
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palmas Pasqualino, nell'Esecuzione Immobiliare 236/2013 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

INCARICO

Con udienza del 03/06/2015, il sottoscritto Ing. Palmas Pasqualino, con studio in Via Roma, 67 - 07031 - Castelsardo (SS), email pasqualinopalmas@tiscali.it, Tel. 347 57 67 783, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Buffoni Luca presso il Tribunale di Sassari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Castelsardo (SS) - Via Niccolò Doria, 4

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. **** Omissis **** disposto su due livelli, all'interno di una palazzina condominiale di complessivi tre piani. Il piano terra destinato ad autorimessa, risulta parzialmente interrato ed è collegato al piano primo (abitazione) attraverso una scala interna. L'ingresso è direttamente prospiciente su via pubblica, attraverso la quale si accede direttamente sia al piano terra che al piano primo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Castelsardo (SS) - Via Niccolò Doria, 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come accertato dal sottoscritto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis **** il Sig. **** Omissis **** risulta essere residente nell'immobile sito in Via **** Omissis ****. Inoltre l'esecutato risulta di Stato Separato.

CONFINI

L'immobile partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: strada di lottizzazione parallela a **** Omissis ****, giardino annesso al fabbricato, **** Omissis ****, ed infine con un appartamento adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,40 m	Terra
Abitazione	145,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto (n.3 totali)	54,00 mq	54,00 mq	0,35	18,90 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				204,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La palazzina oggetto di accertamento è ubicata nella parte periferica del Comune di **** Omissis ****, esattamente in Via **** Omissis **** in località **** Omissis ****

La zona non è molto distante dai servizi (farmacie, supermercati, negozi al dettaglio ecc.) in quanto è agevolmente collegata alla zona centrale di **** Omissis **** percorribile sia con mezzi a motore che tranquillamente a piedi. Inoltre è completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie (fognatura, adduzione idrica, linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica, marciapiedi, parcheggi etc).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale, Rendita € 449,32 Piano Primo Graffato ,
Dal 02/12/1980 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Superficie catastale, Rendita € 102,26 Piano Terra Graffato ,
Dal 08/06/2007 al 13/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Superficie catastale, Rendita € 102,26 Piano Terra Graffato ,
Dal 08/06/2007 al 13/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 6

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale, Rendita € 449,32 Piano Primo Graffato ,
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	283	9		C6	2	33mq		102,26	Terra	
	8	283	6		A3	2	6 vani		449,32	Primo	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti l'estratto del catasto e le certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile pignorato poiché essa è indispensabile per la corretta identificazione del bene. Inoltre è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di

**** Omissis **** copia del progetto e della concessione edilizia del fabbricato oggetto di perizia.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e dai suoi familiari (due figli); non risultano contratti di locazione in

essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e dai suoi familiari (due figli); non risultano contratti di locazione in

essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti in comune con le altre unità abitative, sono le scale interne, i giardini e il camminamento dell'ingresso principale che avviene da Via **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali : la muratura portante è realizzata con lastre di cls armato dello spessore di cm 30;

Solai : del tipo a piastra in cls armato dello spessore di 20 cm;

Copertura : ultimo solaio inclinato in latero-cemento dello spessore di cm 20 con sovrastanti tegole in laterizio, essendo l'intero fabbricato disposto su complessivi tre piani;

Pareti esterne : sono intonacate con malta precofenzionata finite al civile, e tinteggiate con pitture al silico-quarzo;

Pavimentazione interna : costituita da mattoni in gres porcellanato;

Pareti interne : in mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 8,00 intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e nella cucina;

Infissi: finestre in legno massello a vetro doppio con tapparelle in pvc di colore bianco;

Scale : tutti i piani del condomino sono collegati tra di loro attraverso una scala interna in cls armato rivestita in marmo;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto idrico e fognario: del tipo sottotraccia;

Impianto termico : assente.

Nel complesso l'appartamento, si può ritenere in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 30.11.2015, al fine di prendere

visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari (due figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1980 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/04/1983	3781	3137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/06/2007 al 13/11/2013	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Pitzorno Manlio	08/06/2007			50102	25292
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	13/06/2013			10535	6783
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari aggiornate al 17/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 13/06/2007
Reg. gen. 10536 - Reg. part. 1962
Importo: € 100,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Pitzorno Manlio
Data: 08/06/2007
N° repertorio: 50103
N° raccolta: 25293

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Sassari il 13/04/1983
Reg. gen. 3781 - Reg. part. 3137
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
Trascritto a Sassari il 13/06/2007
Reg. gen. 10535 - Reg. part. 6783
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 16/10/2013
Reg. gen. 13276 - Reg. part. 9868
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis **** l'immobile oggetto di perizia, ubicato nella parte periferica della città, ha la seguente destinazione urbanistica:

Nata come zona C3 di lottizzazione nel vigente P. di F. , venne successivamente trasformata in "Piano di zona 167 per l'edilizia residenziale popolare" dal Comune con la realizzazione degli alloggi, fra cui quello in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di domanda di accesso agli atti inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, si è constatato che il fabbricato che costituisce l'oggetto della stima risulta essere conforme alle disposizioni edilizie per quanto riguarda la CONCESSIONE EDILIZIA N °46 rilasciata il **** Omissis

****, ma non vi è traccia del relativo CERTIFICATO DI AGIBILITA' probabilmente mai richiesto presso questo Ufficio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato, si evince che sono state apportate delle modifiche rispetto al progetto

regolarmente approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, di seguito descritte:

- 1) Dal ripostiglio del piano primo dell'abitazione, è stata costruita una scala interna in muratura collegando direttamente l'autorimessa all'abitazione principale;
- 2) L'autorimessa è stata ingrandita, ricavando da due posti auto un ambiente unico decisamente più comodo e spazioso. Infatti in questo piano, è stato aggiunto un bagno con doccia ed un consistente camino, trasformando così l'autorimessa in taverna decisamente abitabile. Attualmente è usata principalmente come deposito di attrezzatura e materiale di ogni tipo e genere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste alcuno tipo di vincolo o onere di natura condominiale gravante sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Castelsardo (SS) - Via Niccolò Doria, 4
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.**** Omissis **** disposto su due livelli, all'interno di una palazzina condominiale di complessivi tre piani. Il piano terra destinato ad autorimessa, risulta parzialmente interrato ed è collegato al piano primo (abitazione) attraverso una scala interna. L'ingresso è direttamente prospiciente su via pubblica, attraverso la quale si accede direttamente sia al piano terra che al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 283, Sub. 9, Categoria C6 - Fig. 8, Part. 283, Sub. 6, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 225.390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Castelsardo (SS) - Via Niccolò Doria, 4	204,90 mq	1.100,00 €/mq	€ 225.390,00	100,00	€ 225.390,00
				Totale lotto:	€ 225.390,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelsardo, li 01/02/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palmas Pasqualino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Interne ed esterne all'immobile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Misura ipotecaria aggiornata dei beni

TRIBUNALE DI SASSARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Integrazione alla CTU presentata in data 28/01/2016

PROCEDURA ESECUTIVA N. 236/2013

promossa da: ITALFONDIARIO SPA

In data 09/03/2016 in sede d'udienza il G.E., dott. Luca Buffoni chiede al C.T.U. di fornire dei chiarimenti in merito ad alcune difformità apportate al progetto regolarmente approvato descritte nella stesura della relazione tecnica di perizia con procedura n. 236/2013, di seguito descritte:

- *chiarisca il CTU se i lavori abusivi apportati all'immobile pignorato siano sanabili indicando i relativi oneri di sanatoria.*

Risposta al quesito:

In riferimento alla richiesta di chiarimenti inerenti la perizia presentata in data 30 Gennaio 2016 con procedura n. 236/2013 promossa da Italfondiaro S.p.A. contro _____, il sottoscritto dott. ing. Pasqualino Palmas, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari con il n. 1144, specifica quanto segue:



L' accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire.

Non sono però sanabili mediante l'accertamento di conformità gli abusi realizzati in difformità da quanto previsto dal P.R.G. o dal P.U.C., ovvero gli interventi realizzati senza titolo abilitativo su aree inedificabili, oppure in eccesso a quanto consentito, oppure realizzati in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia-vigente.

La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

Nel caso specifico, dopo approfondite ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelsardo, è stato verificato che trattandosi di sole modifiche interne, esse sono classificabili come interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. integrazioni, dunque rispettano i parametri urbanistici vigenti ed in particolare rispettano quelli che sono i requisiti di sanabilità.

Dunque, accertato che tecnicamente è possibile procedere alla sanabilità dei lavori eseguiti, la domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di DIA o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti con indicati i relativi costi:

- oneri concessori (Bucalossi).....	euro	516,00
- diritti di istruttoria.....	euro	60,00
- marche da bollo n°2.....	euro	32,00
- marche da bollo n°2 x Il Genio Civile.....	euro	32,00
- richiesta ASL.....	euro	10,54
- relazione geologica (compresa Iva e contributi vari).....	euro	500,00
- elaborati grafici (compresa Iva e contributi vari).....	euro	1.500,00



Pertanto il C.T.U. pone la cifra, da esborsare per la regolarizzazione delle difformità apportate al progetto regolarmente approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelsardo, nella misura totale di euro 2.650,54 compreso di IVA e contributi vari.

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver completato il proprio incarico e resta comunque sempre a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni in merito al lavoro di integrazione suppletiva relativa alla CTU n. 236/2013.

Sassari, lì 28.06.2016

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Pasqualino Palmas



COMUNE DI CASTELSARDO
 PROVINCIA DI SASSARI



Prot. n. _____ Pratica Edilizia n. 5/80

CONCESSIONE 46/80

IL SINDACO

— Vista la domanda di concessione in data 28.1.1980, prot. n. 987, presentata da:

relativa alla esecuzione di costruzione di alloggi di civile abitazione

in territorio di questo Comune, area 167, su area distinta in catasto
(località)

CT al Foglio 8 Mapp. _____ Particella _____;
(C.T. - N.C.E.U.)

— Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma del geom. _____;

— Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

— Visti i pareri dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia Comunale, collegialmente espressi nella seduta del 11.5.80 verbale n. _____;

— Visto il parere della Sovrintendenza in data ~~14~~ 7.8.80 prot. 7699

— Visto il parere del genio civile in data 30.7.80 nota 5121

— Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;

— Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 6-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e integrazioni;

— Vista la legge regionale 9-3-1976 n. 10;

— Vista la legge 28-1-1977 n. 10;

— Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;

— Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, **salvi e riservati i diritti di terzi**, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari, e

foto all'esterno del fabbricato

– veduta fronte strada–



– veduta retro-strada –

