.T.U. ha provveduto a presentare una pratica DOCFA presso gli uffici del Catasto di Sassari al fine di aggiornare la planimetria e la visura catastale (all. G).

10. espletamento incarico:

documentazione e certificazioni di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06

Al fine di acquisire i documenti utili per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha richiesto accesso documentale presso l'ufficio tecnico del comune di Tempio Pausania.

In forza dell'accesso documentale di cui sopra, il C.T.U. ha potuto riscontrare che l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica di cui alla legge 10/91, ai decreti legislativi n. 192/05 e n.311/06 e successive modifiche ed integrazioni (Linee Guida per la certificazione energetica degli edifici). Pertanto il C.T.U. ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile oggetto di pignoramento (all. H).

11. espletamento incarico:

documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 – n.37

A seguito di richiesta accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tempio Pausania, è emerso che non è stata depositata in Comune alcuna documentazione amministrativa e tecnica ai sensi del D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 – n.37.

12. espletamento incarico:

stima del valore dell'immobile

Il metodo estimativo più idoneo per il caso in questione è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, nello specifico il "mq", dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili omogenei per mercato e localizzazione.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (attraverso agenzie immobiliari, operatori del settore e banche dati) considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media.

Per immobili con livelli di finitura simili al caso in questione, siti nel centro di Tempio Pausania, si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$\underline{V_m = 1.150,00 \text{ €/mq}}$$

Assunto pertanto il predetto valore specifico in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene con il ricorso alla seguente formula

$$\underline{K \times V_m}$$

- Caratteristiche di localizzazione estrinseche:

. (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO



(si intenda ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili, livello di qualificazione dell'ambiente esterno); il C.T.U. valuta:

$$\underline{K_l = 1,10}$$

- Caratteristiche di posizione intrinseche:
(si intenda esposizione prevalente dell'unità immobiliare, accessi, etc...) l'esposizione è discreta; gli accessi ai locali risultano discreti; il C.T.U. valuta:

$$\underline{K_p = 0,95}$$

- Caratteristiche tipologiche:
(si intenda età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono discrete; il C.T.U. valuta:

$$\underline{K_t = 0,90}$$

- Caratteristiche produttive:
(si intenda norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).
Così come precedentemente esposto al p.to 9 l'immobile risulta privo di licenza di abitabilità nonché lo stato di edificazione non è conforme alle autorizzazioni edilizie pertanto il C.T.U. valuta:

$$\underline{K_{pr} = 0,50}$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,10 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,50 = 0,47;$$

Il più probabile valore di mercato V_m del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto

$$\underline{V_m = \text{€ } 1.150,00/\text{mq} \times 0,47 = \text{€ } 540,50/\text{mq}}$$

Il C.T.U. ha provveduto al calcolo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto come di seguito riportato:

| | <i>sup. (mq)</i> | <i>coeff. (sup. comm./sup.)</i> | <i>sup. comm</i> |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| <i>Piano Primo</i> | <i>56,75</i> | <i>1,00</i> | <i>56,75</i> |
| <i>Piano Secondo</i> | <i>43,39</i> | <i>1,00</i> | <i>43,39</i> |
| <i>Verande scoperte</i> | <i>25,94</i> | <i>0,3</i> | <i>7,78</i> |

. (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



Valutazione del Bene oggetto di pignoramento V:

$$\mathbf{V = \underline{\underline{\text{€ } 540,50/mq \times 107,90 \text{ mq} = \text{€ } 58.319,95}}$$

Il C.T.U. ha verificato la coerenza del dato ottenuto, attraverso il confronto dello stesso con la stima elaborata con altri metodi estimativi, non riportati in relazione, pertanto stima il valore dell'immobile pari a € 58.300,00 (arrotondato).

13. **conclusioni**

Confidando di aver adempiuto all'incarico affidatomi con coscienza, conoscenza e professionalità, resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento necessario.

IL C.T.U.
Dott. Ing. Giovanni Mainiero

. (CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14



14. ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA

- I. allegato A: titoli di provenienza del bene al debitore
- II. allegato A1: certificazione notarile
- III. allegato B: convocazione e verbale di sopralluogo
- IV. allegato B1: estratto contratto di locazione
- V. allegati C: elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
- VI. allegati D: documentazione catastale all'atto del pignoramento
- VII. allegati E: estratto progetto concessionato
- VIII. allegati F: documentazione fotografica
- IX. allegati G: aggiornamento catastale
- X. allegati H: attestato di prestazione energetica (Ape)

. (CREDITORE PROCEDENTE)
CONTRO

PROCEDURA R.G.E. 60/14

