



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia - Tempio

causa civile - PROCEDURA ESECUTIVA n.201/2017 r.g.e.

creditore - contro-

Giudice Esecutore dott.ssa F.Lunari

Difensori del creditore precedente

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Nicola Tola

PROSSIMA UDIENZA - FISSATA PER IL 05.12.2023 -

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA - C.T.U. -

Geom. Nicola Tola - studio tecnico - e-mail: geo.nicolatola@tiscali.it - studiotola83@gmail.com

Circonvallazione San Sebastiano n.3 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS)
Località Costa Paradiso - Lotto H/32 - 07038 TRINITA' d' AGULTU (SS)
Tel. e Fax.: 079/633424 - Cell.: 368.3604081 -



- TRIBUNALE CIVILE di TEMPIO PAUSANIA (OT) -

- ESECUZIONE IMMOBILIARE - Procedura n. 201 / 2017 r.g.e.

- Giudice : dott.ssa Costanza Teti -

Causa promossa da, creditore - contro -

Con ordinanza del **11.11.2019** la **s. v.** nominava il sottoscritto geom. Nicola Tola - *con studio tecnico a Tempio Pausania in Circonvallazione San Sebastiano N. 3/a - iscritto all'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Sassari al N. 1681, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania* - esperto stimatore nella procedura sopra indicata ; accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito davanti al Funzionario Giudiziario dott.ssa Francesca A. Debidda, il **20.11.2019**, il Giudice dell'esecuzione affidava all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti :

- 1)** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.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 al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni ; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 ;
- 2)** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, loc.tà, 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 interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici) ; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città ;
- 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 ;
- 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 ;
- 5)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ;
- 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. 06



giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5, d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ;

- 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 ;
- 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 ;
- 9) dica se è 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 ; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale ;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia 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 Tecnico 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 ;
- 11) accerti se l'immobile è 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 ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione ; 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 ;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o 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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;
- 14) determini il 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 restite 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 .

- Il Giudice richiede inoltre all'esperto di :

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;



- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini

di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

AUTORIZZA l'esperto :

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km;

- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati .

RISPOSTE AI QUESITI :

quesito 1 - verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.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 immediata-mente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni ; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 ;

- Analizzati e verificati gli atti in fascicolo, si evince che sono presenti :

a) atto di pignoramento immobiliare, dell' avv. Francesco C. Carboni di Sassari, del 26.6.2017 – Notificato alla figlia degli eseguiti, data 08.7.2017 a Luras in Via Coghinas N. 1 .

b) Istanza di vendita .

c) nota di iscrizione a ruolo,

A FAVORE : _____ con sede in _____

CONTRO : _____ debitore datore di ipoteca ; _____ fideiussore datore di ipoteca ;

_____ (De cuius) – terzo datore di ipoteca .

- non figura documentazione inerente l'aspetto catastale dell'immobile : né visure, né planimetrie e/o schede di accatastamento .

Si è reso quindi necessario, per una indispensabile individuazione del bene e della proprietà, effettuare tutti gli accertamenti del caso mediante consultazioni, visure, estratti mappa terreni-VAX, nonché planimetrie - schede di accatastamento dell'immobile ; il tutto presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio del territorio - di SASSARI . **Vedere ALL. 1 (Documentazione Catastale e della Conservatoria dei RR. II.) . Non risultano ulteriori gravami trascritti dopo la data del pignoramento immobiliare .**

- **quesito 2** - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, loc.tà, 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 interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici) ; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città ;

Come si evince dai verbali di Operazioni Peritali, *allegati alla perizia*, si sono eseguiti ben 5 accessi all'edificio oggetto di causa, oltre l'accesso agli atti presso il Comune di Luras, area Tecnica .

Il primo in data 19.5.2021; il secondo il 31.5.2021; il terzo in data 21.10.2021; il quarto il 30.6.2022 ed il quinto ed ultimo accesso in data 12.4.2023 u.s..

Si fa presente che solo ai primi tre accessi-sopralluoghi era presente, oltre il ctu, il tecnico dell' IVG, _____ poiché per motivi di salute non ha potuto essere presente nelle successive Operazioni Peritali .

