

## *Tribunale di Tempio Pausania*

---

PROCEDURA 56/21 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED],

rappresentata da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Campesi

## *Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

CTU: Architetto Caterina Ferrilli



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 13/12/2022, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 56/21 R.G.E., promossa da [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED].

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Silvia Campesi, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

---

#### **QUESITO UNO**

**verifici**, 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 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;

#### **Provenienza:**

La Signora [REDACTED] [REDACTED]), divenne proprietaria:

- per diritti pari a 1/1 di quota di proprietà, dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Luras (SS), Via San Pietro 12, distinto al catasto fabbricati al foglio 27, mappale 177, categoria A2, classe 1, consistenza catastale 9 vani, rendita € 627,50, in forza del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 09/11/2009 con repertorio 163/2006, trascritto presso l'agenzia, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 15135/10244 il 25/11/2006, dal Sig. [REDACTED]

- [REDACTED], divenne proprietario in parte con atto di compravendita del 28.11.1979, rogante Notaio Castelli Eugenio (SS), rep. n. 637, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania il 12.12.1979 ai nn. 4543/3863; ed in parte con successione devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Altea, registrato in Tempio Pausania in data 08.07.1971 al n.879, vol.162, in morte della Signora [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Tempio Pausania il 16.11.1971 e trascritta al n.50, vol.303, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, il 27.11.1971 ai nn.2959/2495



## Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Decreto di trasferimento immobili**

Atto giudiziario del 07/11/2006, emesso dal Tribunale di Tempio Pausania con rep. 163/2006, trascritto in data 25.11.2006 ai nn. 15135/10244, **a favore** [REDACTED],

**contro** [REDACTED],

[REDACTED], avente per oggetto l'immobile in Luras (SS), distino al foglio 27, mappale 178.

- **Restrizione di beni**

Atto giudiziario del 07.11.2006, emesso dal Tribunale di Tempio Pausania con rep. 163/2006, trascritto il 15.01.2007 ai nn. 818/258, **a favore** [REDACTED],

[REDACTED], **contro** [REDACTED],

[REDACTED], avente per oggetto l'immobile in Luras (SS), distino al foglio 27, mappale 178.

*Si riporta al quadro D*

*L'IMMOBILE TRASFERITO E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL SOGGETTO CONTRO SATTA PIETRINO*

- **Restrizione di beni**

Atto giudiziario del 07.11.2006, emesso dal Tribunale di Tempio Pausania con rep. 163/2006, trascritto il 15.01.2007 ai nn. 818/259, **a favore** [REDACTED],

[REDACTED], **contro** [REDACTED],

[REDACTED], avente per oggetto l'immobile in Luras (SS), distino al foglio 27, mappale 178.

- **Restrizione di beni**

Atto giudiziario del 07.11.2006, emesso dal Tribunale di Tempio Pausania con rep. 163/2006, trascritto il 15.01.2007 ai nn. 818/260, **a favore** [REDACTED],

[REDACTED], **contro** [REDACTED],

[REDACTED], avente per oggetto l'immobile in Luras (SS), distino al foglio 27, mappale 178.

*Si riporta al quadro D*

*L'IMMOBILE TRASFERITO E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL SOGGETTO CONTRO SATTA PIETRINO*

- **Decreto di trasferimento immobili**

Atto giudiziario del 07/11/2006, emesso dal Tribunale di Tempio Pausania con rep. 163/6, trascritto in data 04.04.2007 ai nn. 4446/2707, **a favore** [REDACTED],

**contro** [REDACTED],

[REDACTED], avente per oggetto l'immobile in Luras (SS), distino al foglio 27, mappale 178.

- **Ipoteca volontaria**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Concessione a garanzia di mutuo condizionato, Notaio rogante Mariangela Musitelli, in data 24.12.2008 ai



nn. 42762/7441, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 16.01.2009 ai nn.527/71, in favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano, 03910420961 e contro la

[REDACTED], per un montante ipotecario di [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Luras (SS), distino al foglio 27, mappale 178.

