

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA N° 79/2014 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

XXX

DEBITORI:

XXX

Giudice Istruttore:

Dott.ssa Costanza Teti

Il C.T.U.
Geom. Domenico Abeltino



1. PREMESSE E QUESITI

PREMESSO che:

- in data 17.07.2020, il sottoscritto Geom. Domenico Abeltino, nato ad Ozieri il 16.03.1984, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n°3266, con studio in Olbia, via Regina Elena n°68, è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva su indicata dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti;
- in data 21.07.2020 ho depositato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito ex art. 161 co. 1 disp. att. c.p.c.;
- il G.E. ha affidato al sottoscritto 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 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;
 - 2) descriva, 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.);



descrive 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, a 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. 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;

- 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 (e, 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 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;
- 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 restate insolte 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;



PRECISATO che

con atto di pignoramento immobiliare redatto in data 17.01.2014 e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania in data 17.03.2014 il Creditore precedente xxx., chiedeva che venissero sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà del Sig. xxx:

- unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), loc. Monte Contros, censita nel N.C.E.U. del Comune censuario di Loiri Porto San Paolo al foglio 234, mappale 14, comprensiva di area pertinenziale censita al N.C.T. foglio 234, mappale 1429;
- unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune censuario di Loiri Porto San Paolo al foglio 234, mappale 1428;
- unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune censuario di Loiri Porto San Paolo al foglio 234, mappale 1451;
- unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune censuario di Loiri Porto San Paolo al foglio 234, mappale 1452;

CONSIDERATO che:

- Il giorno 11 febbraio 2021 il sottoscritto, previo contatto telefonico con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ha preliminarmente concordato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 febbraio 2021;
- Il giorno 11 febbraio 2021 si è provveduto a spedire alle parti, mezzo pec e raccomandata, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali;
- Il giorno 05 febbraio 2021 il sottoscritto ha effettuato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo un accesso agli atti volto ad ottenere copia delle Concessioni Edilizie e/o delle relative Autorizzazioni per l'edificazione dell'immobile oggetto della presente e copia degli elaborati grafici ad esse allegati per farne parte integrante e sostanziale, nonché copia del certificato di abitabilità;
- Il giorno 18 febbraio 2021 alle ore 9:30, così come comunicato alle parti, presso l'immobile oggetto della presente procedura, alla presenza del sottoscritto C.T.U. e dell'ausiliario dell'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, xxx, si è dato inizio alle



operazioni peritali; l'immobile è risultato occupato dall'esecutato xxx, il quale ha richiesto di rinviare l'accesso all'immobile, non dando la disponibilità all'esecuzione del sopralluogo;

- successivamente ad accordi intercorsi tra la parte debitrice, il tecnico dell'I.V.G. e il sottoscritto, in data 01 aprile 2021 alle ore 15:00 si è potuto accedere in maniera completa all'immobile oggetto della procedura;

SI È PROVVEDUTO

alla verifica interna ed esterna dello stato degli immobili, al rilievo degli ambienti, alla redazione della documentazione fotografica e quanto altro necessario al fine della redazione della perizia estimativa, e si è redatto apposito verbale (*vedi All. A – verbale operazioni peritali*);

2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE

Al fine di espletare l'incarico lo scrivente CTU ha analizzato la documentazione acclusa al fascicolo di parte.

Lette tutte le carte processuali e dopo attenta analisi di tutta la documentazione contenuta, il CTU per la redazione della perizia ha utilizzato nell'espletamento del proprio incarico i seguenti documenti:

- a) Atto di Pignoramento Immobiliare;
- b) Visure e schede catastali;
- c) Ispezione ipotecaria;
- d) Titolo di provenienza del bene;
- e) Concessioni Edilizie ed elaborati grafici allegati;
- f) NTA e Regolamento Edilizio dello strumento urbanistico in vigore per il Comune di Loiri Porto San Paolo;



3. RISPOSTA AI QUESITI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, i rilievi, le indagini di mercato e le consultazioni di rito, sulla base degli elementi acquisiti e delle analisi effettuate e esaminati gli atti di causa in mio possesso, espongo:

3.1 Quesito n° 1: “Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.”

Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all'ex art. 567 c.p.c., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

Tuttavia, dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuto riscontrare che risultava assente la documentazione urbanistica e carente quella catastale relativamente all'immobile oggetto di causa.