Geom. Nicola Tola – Studio Tecnico a Tempio Pausania ed a Costa Paradiso – Tel.: 079633424 - 3683604081



I proprietari erano, invece, presenti a tutte le Operazioni Peritali, oltre lo scrivente c.t.u. . In tutte le occasioni, le parti (gli intervenuti) sono state regolarmente avvisate, con largo anticipo, tramite opportune telefonate, dirette . Le spiegazioni delle varie operazioni peritali ed accessi agli immobili facenti parte del compendio pignorato, sono motivate dalle diverse esigenze e problematiche degli occupanti – proprietari degli stessi immobili () . Infatti a volte per motivi di salute di un coniuge e poi dell'altro, oppure per reperibilità chiavi della mansarda o del locale piccolo seminterrato – deposito magazzino, sono stati necessari i vari accessi per ultimare e definire le Operazioni Peritali in loco . L'immobile pignorato in oggetto è ubicato nel Comune di LURAS, in Via Coghinas al N. 1, nel centro abitato; l'edificio è articolato su tre livelli, ossia un piano seminterrato-terra ed a monte da un piano terra ed un piano primo . La conformazione planimetrica, pressoché trapezoidale, denota una sola parte in aderenza – attigua ad altra proprietà privata, propr. Delugas, mentre per tre lati l'immobile ha affacci e vedute libere : una sul giardino-cortile privato e le altre due su vie pubbliche . La prima costruzione originaria, risale all'anno 1972 .

CARATTERISTICHE dei MATERIALI costruttivi presenti :

deposito magazzino seminterrato; *questo primo corpo di fabbrica fu realizzato con muratura perimetrale e portante in cantonetti di granito, disposti a due file e con solai piani-orizzontali, eseguiti con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, di spessore totale pari a 20 cm. circa (vedere ALL. 1 scheda catastale planimetrica, invariato).*

La 1^a sopraelevazione, *per il piano terra-appartamento di residenza, è stata edificata con muratura in blocchi di c.l.s. ed internamente con fodera di mattoni forati in laterizio da 8x15x30 cm . I tramezzi - divisori interni sono tutti realizzati con mattoni forati di laterizio da 8x15x30. La 2^a sopraelevazione, dell'appartamento a piano terra, ovvero quella per realizzare la mansarda a piano primo, è realizzata anch'essa con blocchi di c.l.s. ma senza rifodera interna .*

Il solaio inclinato a due falde per la copertura è stato eseguito con travi in c.a., travetti prefabbricati in laterizio e pignatte in c.l.s. alleggerite con pietra pomice . Il tetto, come si vede dalla documentazione fotografica allegata, è semplice a due falde con manto di copertura in tegole curve rosse tradizionali (coppi e canali) su strato di caldana e sovrastante viapol da 3 mm. per l'impermeabilizzazione . E' presente il canale di gronda nel perimetro del tetto, con relativi pluviali discendenti, il tutto in lamiera zincata che presenta segni di degrado e parti ossidate .

Tutte le facciate sono intonacate ma non tinteggiate .

Gli infissi esterni sono di materiale vario : in metallo zincato nei locali deposito magazzino ; in legno o alluminio, invece, al piano terra e piano primo negli immobili con accesso da Via Coghinas .

Al piano primo mansarda, occupato a titolo gratuito dal figlio dei debitori eseguiti, come riscontrabile dalle foto esiste una parte rifinita come alloggio ed una parte, a sinistra dell'ingresso, che ancora risulta essere allo stato rustico – grezzo .

Tutti i parapetti dei terrazzi, ecc, sono in muratura intonacata e le scale per l'accesso al piano primo mansarda sono allo stato rustico, prive di soglie e/o gradini .

Tutti i divisori tramezzi interni sono stati realizzati con forati 8x15x30 ; le soglie delle finestre e porte sono in granito da 3 cm. del tipo lucido ; pavimenti interni in monocottura, così come i battiscopa, e rivestimenti della cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica . I sanitari in vetro china e la rubinetteria di buona marca .