*Si riporta al quadro D*

la "banca" ha concesso a titolo di mutuo alla "mutuataria" signora Spano Caterina Alba che ha accettato la somma di euro 108.000,00 da erogarsi in una o più soluzioni. La mutuataria si è obbligata a restituire alla banca entro 360 mesi da oggi, la somma capitale mutuata, maggiorata degli interessi maturandi al tasso fisso annuo nominale del 5,550% mediante: - numero 24 rate mensili posticipate di preammortamento, con le quali saranno corrisposti alla "banca" i soli interessi sulle somme erogate; - numero 336 rate mensili posticipate di ammortamento, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi, determinate secondo il metodo "alla francese". Tutte le rate di cui sopra scadranno ogni mese nello stesso giorno di calendario in cui viene sottoscritto il presente atto. Qualora l'atto sia sottoscritto nell'ultimo giorno del mese le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della stipula. La "mutuataria" ha preso atto di essere beneficiaria di una copertura assicurativa contro gli infortuni le cui condizioni ed i cui massimali sono riportati nel manuale informazioni alla clientela - fogli informativi a disposizione della clientela presso le filiali della banca, redatto in base alle norme sulla trasparenza delle condizioni contrattuali previste dal titolo vi, capo i, del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385. La "mutuataria" accetta a titolo di rimborso del premio, calcolato in base alla durata del mutuo e del debito residuo di ciascuna rata entro il limite del massimale assicurato, l'addebito della somma di euro 0,00 che verrà corrisposta in aggiunta all'ammontare di ciascuna rata. Il costo totale dell'operazione a carico della "mutuataria", calcolato considerando gli interessi di cui sopra, le spese di assicurazione contro gli infortuni (con esclusione del costo di eventuali polizze facoltative), le commissioni di istruttoria e le eventuali commissioni di incasso rata, è rappresentato dall'isc (indicatore sintetico del costo di credito), pari a 5,746%. L'accettazione della proposta di mutuo dovrà ritenersi riconosciuta dalla banca nel momento in cui verrà autenticata la firma di sottoscrizione della "mutuataria" e degli eventuali "garanti" da parte del notaio, presso il cui studio, solo a tale specifico fine, la "banca" ha eletto domicilio. La "mutuataria" e gli eventuali "garanti" a sua volta ha eletto domicilio ove indicato all'inizio dell'atto. agli effetti dell'art.2839 c.c. Si conferma l'elezione di domicilio della "banca" nel luogo indicato nell'art.6 del contratto di mutuo

- **Atto Giudiziario: Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 30.04.2021 ai nn. 4469/3165, nascente da verbale di pignoramento immobili del 10.04.2021, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. n° 884, a favore di

[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Luras (SS), distino al foglio 27, mappale 178.

*Si riporta al quadro D*

con riferimento all'immobile di cui al quadro 'b' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutti i suoi frutti, compresi eventuali canoni di locazione, adiacenze ed accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazione ed ogni altra pertinenza, accessorio, relazione, diritto e ragione, anche sulle parti comuni e comunque tutto quanto ritenuto gravabile ai sensi di legge di proprietà del suddetto debitore.



**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 10/04/2021
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 30/04/2021
- Contratto mutuo

**La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:**

- Copia del decreto di trasferimento immobili rep. 163/2006. **(ALLEGATO A)**
- Planimetria catastale u.i.u. foglio 27, mappale 178 **(ALLEGATO C)**
- **Copia concessione edilizia n. 14/07 del 22/03/2007 e Agibilità 02/2010 (ALLEGATO F)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 25/09/2023 **(ALLEGATO G)**

**QUESITO DUE**

*descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, 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;*

**In data 17/07/2023 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.**

In data 11/08/2023, alle ore 15.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Maurizio Satta e della Signora [REDACTED] proprietaria dell'immobile.

**Descrizione dettagliata del bene:**

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Luras (SS), in Via San Pietro 12. Si tratta di un edificio residenziale unifamiliare disposto su tre piani ed ubicato in aderenza su due lati, con ingresso direttamente sul fronte strada.

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare era occupata dalla [REDACTED], proprietaria esecutata, che vi risiede.

L'accesso all'immobile avviene da una porta che da su Via San Pietro, civico 12, attraverso la quale si accede direttamente al soggiorno dell'abitazione, utilizzato come salotto e zona pranzo, con un grande caminetto a sinistra dell'ingresso di fronte al quale è posizionato il divano.