Al fine di una corretta redazione dell'elaborato peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nella scheda catastale e nelle visure catastali relative agli immobili oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 2.

Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, l'elenco aggiornato delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative all'immobile oggetto di causa fino a tutto il 13.04.2021, così come successivamente riportato.

Si è provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo, la documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di causa, quali la concessione edilizia e gli elaborati grafici ad essa allegati, e la documentazione relativa al piano di lottizzazione aggiornato.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Al fine di poter correttamente rispondere al seguente quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria (Cfr. *All. B – Iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.*) presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Sassari, Sezione



staccata di Tempio Pausania, sulla base dei quali dati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate.

ISCRIZIONE:

- ISCRIZIONE del 17/03/2008 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3183
Pubblico ufficiale MARIN PIERO Repertorio 6831/2527 del 25/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE:

- TRASCRIZIONE del 18/07/2012 - Registro Particolare 4534 Registro Generale 6279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1639/12 del 12/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321
C.P.P.
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1366 del 17/12/2018 (SENTENZA -
DISSEQUESTRO)

ISCRIZIONE:

- ISCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 27 Registro Generale 191
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5599/12 del 10/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 52 del 29/01/2014

ISCRIZIONE:

- ISCRIZIONE del 10/03/2014 - Registro Particolare 148 Registro Generale 1487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27731 del 18/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE:

- TRASCRIZIONE del 09/04/2014 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 2426
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 247/2014 del 07/03/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere pignorato per intero (Cfr. All. B – Iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.).

Si riportano inoltre di seguito i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli riscontrate.

I costi per la cancellazione o restrizione dei beni interessati dalle formalità pregiudizievoli sono stabilite dal D.L. n. 347/90, in accordo con quanto indicato nella Circolare n. 8 del 4 marzo 2015 dell' Agenzia delle Entrate.

Dall'elenco delle formalità pregiudizievoli precedentemente riportato e dalle informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate, vengono riassunti in tabella i costi minimi necessari per la cancellazione delle formalità, al netto di eventuali oneri professionali:

Costi per cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli					
Formalità	N. formalità	Imposta ipotecaria variabile e/o fissa	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria	1	-	-	35,00 €	1 x 35,00 €
Ipoteca giudiziale	2	200,00 €	59,00 €	35,00 €	2 x 294,00 €
Pignoramento	1	200,00 €	59,00 €	35,00 €	1 x 294,00 €
TOTALE COMPLESSIVO:					917,00 €

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo, ovvero nell'ipotesi che il credito garantito dalle singole ipoteche o il prezzo di aggiudicazione del bene trasferito sia inferiore a 40.000€: pertanto, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DEI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un'unità immobiliare residenziale censita al N.C.E.U., e n.4 unità immobiliari censite al N.C.T. per le quali è stata depositata la richiesta del certificato di destinazione urbanistica presso l'ufficio competente del Comune di Loiri Porto San Paolo (Cfr. All. E - Autorizzazioni Edilizie).



3.2 Quesito n° 2: “Descrizione dei beni”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catastralmente i beni oggetto del pignoramento risultano identificati nel Comune Censuario di Loiri Porto San Paolo secondo i seguenti identificativi (Cfr. All. C – visura e scheda catastale):

N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Subaltern o	Categoria	Classe	Consistenz a	Destinazion e
234	14	-	A/7	1	9 vani	Piano Terra

N.C.T.

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Qualità/Class e	Superficie	Destinazion e
234	1429	-	-	Ente Urbano	ha 00.11.76	-
234	1428	-	-	SEMINATIVO 2	ha 00.04.30	-
234	1451	-	-	PASCOLO 5	ha 00.12.08	-
234	1452	-	-	PASCOLO 5	ha 00.00.62	-

- Foglio 234 Particella 14: Cat. A/7 Cl. 1 Consistenza 9 vani Sup. Catast. Totale: 218 m² Totale escluse aree scoperte**: 207 m²; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 18/07/1980 protocollo n. 240053 in atti dal 11/07/2003 COSTITUZIONE (n. 242.1/1980);
- Foglio 234 Particella 1429: Qualità Classe: ENTE URBANO; Superficie 1176 m²; dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 08/07/1980 protocollo n. SS0119310 in atti dal 07/07/2006 (n. 800.1/1980);
- Foglio 234 Particella 1428: Qualità Classe: SEMINATIVO 2; Superficie 430 m²; dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 08/07/1980 protocollo n. SS0119310 in atti dal 07/07/2006 (n. 800.1/1980);