E' presente la centrale termica con la caldaia, nel cortile . Sono presenti i termoconvettori alimentati a gasolio .

Sono presenti alcuni split per raffrescamento estivo .

Le porte interne sono in legno massello di mogano meranti, alcune con vetri altre senza .

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è apparentemente a Norma ; impianto idrico con tubazioni in rame ; impianto fognario regolarmente allacciato alla rete fognaria cittadina .

Per il resto dei materiali interni, si rimanda chi legge alla documentazione fotografia e relativa Legenda esplicativa (ALL. 2) .

Per illustrare bene il tutto, si vuole precisare che l'immobile è collocato in buona posizione dal punto di vista geografico, ossia per andare in tutte le direzioni : dista 1/2 ora dal porto ed aeroporto di Olbia ; circa 1 ora dal porto di Porto Torres e da Alghero aeroporto; ad un'ora di auto si raggiunge Sassari ed in tre quarti d'ora si arriva a Castelsardo oppure a S. Teresa di Gallura, a 5 minuti alla cittadina di Tempio Pausania . Oltre ai taxi privati, ai NCC, ecc., a LURAS arrivano i Pullman - bus di varie linee locali, con servizio giornaliero *mattino e pomeriggio* .



Le opere di urbanizzazioni sono tutte presenti, ovvero la rete fognaria, la rete idrica, la rete elettrica e quella telefonica . Esiste l'illuminazione pubblica ed i marciapiedi, percorsi pedonali, in tutta la via principale . Si trovano, oltre la guardia medica e la farmacia, i vari bar, i ristoranti, pizzerie e gelaterie, nonché punti vendita di prodotti tipici artigianali. Un paese di circa 4.000 abitanti .

OSSERVAZIONI : si è constatata l'assenza, quindi manca, a tutt'oggi, l'**agibilità** dell' edificio urbano ; si osserva che lo stato di manutenzione - conservazione dell'immobile è buono rapportato al vetustà .

DATI CATASTALI : si riporta quanto figura nelle visure catastali allegate (ALL. 1) :

in seguito alla redazione del **doc.fa.** per Variazione Catastale, ed al Tipo Mappale **Pregeo** (autorizzati dal sig. Giudice esecutore) il sottoscritto c.t.u. ha definito e regolarizzato l'intero compendio pignorato :

catastralmente gli immobili risultano regolarmente allibrati, nel Catasto Fabbricati del Comune di LURAS, al Foglio 25, mappale-particella 354, sub. 3, 4, 5, 6, 7 . Si è dovuto, prima, sopprimere il sub. 2 (*per gli immobili con accesso dalla Via Coghinas N. 1*). L'unica unità immobiliare che rimane invariata, così come accatastata dalla sua origine, è evidentemente quella del piano seminterrato-terra (deposito magazzino), la quale rimane sempre distinta col Sub. 1 .

In ordine di numerazione dei Subalterni abbiamo il sub. 3 autonomo indipendente, *accessibile però dal cortile sub. 4 B.C.N.C., che è costituito dalla mansarda sottotetto a piano primo (categoria C/2 deposito – magazzino) .*

Abbiamo, poi, il suddetto sub. 4 (*cortile B.C.N.C.*) ed il sub. 5 (*centrale termica – locale tecnico B.C.N.C.*) .

Successivamente abbiamo il sub. 6 (*costituito dall'appartamento di residenza della*) ; infine il sub. 7 assegnato al locale autorimessa, accessibile anch'essa tramite il cortile *sub. 4 B.C.N.C.* e con accesso dalla Via Coghinas N. 1 .

Il tutto, si precisa, con diverse intestazioni in Catasto Fabbricati, ovvero :

dalle consultazioni – visure catastali aggiornate si evince che è presente l'usufrutto del De cuius

nell'immobile sub. 1 (deposito magazzino seminterrato C/2 con accesso da Via Tirso e Via Tevere) e nell'immobile sub. 3 (mansarda soffitta, C/2) . La proprietà, invece, per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Essendo un' unico edificio privato ed autonomo non esistono millesimi in comune né comproprietà, tanto-meno tabelle millesimali.