Di fronte all'ingresso, attraversando il soggiorno, si trovano: sul lato sinistro la cucina aperta, completamente arredata ed equipaggiata e collegata al



soggiorno da un arco, sul lato destro un passaggio che porta alla scala di collegamento ai piani superiori e ad un piccolo bagno di servizio.

Il bagno di servizio è dotato di lavabo, doccia e wc, nella parte sottoscala si trova la lavatrice.

Dalla cucina si può accedere ad un piccolo cortile sul retro.

Salendo la scala, realizzata con gradini di granito e con i pianerottoli intermedi dotati di finestre che affacciano sul cortile interno, si giunge ai piani superiori, tutti destinati a zona notte, con camere da letto e bagni.

Al primo piano di fronte alla scala si trova una camera da letto doppia con finestra che affaccia sul fronte strada e bagno interno completo di lavabo, doccia, wc e bidet, mentre a destra del pianerottolo si trova un'ulteriore stanza attualmente utilizzata come ripostiglio e con finestra che affaccia sul piccolo cortile interno.

Al piano secondo si trovano due camere da letto entrambe dotate di bagno en suite completi di lavabo, doccia, vaso e wc. La camera che affaccia sul fronte strada ha un piccolo balcone accessibile da una portafinestra. La seconda camera ha la finestra che guarda sul retro dell'abitazione, verso il piccolo cortile.

Il terzo piano ha la medesima disposizione planimetrica del secondo, con due camere da letto affacciate rispettivamente una sul fronte strada ed una sul cortile interno, e dotate entrambe di bagni interni arredati con lavabo, doccia, wc e bidet.

All'interno dei bagni che si affacciano sul fronte principale è stata lasciata a vista la canna fumaria in inox del caminetto che si trova al piano terra

L'immobile in generale appare in buone condizioni di manutenzione. Si tratta di un edificio storico interamente realizzato in cantoni di granito, con caratteristiche tipiche dei palazzetti del luogo, che ha subito recentemente (anni 2007 e successivi) una pesante manutenzione.

I lavori di ristrutturazione e restauro hanno riguardato gli orizzontamenti lignei (solai di interpiano e di copertura), che sono stati interamente ricostruiti, come è evidente dalla documentazione fotografica, e sono stati rifatte le finiture interne quali intonaci e pavimentazioni. Inoltre, sono stati sostituiti tutti gli infissi con dei nuovi in PVC, tutte le porte interne ed esterne, e sono stati realizzati ex novo i servizi igienici con i relativi impianti.

Allo stato attuale, pertanto, ci troviamo di fronte ad un edificio che conserva il suo involucro di pietra, restaurato e riportato alle condizioni originarie, ma che al suo interno è completamente rinnovato.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e sono i seguenti: struttura portante in conci di granito, solai in legno, tramezzature interne in mattoni laterizi forati ed in parte in cartongesso. I pavimenti sono in parte di ceramica monocottura ed in parte in laminati di legno, in alcune zone della casa sono stati conservati i pavimenti originari di graniglia. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in parte di pietra (cucina ed alcuni bagni) ed in parte di piastrelle ceramiche simulanti una cortina di pietra. I sanitari sono di porcellana bianca con miscelatori monocomando. Gli infissi ed i serramenti sono di pvc, le porte di legno. La maggior parte delle strutture murarie interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, in alcune zone è stata riportata a vista la pietra di granito con cui è



stata realizzata la muratura.

L'impianto elettrico appare di tipo standard, con placche tipo Matix Bticino.

Altrettanto dicasi per quanto riguarda l'impianto idrosanitario.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, le uniche fonti di calore sono il caminetto al piano terra e tre pompe di calore aria aria posti nelle tre camere fronte strada.