- Foglio 234 Particella 1451: Qualità Classe: PASCOLO 5; Superficie 1208 m²; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/05/2007 protocollo n. SS0151855 in atti dal 02/05/2007 (n. 151855.1/2007);
- Foglio 234 Particella 1452: Qualità Classe: PASCOLO 5; Superficie 62 m²; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/05/2007 protocollo n. SS0151855 in atti dal 02/05/2007 (n. 151855.1/2007);

Considerando i beni come unico compendio, si elencano le coerenze in contorno:

- gli immobili confinano a nord con mappale 1612 di altra proprietà, a est con mappale 1197 di altra proprietà (terreno incolto), a sud con mappale 1222, 1204 e 820 strada pubblica (via Monte Ortobene), a ovest con mappale 1521 di altra proprietà.

Dalle visure catastali effettuate sulle suddette proprietà si è potuto appurare che catastalmente le stesse risultano tutte intestate al xxx, in virtù di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/03/2008 Repertorio n.: 6830 Rogante: MARIN PIERO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2001.1/2008).

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della procedura sono composti da un'unità immobiliare residenziale, e da alcuni lotti di terreno contigui ad essa: l'abitazione è il mappale 14 del Catasto Fabbricati; i mappali 1429 (all'interno del quale vi è l'area di sedime del fabbricato), 1428 e 1452 costituiscono l'area pertinenziale a giardino; il mappale 1451 risulta essere una area incolta, adiacente alla recinzione che delimita l'area destinata a cortile della residenza.

I beni sono ubicati nel Comune di Loiri Porto San Paolo, in località Monte Contros, al civico 4 della via Monte Ortobene. La zona è a carattere prevalente residenziale, con spiccata vocazione turistica.

Casa di civile abitazione e area cortilizia:

L'unità immobiliare in oggetto è sita nella lottizzazione denominata "Tavolara e più", nel lotto 18.



L'accesso pedonale avviene al civico 4 della via Monte Ortobene, tramite un cancello metallico di ingresso al lotto che immette in un camminamento in muratura, rivestito in basolato, che porta all'abitazione; a pochi metri lungo lo stesso confine vi è il cancello metallico per l'ingresso carrabile. L'area a giardino circostante l'abitazione è completamente recintata con un muro in pietra con, per alcuni tratti, soprastante rete metallica.

L'appartamento oggetto di causa è principalmente disposto su un livello fuori terra, con la presenza di una cantina interrata accessibile dall'esterno tramite una scala in muratura. Nel terreno pertinenziale è presente una piscina e un locale tecnico a uso centrale termica,

Abitazione con tipologia costruttiva in muratura portante, composta da un soggiorno-pranzo, cucina, quattro camere da letto, tre bagni, un ulteriore locale adibito a soggiorno, e tre verande coperte; tutti i prospetti sono liberi e affacciano sulla corte, con accesso principale all'immobile posto sul prospetto di nord-est.

La superficie residenziale calpestabile è pari a 159,42 m², le verande coperte hanno superficie pari a 35,0 m² quella di nord-est, pari a 51,50 m² quella di sud-est e pari a 9,80 m² quella di nord-ovest.

L'immobile ha sviluppo planimetrico dato da due rettangoli adiacenti e sfalsati: ha struttura portante costituita da una muratura esterna realizzata presumibilmente con blocco in calcestruzzo di circa 25 cm di spessore, tipico sistema costruttivo degli anni in cui il fabbricato è stato realizzato; il solaio di copertura, a falde inclinate, è realizzato con travi portanti e tavolato in legno e coppi alla sarda all'estradosso.

La pavimentazione interna è in piastrelle in gres di colore chiaro; gli intonaci interni ed esterni sono finiti al civile; la tinteggiatura interna è di varie tonalità nei vari ambienti, mentre quella esterna è di colore beige chiaro; le porte interne sono legno laccato di colore bianco, gli infissi esterni sono in legno con superfici vetrate in vetrocamera e le persiane in alluminio.