- **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 ;

Analizzati i dati ed i documenti :

i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile in oggetto a livello catastale ; i dati indicati nel pignoramento NON sono erronei e consentono l'individuazione dell'immobile pignorato ; il pignoramento riporta i dati corrispondenti all'attualità .

- **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 ;

dalle verifiche catastali propedeutiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio, Agenzia delle Entrate di Sassari, risulta e si evince che la situazione Catastale-accatastamento depositato ed approvato a suo tempo (*ossia il 12.5.1994*) non corrisponde allo stato di fatto, quindi risulta essere difforme dalla situazione reale attuale. Lo scrivente, quindi, richiesta ed ottenuta dal sig. Giudice Esecutore l'autorizzazione a redigere l'aggiornamento-variazione catastale Doc.Fa. degli immobili, ha proceduto alla denuncia delle unità immobiliari oggetto di variazione presso l'ex U.T.E. di Sassari (*attuale Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate*). Si fa presente, anche se evidente e riscontrabile, che per quanto concerne l'ampliamento del locale tecnico – centrale termica, è stato necessaria la redazione di un tipo mappale (con *Pregeo*) per ampliamento delle sagome ingombro nel contesto del lotto . Si allega, infatti, la nuova e reale situazione catastale aggiornata, comprensiva delle planimetrie di tutte le unità immobiliari .



- **quesito 5** - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ;

nel contesto del P.U.C. - strumento urbanistico comunale vigente, l'edificio in oggetto ricade nella **Zona B**, identificata come Zona di completamento edificatorio, con indice di edificabilità pari a 3,00 mc./mq. .

- **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. 06 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5, d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ;

in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Luras, area tecnica – edilizia privata, in data 15.6.2021, con la collaborazione del tecnico si è estrapolata la documentazione necessaria atta a verificare se vi fosse o meno la regolarità urbanistica, riconducibile alle presentazioni delle varie pratiche edilizie e delle successive Concessioni Edilizie . Si è appurato, anzitutto, che NON esiste l'AGIBILITA' dell'edificio in oggetto e che NON esiste l' Attestazione di Prestazione Energetica. Non è stata mai presentata la richiesta e la documentazione necessaria per ottenere l' ABITABILITA' – USABILITA' dell'immobile.

Le varie pratiche edilizie presentate nel tempo, ed approvate - concesionate, hanno regolarizzato, in parte, la posizione urbanistica dell' edificio ed i lavori eseguiti nel tempo: si esamineranno le 5 pratiche edilizie che regolarizzano e giustificano i lavori e le opere edili eseguiti nell'immobile . **Vedere l' ALL. 3 : documentazione del COMUNE .**

- *Licenza Edilizia N. 33/1972 del 14.11.1972 (costruzione di un locale da adibirsi a magazzino) .*
- *Concessione di costruzione Edile N. 25/77 del 20.3.1978 (sopraelevazione di casa di civile abitazione) .*
- *Concessione N. 10/83 del 23.7.1984 (ampliamento e sopraelevazione di una casa di abitazione) .*
- *Concessione Edilizia N. 25/86 del 04.11.1986 (modifica in corso d'opera di una casa adibita a civile abitazione) .*
- *Concessione Edilizia N. 34/87 del 01.02.1989 (modifica in corso d'opera di una casa da adibire a civile abitazione) .*

Come si può riscontrare dagli elaborati grafici allegati, ALL. A (PIANTE in scala 1:100 del piano terra appartamento e del piano primo mansarda, soffitta) lo scrivente c.t.u. ha redatto ed aggiornato personalmente la situazione di fatto .

Descrizione ed elenco dei lavori ed opere edili realizzate in difformità ai progetti approvati, ma conformi e non in contrasto alle prescrizioni urbanistiche :

1. Distribuzione interna dell'appartamento al piano terra, residenza della famiglia
2. Realizzazione del locale tecnico – centrale termica nel cortile, adiacente l'autorimessa nella parte posteriore .
3. Modifica-variazione del corpo scala per l'accesso al piano primo mansarda-soffitta .
4. Variazione d'uso dell'ex locale di sgombero (*con accesso carrabile*) da tempo adibito ad autorimessa .
5. Variazione-riduzione delle altezze (*sia al colmo punto alto che ai lati punti bassi*) della mansarda-soffitta che era stata concessionata, con progetto approvato, come abitazione civile ma che per via delle altezze interne insufficienti e non a Norma, non può essere adibita per l'appunto ad appartamento: cioè con riduzione della volumetria approvata edificabile.
6. Quest'ultima unità immobiliare, inoltre, è caratterizzata da una diversa distribuzione interna rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata (*vedere grafici redatti dallo scrivente c.t.u. ed accatastamento-variazione Doc.Fa. sempre redatto ed aggiornato dal sottoscritto*) .

Per sanare il tutto è necessaria – indispensabile la redazione di una pratica di “accertamento di conformità” che, a detta dei due tecnici del Comune di Luras, geom. F. Tamponi e dott. Geol. G. Sanna, risulta essere semplice poiché il calcolo Bucalossi sulle opere realizzate è inferiore alle 500 € (*sanzione amministrativa globale, minima di € 500,00*) .

Per quanto concerne, invece, la prestazione professionale del tecnico redattore di tale pratica di sanatoria, si presume un impegno di spesa – parcella di € 3.000,00 circa (*oltre oneri di legge, I.V.A. e Cassa professionista*) .



- **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 ;

sia dalle consultazioni – visure catastali, sia da quelle ipotecarie, si evince che il bene immobile in oggetto NON risulta gravato da censo, livello ed uso civico di sorta .

- **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 ;

secondo i dati e le dichiarazioni fornite dalla proprietà, negli ultimi anni non vi sono state spese inerenti la manutenzione né vi sono state spese straordinarie . Non esistono le spese condominiali poiché trattasi di unità immobiliari di una sola proprietà privata; il tutto, peraltro, è da sempre gestito a conduzione familiare (ovvero dai componenti stessi della famiglia dei coniugi eseguiti) .

- **quesito 9** - dica se è 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 ; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

il bene immobile pignorato è articolato su tre livelli. **P. Seminterrato, P. Terra e P. Primo** .

Il piano seminterrato è nato e si è confermato come unità immobiliare autonoma ed indipendente dal resto dell'edificio: quindi rappresenta un lotto di vendita a se stante rispetto, invece, al resto del fabbricato . Essendo rimasto invariato nel tempo ha conservato altresì il suo identificativo catastale che lo vede allibrato nel catasto fabbricati al foglio 25, mapp. particella 354, sub. 1.

Il piano terra ed il piano primo, a monte e con accesso dalla Via Coghinas N. 1, costituiscono invece l'altro lotto di vendita, con diverse unità immobiliari che non possono essere frazionate poiché complementari e collegate tra di loro .

Si stabilisce, quindi, che il lotto N. 1 è costituito dal locale deposito magazzino (distinto in Catasto al fg. 25, mapp. 354, sub. 1).

Mentre il lotto di vendita N. 2 è costituito dall'appartamento con relativo cortile, dall'autorimessa, dal locale tecnico e dalla soffitta – sottotetto a mansarda a piano primo (distinti in Catasto al Fig. 25, mapp. 354, sub. 3, 4, 5, 6, 7) .

- **quesito 10** - dica, nel caso in cui l'immobile sia 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 Tecnico 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 ;

nel caso specifico, come già spiegato nella risposta al precedente quesito, l'immobile risulta essere divisibile, quindi la formazione e la vendita in due lotti è possibile ed attuabile : infatti per via della struttura, della sua posizione, della diversa destinazione d'uso e soprattutto per via degli affacci su tre diverse vie, la proprietà immobiliare si può dividere in natura . **Si prevedono due lotti** .

- **quesito 11** - accerti se l'immobile è 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 ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione ; 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 ;

dagli accertamenti effettuati e da quanto riscontrato in loco l'immobile è occupato dalla famiglia del sig. _____ Un figlio occupa, a titolo gratuito, parte della soffitta – mansarda; inoltre ha in uso, gratuito, il magazzino-deposito più piccolo del locale seminterrato, con accesso dalla Via Tirso .

- **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 ;

non esistono occupazioni “matrimoniali” di coniugi o ex e non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale .

- **quesito 13** - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attività 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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



l'immobile non è gravato da nessun vincolo.

Non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono problemi di natura condominiale; non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili; non esistono fondi patrimoniali sul bene .

Non vi sono vincoli del Demanio .

- quesito 14 - determini il 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 restite insolite 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 .

Il metodo di stima adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è quello “ sintetico comparativo ”.

Come indica la letteratura dell'estimo, con tale metodo di stima il bene immobile viene raffrontato, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili che sono stati oggetto di recenti valutazioni, o compravendita, nella zona di riferimento dove gli stessi ricadono . Nel caso specifico si provvederà alla determinazione del più idoneo valore di mercato dell'immobile, allo status quo, ossia nello stato in cui si trova .

Il mercato delle strutture Abitative - residenziali, è attualmente caratterizzato da una discreta offerta, a fronte di una domanda inconsistente, per non dire quasi nulla .

Si reputa, pertanto, di determinare il valore attuale dell'immobile, stimando, anzitutto, le quotazioni di beni immobili simili ubicati in Comune di Luras, Calangianus e Tempio Pausania . Preferendo quelli aventi una vetustà di circa 50 anni e poi, nel tempo, oggetto di interventi migliorativi mediante opere e lavori edili di ampliamento, sopraelevazione, restauro, ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, nonché alle esigenze della clientela .

Trattandosi di un edificio civile abitativo, si assume come metodo di stima quello che, per l'appunto, si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili (*tenendo conto delle sup. commerciali, della tipologia edilizia, dell'ubicazione-posizione e della relativa panoramicità, delle finiture – impianti – infissi ; numero e dimensioni delle camere e di tutti gli altri ambienti dell'immobile*) . Si tiene conto altresì della sistemazione esterna e dello stato di conservazione–manutenzione del tutto . Analizzando la rendita - valore catastale che scaturisce dalle consultazioni-visure dell'Agenzia delle Entrate (*Ufficio provinciale del Territorio*) si conferma che il valore complessivo di tutto l'edificio e delle singole unità immobiliari, dal punto di vista catastale, risulta essere ben lungi (*inferiore*) da quello attuale - reale - commerciale, rispondente quindi al valore del mercato immobiliare .

Fonti di informazione, oltre l'indagine di mercato : *si allegano Banca dati delle quotazioni immobiliari – Tabelle estrapolate dall'Agenzia Entrate O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate) ; Agenzie Immobiliari della zona . Tecnici del Comune di LURAS e tecnici liberi professionisti di LURAS ; imprese edili locali .*

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Mq.) . Fondamentali sono le condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili, così come pure il vetustà e le condizioni di conservazione – manutenzione di tutto l'edificio urbano in oggetto . Stabiliti i seguenti parametri di stima, con diversi valori base di calcolo €/mq., si assegnerà un valore congruo ed attuale come da linee guida dell'Agenzia delle Entrate (*non si sono ignorate le rendite catastali scaturite dall'accatastamento degli immobili*) .

Specificazione dei diversi valori base di calcolo :

Piano Seminterrato : locali deposito - magazzino (valore di 400,00 €/mq.) .

Piano Terra : appartamento (valore di 640,00 €/mq.) .

Piano Terra : cortile giardino (valore di 60,00 €/mq.) .

Piano Terra : autorimessa (valore di 400,00 €/mq.) .

Piano Terra : centrale termica – locale caldaia (valore di 350,00 €/mq.) .

Piano Primo : soffitta sottotetto a mansarda (valore di 450,00 €/mq.) .

Piano Primo : terrazzo della mansarda (valore di 250,00 €/mq.) .