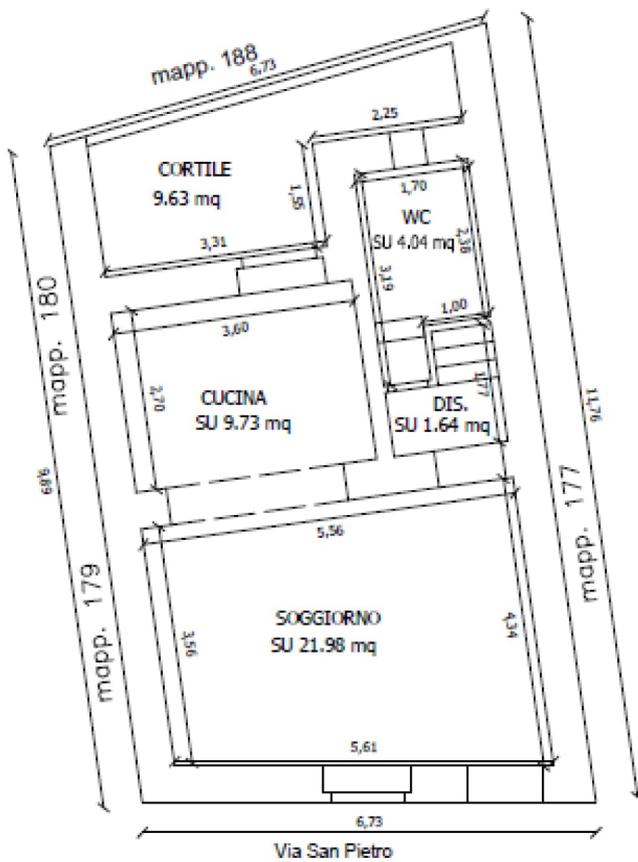
L'immobile è dotato di impianto solare fotovoltaico composto da sei pannelli sulla falda orientata a sud.

L'unità immobiliare confina con: foglio n°27, mappale 177, mappale 179, mappale 180, mappale 188, Via San Pietro

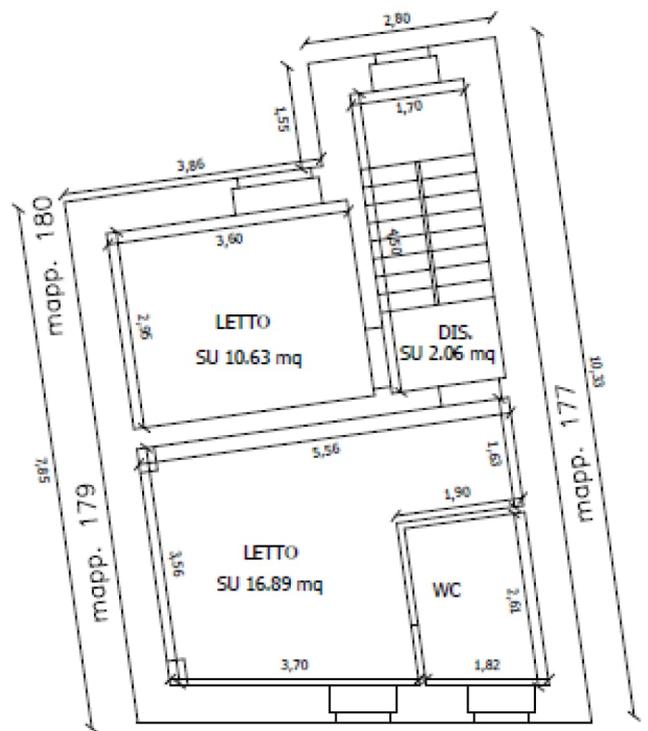
### **Calcolo della consistenza immobiliare UI1**

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente di applicazione</b>	<b>Superficie raggugliata</b>
<b>abitazione</b>	<b>mq 238.80</b>	<b>1/1</b>	<b>mq 238.80</b>
<b>Aree scoperte</b>	<b>mq 12.63</b>	<b>0.2</b>	<b>mq 2.53</b>
<b>TOTALE</b>			<b>mq 241.33</b>