Dalla porta finestra d'ingresso ci s'immette direttamente sul soggiorno-pranzo, di forma pressoché rettangolare, completamente arredato e dotato di unità interna di climatizzazione; è presente una stufa a biomassa incassata nella muratura; sul lato opposto a quello d'ingresso è presente un disimpegno nel quale affaccia una porta



comunicante con la cucina e, di fronte, il disimpegno per la zona notte. La cucina è dotata di angolo cottura costituito da una parete attrezzata modulare comprensiva di lavello, di piano cottura e dei principali elettrodomestici; tra il piano di lavoro e i pensili è presente un rivestimento in mattonelle in ceramica. Il vano cucina è comunicante anche con l'esterno, tramite una porta finestra sulla veranda di sud-est, e con un'altra porzione del fabbricato costituita da un secondo vano adibito a zona giorno, una camera e un bagno. Tutti e tre i vani sono di forma rettangolare, dotati di affaccio finestrato e dei principali arredi per la loro destinazione d'uso; il soggiorno è dotato di unità interna di climatizzazione e comunica con la veranda coperta di nord-ovest con una porta finestra; la camera è attrezzata con un letto matrimoniale; il bagno è rivestito, sia a parete sia a pavimento, con piastrelle in ceramica colorata, ed è completo di sanitari e box doccia. La veranda presenta una pavimentazione realizzata in piastrelle ceramiche, con copertura in legno con coppi sull'estradosso.

Dal soggiorno-pranzo principale, tramite un disimpegno e alcuni gradini, si accede al bagno e alla zona notte, con tre camere; questa parte di fabbricato è posta a quota di pavimento inferiore rispetto alla zona giorno.

Al momento del sopralluogo due stanze da letto erano destinate ad uso doppia, complete di reti e materassi, armadi, comodini e unità interna di climatizzazione; una con porta-finestra con affaccio sulla veranda coperta esposta a nord-est, una con finestra a doppia anta prospiciente sulla corte posteriore. La terza camera è quella padronale destinata ad uso matrimoniale, completa di letto, armadio, comodini e divanetto due posti; è dotata di bagno esclusivo, rivestito con piastrelle in ceramica colorata, completo di sanitari, box doccia e vasca da bagno e con la presenza di una finestra in legno ad anta singola; tra la camera e il bagno è presente un piccolo disimpegno; nella stanza è presente l'unità interna di climatizzazione e una porta-finestra con affaccio sulla veranda coperta esposta a nord-est.

Il bagno è rivestito, sia a parete sia a pavimento, con piastrelle in ceramica colorata, ed è completo di sanitari, box doccia; è presente con vetro camera e persiana esterna, con affaccio sul lato esposto a nord-ovest.

La veranda coperta comunicante con il soggiorno-pranzo, insiste su tutto il lato di nord-est, ed è prospiciente sul cortile con vista sulla piscina e sull'isola di Tavolara. La



pavimentazione è realizzata in piastrelle ceramiche; la copertura è in legno con coppi sull'estradosso. Nella parte adiacente la zona notte, posta a quota di pavimento inferiore, è presente un muretto basso che funge da contenimento del giardino circostante.

La veranda coperta adiacente al vano cucina, sul prospetto di sud-est, è chiusa sui due lati dell'abitazione ed è accessibile dal vialetto d'ingresso; la pavimentazione è realizzata in piastrelle ceramiche; la copertura è in legno con coppi sull'estradosso. La copertura è estesa su tutta la pavimentazione, compreso un vano scala di accesso alla cantina. È presente un tavolo in muratura, con piano in granito.

La cantina è costituita da due ambienti comunicanti, di altezza interna pari a m 2.00 ; le pareti sono intonacate al grezzo, la pavimentazione è parzialmente rivestita in basoli.

Lungo il muro di confine ovest è presente un ampio locale tecnico in muratura, dove è installata la centrale termica per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La piscina, regolarmente autorizzata, è posizionata sul lato est dell'area a giardino, con vista sul mare e l'isola di Tavolara; è realizzata in muratura per una superficie di circa 45 m²; è circondata da camminamenti e aree prendisole realizzati con basoli in pietra.