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E DEI RELATIVI VALORI :

A) PIANO SEMINTERRATO S-1

Descrizione	sup. comm.	Valore mq.	Valore
I due locali adibiti a deposito magazzino:	mq. 176,00	€ 400,00	€ 70.400,00

B) PIANO TERRA

Descrizione	sup. comm.	Valore mq.	Valore
Appartamento residenziale:	mq. 148,00	€ 640,00	€ 94.720,00
Autorimessa - box auto:	mq. 43,00	€ 400,00	€ 17.200,00
Centrale termica, loc. tecnico:	mq. 9,60	€ 350,00	€ 3.360,00
Cortile - giardino	mq. 133,00	€ 60,00	€ 7.980,00

C) PIANO PRIMO

Descrizione	sup. comm.	Valore mq.	Valore
Soffitta - sottotetto a mansarda:	mq. 113,00	€ 450,00	€ 50.850,00
Terrazzo e balcone poggiolo:	mq. 40,70	€ 250,00	€ 10.175,00

RIEPILOGO VALORE TOTALE suddiviso PER PIANI :

(A) – PIANO SEMINTERRATO = € 70.400,00

(B) – PIANO TERRA = € 123.260,00

(C) – PIANO PRIMO = € 61.025,00

VALORE TOTALE € 254.685,00

(*diconsi Euro Duecentocinquantaquattromilaseicentoottantacinque/00*). Da dividere in due lotti di vendita .

1^ LOTTO di Vendita : locali deposito magazzino al piano terra-seminterrato :

VALORE € 70.400,00 (*Euro settantamilaquattrocento/00*) .

2^ LOTTO di Vendita : abitazione, cortile, locale tecnico ed autorimessa al piano terra da Via Coghinas, con la soffitta-sottotetto e relativo terrazzo al piano primo :

VALORE € 184.285,00 (*Euro centoottantaquattromiladuecentoottantacinque/00*) .

Queste le risultanze del lavoro svolto in scienza e coscienza, anzi con tecnica e coscienza, dallo scrivente c.t.u. incaricato dal sig. Giudice .

I valori sopra riportati possono ritenersi congrui ed attuali, tuttavia è possibile, in regime di libero e normale mercato di compra - vendita, che vi sia una oscillazione, per eccesso o per difetto, intorno all'8 - 10% rispetto al reale valore di mercato ; ne consegue che la valutazione espressa nella presente perizia di c.t.u. è da ritenersi comunque attendibile, reale e veritiera .

La presente relazione si compone di **10** pagine (*oltre l'intestazione*) e di **N.8** allegati tecnici-grafici, che fanno tutti parte integrante della Consulenza Tecnica d' Ufficio .



L'originale della Relazione scritta viene inviata al fascicolo telematico con tutti gli allegati della perizia di C.T.U.: *ALL. 1, 1A, 1B, 1C, 2, 3 ed ALL. A e B.*

Il tutto unitamente alla notula - parcella professionale, compilata in base alla Legge 08.7.1980, n. 319 e del Decreto di Ministero Grazia e Giustizia del 30.6.2002 .

Tanto si doveva in adempimento del mandato ricevuto .

A conclusione della presente relazione, ringraziando la S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per salutare con viva cordialità .

TEMPIO Pausania, 24.07.2023

il **C.T.U.:**

Geom. Nicola Mario Tola

(firmato digitalmente)

Allegati :

All. 1 – *DOCUMENTAZIONE CATASTALE e della CONSERVATORIA dei RR.II. (Agenzia delle Entrate) -*

All. 1/A *DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Pregeio del Tipo Mappale approvato -*

All. 1/B *DOCUMENTAZIONE CATASTALE: 1^ Doc.Fa. approvato delle due unità immobiliari in Variazione -*

All. 1/C *DOCUMENTAZIONE CATASTALE: 2^ Doc.Fa. approvato dell' unità immobiliare in Variazione -*

All. 2 – *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, esterna ed interna, con LEGENDA -*

All. 3 – *DOCUMENTAZIONE del COMUNE di LURAS: Cartografie, Planimetrie, Concessioni Edilizie, ecc. -*

All. A – *GRAFICI piante del piano terra appartamento e del piano primo soffitta REDATTE dal c.t.u. -*

- inoltre, la Notula - Parcella professionale, con All. B .

- elenco delle spese sostenute, documentate .

- Fine - C.T.U. esecuzione immobiliare – procedura N. 201/2017 r.g.e. -