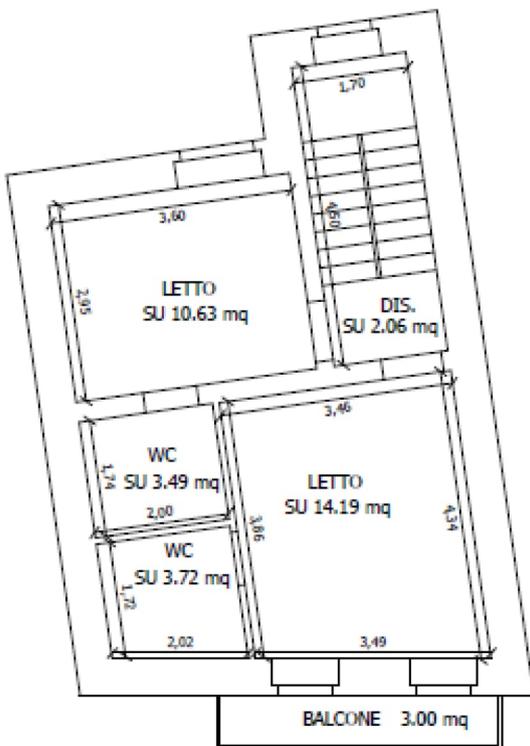




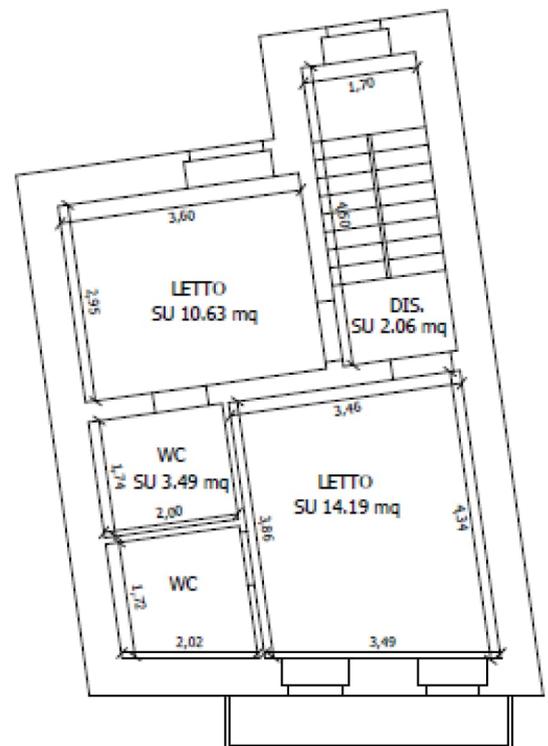
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



### **Descrizione delle caratteristiche della zona:**

L'immobile oggetto della presente stima è situato nel comune di Luras, Via San Pietro n.12, nel centro storico del paese.

Il Comune di Luras è ubicato nell'entroterra Gallurese ed ha un caratteristico centro storico, ricco di edifici d'epoca e ben conservati o recentemente restaurati.

Nei dintorni dell'abitato si trovano diverse attrazioni archeologiche (Tombe dei Giganti) e naturalistiche (olivi millenari).

Dal paese sono facilmente raggiungibili anche le località costiere galluresi, la città di Tempio Pausania, sede del Tribunale, e la città di Olbia, con porto ed aeroporto.

### **QUESITO TRE**

**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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono e permettono l'univoca individuazione del bene.

### **QUESITO QUATTRO**

**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;

L'unità immobiliare è così censita al catasto Fabbricati del Comune di Luras:

Foglio 27, mappale 178, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 627.50.

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

I dati catastali risultano corretti.

### **QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano ”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Luras individuano l'immobile nel Piano di recupero del centro storico, nel comparto 3, isolato n.33

### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

**indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti 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 della 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. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'ultimo atto autorizzativo presente negli archivi comunali al quale ci si riferisce per la verifica della conformità urbanistica è la:

- Concessione Edilizia n14/2007

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Luras, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare la conformità urbanistica dell'immobile. (**ALLEGATO F**)

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione è stata riscontrata una differenza nella posizione dei tramezzi divisorii interni dei bagni al piano secondo e terzo. Trattandosi di modifiche interne eseguibili in edilizia libera (L.R. 23/85, art. 15.2.b), per la regolarizzazione delle stesse sarà necessario effettuare unicamente una presentazione tardiva della CILA con il pagamento di una sanzione amministrativa di 500,00 € (L.R. 23/85 art. 15.7). Per questo tipo di interventi la CILA deve essere accompagnata da una relazione asseverativa firmata da un tecnico abilitato (L.R. 23/85, art. 15.5). Il costo per la presentazione di tale relazione è di 1'000,00 € + oneri di legge.