Allo stato attuale l'immobile gode di una ottima panoramicità, in particolare dalla veranda coperta di nord-est è possibile godere della vista sul mare e sull'isola di Tavolara.

L'unità immobiliare è fornita d'impianto elettrico, idrico e televisivo con parabola satellitare, e risulta completamente arredata e dotata di impianto per la climatizzazione invernale ed estiva. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gasolio.

Il fabbricato risulta terminato di costruire negli anni '80, con ultima ristrutturazione nei primi anni del 2000.

Ad oggi l'immobile risulta in uno stato di conservazione buono, con presenza di tracce di umidità nelle pareti esterne esposte a nord; gli infissi in legno necessitano di manutenzione ordinaria.



La documentazione fotografica è riportata nell'*Allegato D - Documentazione fotografica dell'immobile*.

Lotto di terreno identificato al foglio 234 mappale 1451:

Il lotto di terreno in oggetto è adiacente ai beni precedentemente descritti: su due lati confina con altra proprietà e con una strada a vicolo cieco, su un lato confina con la parte destinata a cortile dell'abitazione oggetto della procedura, mentre il lato esposto a sud confina con la via Monte Ortobene. Al momento del sopralluogo risulta incolto, privo di recinzione e separato dai lotti costituenti area pertinenziale dell'unità residenziale. È presente un manufatto, di cui non si è potuto appurare la destinazione, presumibilmente una riserva idrica.

Pur risultando nella disponibilità dell'esecutato, in quanto oggetto della compravendita di cui all'atto a rogito Dott. Marin, dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Loiri Porto San Paolo, si è potuto evincere che tale area, nel progetto del Piano di Lottizzazione "Tavolara e più", di cui tutti i beni pignorati fanno parte, è stata individuata come area da cedere al Comune stesso.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni staggiti fanno parte di una vasta lottizzazione contigua al centro abitato di Porto San Paolo, piccolo centro turistico del nord Sardegna, con discreta presenza di turisti nel periodo estivo. Sono presenti i principali servizi quali ufficio postale, farmacia, bancomat e negozi al dettaglio e locali per la ristorazione; gli uffici comunali sono ubicati presso il centro abitato di Loiri; è presente un istituto scolastico per la scuola dell'infanzia e primaria. Il centro abitato dista circa 20 km dalla stazione ferroviaria, dall'aeroporto e porto di Olbia, raggiungibili in macchina in circa venti minuti. È presente un porticciolo turistico dal quale viene garantito anche il collegamento con l'isola di Tavolara.



3.3 Quesito n. 3 – “Conformità descrizione pignoramento”

I dati contenuti nell'atto di pignoramento hanno consentito la puntuale individuazione dei beni oggetto della procedura.

3.4 Quesito n. 4 – “Aggiornamento dati catastali”

La planimetria catastale e i dati presenti in visura sono coerenti con lo stato di fatto, fatta eccezione per le irregolarità riscontrate; si ritiene più corretto rimandare l'aggiornamento degli elaborati catastali alla fine della definizione della regolarizzazione edilizia, in accordo con quanto detto in risposta al Quesito n. 6.

3.5 Quesito n. 5 – “Destinazione urbanistica”

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ricompresi nella zona C3 (espansione estensiva) dal vigente P.D.F. del Comune di Loiri Porto San Paolo e zona C1-2 del P.U.C.

3.6 Quesito n. 6 – “Regolarità edilizia ed urbanistica”

Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare in data 05 febbraio 2021, un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo, finalizzato alla verifica delle Concessioni Edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

I beni fanno parte del Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Loiri Porto San Paolo con ultima variante al Piano approvata con deliberazione del Consiglio Comunale al n°21 in data 18/05/2004,

Si è potuto dunque riscontrare che l'immobile residenziale è stato costruito in virtù dei seguenti titoli autorizzativi (*Cfr. All. E – Autorizzazioni Edilizie*):

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Tempio Pausania (di cui Loiri Porto San Paolo costituiva frazione) in data 30 dicembre 1977 n. 288 [volturata in data 17 dicembre 1978 protocollo n. 11.349];



- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 27 marzo 1998 n. 5/86, avente come oggetto l'ampliamento del fabbricato; per l'intervento in questione è stata rilasciata dall'Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S. l'autorizzazione prot. n. 10622 del 15 luglio 1987, pos. n. 2021/77
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Loiri Porto San Paolo in data 29 gennaio 2004 n. 4/04, avente come oggetto la ristrutturazione del fabbricato e le sistemazioni esterne; per l'intervento in questione è stata rilasciata dall'Ufficio Comunale Tutela del Paesaggio il N.O. prot. n. 11490 del 22 dicembre 2003.

Dall'analisi della documentazione prodotta dal suddetto Ufficio Tecnico, è emerso che l'unità abitativa oggetto di causa, risulta parzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo edilizio in essere (C.E n. 04/04).

Sono comunque evidenti le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso tra il locale concessionato come garage e attualmente adibito a zona giorno
- realizzazione di una porta comunicante tra il vano cucina e l'ex locale garage
- copertura del pergolato sul prospetto di sud-est, in estensione della veranda coperta autorizzata
- mancata realizzazione del pergolato sul prospetto di sud-ovest
- ampliamento del locale cantina.

La copertura del pergolato sul lato sud-est non risulta sanabile in quanto eccedente il limite del 25% della superficie coperta residenziale da destinarsi alle verande coperte, così come consentito dalle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione del Comune di Loiri Porto San Paolo. Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi attraverso la rimozione del manto di tegole e del sottostante tavolato di copertura,



lasciando unicamente l'orditura delle travi in legno a vista, così come indicato nel progetto approvato.

Tenuto conto dell'attuale impianto normativo nazionale e regionale, per sanare le restanti opere non autorizzate, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23 del 11.10.1989 si potrà depositare una pratica edilizia per mancata SCIA con accertamento di compatibilità paesaggistica, che prevede una comunicazione asseverata da professionista abilitato completa di tutti gli elaborati previsti e contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 500,00 € per la mancata SCIA e non inferiore a 450,00 € per la compatibilità paesaggistica.

Saranno inoltre dovuti diritti di segreteria Uff. Urbanistica 150,00 € più 1 marca da bollo da 16,00 € per un totale di 166,00 €.

Gli onorari e le spese del tecnico per la redazione e il deposito dell'intera pratica presso gli uffici competenti ammontano a circa 2.000,00 €.

Il costo per la rimozione della copertura della veranda e gli altri manufatti sono stimabili in 800,00€.

Il presumibile costo totale della sanatoria edilizia è quindi pari a:

Spese Tot. $500,00 + 450,00 + 166,00 + 2.000,00 + 800,00 = 3.916,00$ €.

Dal punto di vista catastale lo stato di fatto risulta difforme da quello presente nella planimetria in atti per l'assenza di una finestra nel soggiorno-pranzo e il mancato inserimento della piscina oltre che del locale tecnico esterno.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà effettuare l'accatastamento della piscina e del locale tecnico oltre all'aggiornamento della planimetria catastale da eseguirsi successivamente alla pratica di sanatoria edilizia precedentemente indicata.

Gli onorari e le spese del tecnico per la redazione e il deposito dell'intera pratica catastale presso gli uffici competenti ammontano a circa 2.300,00 €.



Per l'unità residenziale in parola è stata presentata presso il competente ufficio la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità in data 06.02.2008 prot. 1748, completa degli allegati previsti.

3.7 Quesito n. 7 – “Gravami”

Dall'atto di compravendita a firma del notaio Dott. MARIN PIERO, notaio in Milano, e dalle ispezioni in Conservatoria dei Registri, non risultano gravami e il diritto dell'esecutato è di piena proprietà.

Dalla consultazione dell'“Inventario generale delle terre civiche”, stilato dalla Regione Sardegna secondo le indicazioni degli artt. 6 e 7 della L.R. 14.03.1994 n. 12, il bene non risulta inserito nell'elenco di fondi ad uso civico ricadenti nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

3.8 Quesito n. 8 – “Spese di gestione e di manutenzione”

Da specifica richiesta all'amministratore del Condominio “Monte Contros”, è stato possibile determinare che risultano oneri condominiali insoluti relativi al pregresso del 2018 pari a 6.817,95€; per gli anni 2019 e 2020 non è stato possibile stabilire l'ammontare degli oneri insoluti (*Cfr. All. G -Oneri condominiali*).

Si fa notare che l'ammontare degli oneri insoluti del 2018 è pari a quanto rivendicato dal Condominio Monte Contros con la richiesta d'intervento depositata agli atti di questa procedura esecutiva.

Le quote ordinarie medie annuali per la gestione condominiale, in capo al bene oggetto della procedura, non sono definite.

Non sono state deliberate spese straordinarie, al momento della stesura della presente perizia.



3.9 Quesito n. 9 – “Formazione lotti di vendita”

Si ritiene di separare i beni in due lotti distinti, in accordo con quanto descritto nella risposta al quesito n. 2 e a quanto indicato alla risposta al quesito n. 13.

Lotto 1: NCEU F234 P14 - NCT F234 P1428-1429-1452. Per i beni pignorati costituiti dall'unità immobiliare residenziale e dalle aree di terreno destinate a giardino, data la loro natura pertinenziale, si ritiene corretto costituire un unico lotto di vendita.

Lotto 2: NCT F234 P1451. Per il lotto di terreno oggetto di cessione al Comune, si ritiene corretto costituire un unico lotto di vendita.

3.10 Quesito n. 10 – “Divisibilità in natura”

I beni sono pignorati per la quota di 1/1 e dunque si procederà alla stima dell'intero.

3.11 Quesito n. 11 – “Stato di possesso del bene”

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato e non occupati da terzi.

La proprietà dei beni in oggetto risulta per la quota di 1/1 xxx, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Dott. MARIN Piero (Notaio in Milano) del 25/02/2008 repertorio n. 6830/2526 – Trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 17/03/2008 - Registro Particolare 2001 Registro Generale 3182 (Cfr. All. F - Titolo di provenienza).

Si fa presente che non risulta nessun contratto di locazione registrato in Conservatoria dei Registri, come da visura allegata (Cfr. All. B – Iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.).

3.12 Quesito n. 12 – “Assegnazione della casa coniugale”

I beni pignorati non sono oggetto di provvedimenti di assegnazione a seguito di separazione o divorzio registrati in Conservatoria dei Registri, come da visura allegata (Cfr. All. B – Iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.).



3.13 Quesito n. 13 – “Esistenza di vincoli a carico dell'acquirente”

Lotto 1: I beni sono soggetti ai vincoli di natura urbanistica e tutela ambientale previsti dalle vigenti norme in materia, nazionali e regionali, con le specifiche delle prescrizioni comunali secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

Lotto 2: Il bene risulta vincolato dal Piano di Lottizzazione di cui fa parte come area da cedere al Comune di Loiri Porto San Paolo; secondo quanto previsto dalla variante al Piano approvata con deliberazione del Consiglio Comunale al n°21 in data 18/05/2004, la volumetria edificabile prevista per il lotto in oggetto, è stata trasferita ai lotti adiacenti, identificati in catasto con F234 M1521 e M1484, per la costruzione di un fabbricato residenziale. Il lotto di terreno in oggetto è dunque di fatto nella disponibilità del Comune nell'ambito dell'attuazione della Lottizzazione e privato di qualunque diritto e/o attitudine edificatoria. Si fa presente che per il bene in oggetto non risulta nessun contratto di trasferimento di diritti edificatori registrato in Conservatoria dei Registri, come da visura allegata (*Cfr. All. B – Iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.*). A specifica richiesta fatta all'ufficio edilizia privata, è stato risposto che l'atto di cessione dell'area è ancora da perfezionare da parte del Comune stesso, non potendo però dare dei tempi sulla sua stesura e successiva trascrizione. Secondariamente, il lotto resta soggetto ai vincoli di natura urbanistica e tutela ambientale previsti dalle vigenti norme in materia, nazionali e regionali, con le specifiche delle prescrizioni comunali secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

Gli immobili in oggetto sono facenti parti del Condominio “Monte Contros”, pertanto gravati dagli oneri nei suoi confronti per l'utilizzo dei servizi comuni.

Non risulta esistente sugli immobili alcuno degli altri vincoli o oneri previsti ed elencati nel presente quesito.

Per le formalità che saranno cancellate con la presente procedura si rimanda alla risposta al quesito n. 1.



3.14 Quesito n. 14 – “Stima valore dell’immobile”

LOTTO 1

Il valore di mercato del bene oggetto di causa è stato stimato utilizzando il metodo comparativo.

Mediante tale metodo di stima il valore dell'immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre, suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione d'uso, ossia, nel caso in esame, fabbricati di civile abitazione.

I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie “commerciale” del bene intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche la superficie sulla quale insistono i muri perimetrali considerata in toto se trattasi di immobili isolati o per metà se trattasi di muri confinanti con altre unità.

Concorrono alla determinazione della suddetta superficie commerciale, inoltre, in funzione di aliquote differenti, le superfici accessorie al fabbricato quali verande coperte, scoperte, eventuali terrazzi, pertinenze e aree cortilizie annesse alla proprietà. Sulla base di quanto sopra esposto il valore del bene è stato stimato tramite il raffronto con altri beni ricadenti in zone simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici.

Si è, inoltre, tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei dati riscontrabili da precedenti procedure di compravendita e dai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 2° semestre del 2020, i valori, per immobili situati nella zona denominata "suburbana / Porto San Paolo", codice zona E1, microzona catastale n° 2, variano tra un minimo di € 2.400,00 al mq ad un massimo di € 3.000,00 al m² per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale; per immobili situati nella zona denominata "suburbana / zona costiera Porto San Paolo", codice zona E2,



microzona catastale n° 2, variano tra un minimo di € 2.800,00 al mq ad un massimo di € 4.000,00 al m² per ville e villini.

Al fine della suddetta perizia, dunque si è utilizzato quale valore unitario un valore omogeneo tra i due sopra indicati e pari a € 2.800,00 al m².

Tale valore, infatti, da attribuirsi ad immobili pari al nuovo, anche in seguito ad indagini di mercato effettuate presso gli operatori del settore, è risultato essere quello ritenuto più congruo e rappresentativo per la tipologia di immobile in esame.

Sulla base di questo dato si è potuto stimare il valore unitario al quale si sono successivamente applicati dei fattori di amplificazione o riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato e la disposizione del fabbricato, in modo da poter ottenere i conseguenti valori finiti.

Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato del fabbricato residenziale ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie commerciale, quale superficie ragguagliata delle singole superfici elencate, per l'importo unitario espresso in € al mq.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE					
Destinazione	Superficie lorda	Percentuale ragguagliata	Superficie commerciale (mq)	Importo Unitario Appartamento €/mq	Importo Complessivo Appartamento
Appartamento (mq 191,06)	191,06	1	191,06		
Portici e Terrazze (mq 58,40)	33,40	0,1	3,34		
	25,00	0,3	7,50		
Corte (mq 1322,00)	955,30	0,1	95,53		
	366,70	0,02	7,33		
Locale tecnico	11,00	0,25	2,75		
Piscina	45,17	0,25	11,29		
Cantina	55,00	0,25	13,75		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			332,56	€ 2 359,02	€ 784 508,03



Stante le considerazioni sopra esposte e dopo attenta analisi dei dati in possesso la valutazione complessiva della proprietà oggetto del pignoramento è da intendersi complessivamente pari a € 784.508,03

(euro settecentottantaquattromilacinquecentootto/03).

LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito dal terreno identificato al N.C.T. al F234 M1451, di superficie pari a 1.208 m²: come indicato in risposta ai quesiti n. 2 e n. 13, è un lotto che è stato privato dei diritti edificatori e, nel progetto di cui al Piano di Lottizzazione e successive varianti, è stato destinato ad essere ceduto al Comune di Loiri Porto San Paolo. Di fatto è un bene che non dovrebbe, e non ha, un mercato di riferimento al quale rapportarsi per eseguire una stima del valore, e pertanto non si può procedere con la sua determinazione.

In virtù della sua particolare destinazione, si chiede al Giudice dell'esecuzione di valutarne l'opportuno stralcio dalla procedura.

4. Conclusioni

Ritengo, stante quanto sopra esposto, di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente, corredata degli allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H".

Elenco Allegati:

- A) Verbale operazioni peritali;
- B) Iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.;
- C) Visura e scheda catastale
- D) Documentazione fotografica dell'immobile;
- E) Autorizzazioni Edilizie;
- F) Titolo di provenienza;



G) Oneri condominiali;

H) Attestazione trasmissione perizia ai creditori ed ai debitori

Olbia lì 20 Aprile 2021

II C.T.U.

Geom. Domenico Abeltino