#### **COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE**

Sanzione amministrativa € 500,00

Spese tecniche € 1'000,00 + 4% cassa professionale + 22% IVA = € 1'268,80

#### **TOTALE € 1'768,80**

Va evidenziato che la situazione attuale è correttamente rappresentata nelle schede planimetriche catastali.

*Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs. 192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08*

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Luras, è stato possibile verificare che esiste la Licenza di Agibilità relativa all'immobile n.02/2010 e completa delle certificazioni di cui al D.M. 37/08, rilasciata dal Comune di Luras in data 02/07/2010, che si allega alla relazione. (**ALLEGATO F**)

#### **QUESITO SETTE**

**verificati** 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;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, ne censo, ne livello, ne uso civico.



## **QUESITO OTTO**

**specifici** 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;

Non risultano procedimenti giudiziari in corso

## **QUESITO NOVE - “ Divisione in lotti”**

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;

In questo caso, data la natura del bene pignorato, ovvero singola unità immobiliare, non è possibile la suddivisione in più lotti.

## **QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”**

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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

## **QUESITO UNDICI – “ Stato del bene”**

**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;

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare distinta al Catasto al foglio 27, mappale 178, risultava occupata dall'esecutata.

A seguito di ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti d'affitto relativi all'unità in oggetto.

Si allega copia della comunicazione in merito inviata da parte dell'Agenzia delle Entrate



### **QUESITO DODICI** ”

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

### **QUESITO TREDICI – “ Regime vincolistico”**

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 sulla 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;

Nessun vincolo di tale natura.

### **QUESITO QUATTORDICI – “ Determinazione del valore”**

**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.

#### **Premessa:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra gli 800,00 e i 1'100,00 €/mq.

Considerata la recente ristrutturazione, la tipologia delle finiture e la posizione centrale, vicina alla chiesa seicentesca di San Pietro, si può prendere come valore di riferimento 1.000,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato il coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20). Trattandosi di una unità immobiliare interamente restaurata e ristrutturata, incluso il rifacimento delle strutture di orizzontamento e copertura, per la quale l'ultimo intervento di ristrutturazione risale al 2008 (data ultima concessione), che può essere lecito considerare come anno di costruzione, il coefficiente di vetustà è pari all' 91.0%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:  $1'000,00 \times 1 \times 0.91 = 910.00 \text{ €/mq}$



## **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 27, mappale 178.

Valore al metro quadro € 910,00 x 241.33 mq = **219'610,30 €.**

A tale cifra dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione urbanistica che ammonta, come precedentemente calcolato, a **€ 1'768,80.**

## **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO UNICO: Immobile censito al foglio 27, mappale 178.**

**PREZZO BASE: € 219'610,30 - 1'768,80= € 217'841,5**



## **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **DIRITTO IN VENDITA:**

intera proprietà;

### **SU:**

Immobile residenziale unifamiliare

### **SITO IN:**

Comune di Luras (SS), Via San Pietro 12, piano terra, primo, secondo, terzo.

### **COMPOSTO DA:**

n. 6 camere da letto, soggiorno e cucina, n. 6 bagni. Superficie mq 238,80.

### **DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:**

foglio 27, mappale 178 del comune di Luras, confini: mappale 177, mappale 179, mappale 180, mappale 188, Via San Pietro

### **DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA:**

Immobile conforme alla Concessione Edilizia 14/2007, necessità di presentazione di CILA tardiva con pagamento sanzione amministrativa per opere interne ai sensi dell'art.15.2.b della L.R. 23/85. Certificato di agibilità 02/2010

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

nessuna

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

occupato dall'esecutato che vi abita.



## **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Visure storiche catastali degli immobili di cui al foglio 27, mappale 178 **(ALLEGATO B)**
- 3) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO C)**
- 4) Comunicazione Agenzia delle Entrate\_contratti d'affitto **(ALLEGATO D)**
- 5 Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6)) Copia Concessioni Edilizie **(ALLEGATO F)**
- 7) Visure ipocatastali **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO H)**
- 9) Elaborati Grafici **(ALLEGATO I)**
- 10) Documentazione fotografica **(ALLEGATO L)**

### **Conclusioni:**

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Luras, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°15 pagine inclusa la presente e 10 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania e viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 13/10/2023

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli

