



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Sassari

causa civile - PROCEDURA ESECUTIVA n.59/2021 r.g.e.

- -----, creditore - **contro** - -----, debitore.

Giudice Esecutoredott.ssa S.Campesi

Difensore del creditore procedenteavv. Fabrizio Farena

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Nicola Tola

PROSSIMA UDIENZA - FISSATA PER IL 21.5.2024 -

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA - C.T.U. -
EPURATA DAI DATI SENSIBILI**

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

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



- TRIBUNALE CIVILE di TEMPIO PAUSANIA (OT) -

- ESECUZIONE IMMOBILIARE - Procedura n. 59/2021 r.g.e.

- Giudice : dott.ssa Silvia Campesi (ora dott.ssa Federica Lunari) -

Causa promossa da : -----, creditore - **contro** - , debitore .

Con ordinanza del **31.05.'22** la **s. v.** nominava il sottoscritto geom. Nicola Tola - *con studio tecnico a Tempio Pausania in Circonvallazione San Sebastiano N. 3/a - iscritto all'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Sassari al N. 1681, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania* - esperto stimatore nella procedura sopra indicata ; accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito davanti al Funzionario Giudiziario dott.ssa Francesca A. Debidda, il Giudice dell'esecuzione affidava all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti :

- 1)** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni ; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta ;
- 2)** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, loc.tà, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) ; descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici) ; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città ;
- 3)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :
 - a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ;
 - b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ;
 - c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ;
- 4)** proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale ;
- 5)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ;
- 6)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso . In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 06

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



giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5, d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ;

- 7)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ;
- 8)** specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;
- 9)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale ;
- 10)** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro ; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 ;
- 11)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione ;
- 12)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;
- 13)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;
- 14)** determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene .

- Il Giudice richiede inoltre all'esperto di :

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



- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

AUTORIZZA l'esperto :

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati .

RISPOSTE AI QUESITI :

quesito 1 - verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando 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 ;

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

a) *atto di pignoramento immobiliare, dell' avv. Fabrizio Farena, datato 27.04.2021 e notificato il 28.4.2021 alla sig.ra -----, comproprietaria ed ex coniuge del sig. -----.*

b) *certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (Art. 567 c.p.c) (notaio dr. G. Castiglioni) .*

A FAVORE : con sede in ----- cod. fisc.: ----- ;

CONTRO :

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

Si è reso quindi necessario, per una indispensabile individuazione del bene e della proprietà, effettuare tutti gli accertamenti del caso mediante consultazioni, visure, estratti mappa terreni-VAX, nonché planimetrie - schede di accatastamento dell'immobile ; il tutto presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio del territorio - di SASSARI . **Vedere ALL. 2 (Documentazione Catastale e della Conservatoria dei RR. II.) . Non risultano ulteriori gravami trascritti dopo la data del pignoramento immobiliare .**

- **quesito 2** - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, loc.tà, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) ; descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici) ; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città ;

Come si evince dai due verbali di Operazioni Peritali, *allegati alla perizia*, si sono eseguiti due accessi all'edificio oggetto di causa. Il primo in data 19.9.2022 ed il secondo il 28.12.2023 . Al primo accesso-sopralluogo erano presenti, oltre il ctu, il tecnico geom. dell' I.V.G. Mario Addis e la sig.ra ----- come comproprietaria dell'immobile (separata dal sig. -----, ex coniuge) . Al secondo accesso-sopralluogo erano, invece, presenti, oltre lo scrivente c.t.u., la sig.ra ----- .

In entrambi le occasioni le parti (gli intervenuti) sono state regolarmente avvisate per tempo, con telefonate ed e-mail .

Gli immobili pignorati in oggetto sono ubicati nel Comune di OLBIA, in Via Vincenzo Vela al N. 67, ad angolo con la Via G.

Lanfranco, traversa di Viale Aldo Moro, nel centro abitato; sono tutti e tre disposti su un solo livello, ossia a piano terra .

La zona è centrale, rispetto al tessuto urbano, ma nello stesso tempo non è caotica: tutte le costruzioni sono residenziali e godono di giardino privato circostante e di una certa tranquillità . Come suddetto la proprietà si affaccia su due vie e la villetta è circondata

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



ai quattro lati dal giardino di proprietà ; su via Lanfranco esiste il cancello carrabile per l'accesso al posto auto coperto, mentre su Via Vela è presente il cancello per l'ingresso pedonale (*fronte veranda e portone d'accesso all'abitazione*).

Prima di elencare i materiali costruttivi, gli impianti, ecc., si vuole precisare che l'immobile è collocato in buona posizione dal punto di vista geografico, ossia : dalla Via A. Moro si ad Arzachena, Costa Smeralda, o risalendo la Costa A Palau, fino a S.Teresa Gallura, ecc.; dista 5 minuti dal porto ed aeroporto di Olbia ; circa poco più di 1 ora dal porto di Porto Torres e da Alghero aeroporto ; o ancora a breve distanza dall'alta Gallura, alla cittadina di Tempio Pausania, ecc . Oltre ai taxi privati, ai NCC, ecc., ad Olbia arrivano i Pullman - bus di varie linee locali, con servizio giornaliero *matino e pomeriggio* .

Le opere di urbanizzazioni sono tutte presenti, ovvero la rete fognaria, la rete idrica e quella telefonica . Esiste l'illuminazione pubblica ed i marciapiedi, *percorsi pedonali*, in tutta la via principale . Si trovano, oltre gli ospedali, la guardia medica e la farmacia, i vari bar, i ristoranti, pizzerie e gelaterie, nonché punti vendita di prodotti tipici, artigianali, articoli da mare, nautica e pesca e tanti altre attività commerciali .

CARATTERISTICHE dei MATERIALI costruttivi presenti : **ABITAZIONE e giardino b.c.n.c. :**

la muratura esterna, portante, della villetta a piano terra, è realizzata con blocchi di c.l.s. presso vibrato da cm. 30x20x40 foderata internamente con mattoni di laterizio 8x15x30 ed interposto sughero a pannelli da cm. 100 x 50; con intonaco esterno ed interno lo spessore totale dei muri esterni portanti risulta essere di cm. 45,00 . Tutta la muratura portante suddetta poggia su cordoli di fondazione in calcestruzzo armato- C.A. . Anche le travi del solaio piano-orizzontale e le architravi delle aperture sono in cemento armato . Il tetto è realizzato con orditura a nido d'ape (mattoni forati di laterizio 8x15x30) e tavellonato di laterizio a formare le falde; infine dopo la coibentazione e l'impermeabilizzazione è stata eseguita la copertura con tegole curve rosse tipiche così da creare il tetto a padiglione . Perimetralmente è presente la grondaia in rame con i relativi discendenti pluviali in rame. I tramezzi - divisori interni o tavolati, sono tutti realizzati con mattoni forati di laterizio da 8x15x30 (fatta eccezione per un tratto centrale diviso da un muro "maestro-portante" realizzato con una fila di blocchetti in cls da cm. 25x20x40) .

Le soglie delle porte e delle finestre sono tutte in granito di spessore cm. 3 .

Infissi esterni : sono in legno di Mogano Merante dotati di vetrocamera 4/9/4 e tutti con persiane . Sono, altresì, presenti le grate-inferriate nelle aperture . Anche le porte interne, sono in legno massello di Mogano Meranti .

I pavimenti interni sono in monocottura e grès porcellanato mentre i rivestimenti della cucina e dei due bagni sono in piastrelle di ceramica . E' presente in tutte le stanze il battiscopa – zoccolino in monocottura, simile alle piastrelle dei pavimenti .

Sanitari con relativi accessori e rubinetterie dei due bagni di ottima qualità .

*La tinteggiatura interna dell'edificio è stata eseguita con pittura del tipo tempera semilavabile, traspirante colorata dai toni tenui ; La protezione delle facciate e degli esterni, invece, è stata realizzata mediante tinteggiatura di prodotto al quarzo, colorato, applicato a due mani, previa stesura di fissativo-aggrappante sul supporto verticale (intonaco liscio delle facciate) . Il tutto è riscontrabile nella Documentazione Fotografica, **ALL. 1. E' presente il marciapiede esterno, in cotto, perimetrale alla villetta .***

- Impianto fognario: misto con tubazioni in p.v.c. rosso e con polietilene . Impianto idrico: tubi di rame rivestito e tubi multistrato .

Gli impianti idrico e fognario sono regolarmente allacciati – collegati alle rispettive reti cittadine . Impianto elettrico: è del tipo sottotraccia e presenta frutti e placche della serie " bTicino " . Apparentemente a norma con quadro elettrico generale .

Sono presenti i radiatori, di alluminio, funzionanti con la caldaia a gas (installata nel locale deposito – magazzino) . Sono altresì presenti N. 3 condizionatori, del tipo "INVERTER" per il raffrescamento . Gli arredi presenti sono di ottima qualità .

L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,80 .

E' presente la recinzione perimetrale della delimitazione lotto, realizzata con muratura e sopra ringhiera in ferro (vedi foto) .

OSSERVAZIONI : manca, a tutt'oggi, l'**agibilità**; lo stato di manutenzione - conservazione dell' immobile è ottimo .

DEPOSITO – MAGAZZINO :

sul cordolo di fondazione in c.a. la muratura perimetrale portante è stata eseguita con una fila blocchi di c.l.s da cm. 30x20x40.

Tale muratura è stata intonacata esternamente ed internamente; all'esterno, però, sui due lati liberi della muratura, è stato eseguito il rivestimento in pietra uguale a quello eseguito sui due lati della muratura della recinzione lotto .

La copertura del tetto, ad una falda in pendenza, è realizzato con tegole uguali a quelle della villetta; è presente la grondaia ed il pluviale in rame. Il pavimento interno è in monocottura . E' presente sia l'impianto elettrico che quello idrico. All'interno è stata



collocata la caldaia murale a gas . La porta d'accesso del locale deposito-magazzino, a due ante, è in legno di Pino di Svezia con vetri semidoppi da 3 mm.; L'altezza massima interna è di mt. 2,85 mentre la minima nella facciata anteriore è di mt. 2,50 .

POSTO AUTO coperto :

così come il locale deposito-magazzino, anche il posto auto coperto ha un lato in aderenza al confine con altra proprietà (mapp. 9508). La struttura portante verticale è costituita da n. 6 pilastri in legno lamellare, così come l'orditura e le travi del tetto . Il manto di copertura, invece, è stato eseguito con onduline simil tegole coppi in pvc rosso, opportunamente fissate al legno . Come suddetto, l'accesso carrabile al posto auto avviene direttamente dalla Via Lanfranco, tramite cancello metallico scorrevole . La superficie del posto auto è di mq. 16 circa mentre l'altezza utile è di mt. 2,30 .

DATI CATASTALI : si riporta quanto figura nelle visure catastali allegate (ALL. 2 e ALL. 2-A) .

I dati e la situazione originaria, NON ancora aggiornata e regolarizzata, è riportata nell' ALL. 2 e vede identificato il compendio immobiliare anche nell'atto di Pignoramento e nella certificazione Notarile, come segue :

piena proprietà, per ½ ciascuno, su fabbricato di civile abitazione di vani 6,5 a piano terra, con annesso locale di sgombero e circostante terreno di pertinenza adibito a cortile di mq. 400, compresa l'area di sedime del fabbricato; il tutto censito al N.C.E.U. al foglio 30, mapp. 8115, sub. 2 (con cat. A/2 di cl. 1[^] e con sup. cat. di mq. 173 e con rendita catastale di € 939,95) .

In seguito alla definizione e la messa in regola catastale del compendio (a cura del sottoscritto c.t.u.) l'attuale situazione aggiornata ed i dati catastali, riportati nell' **ALL. 2-A** sono invece i seguenti :

ABITAZIONE – foglio 30, mappale 8115, sub. 5 (zona censuaria 1 - classe 1[^] - consistenza 6,5 vani – rendita cat. € 939,95) .

DEPOSITO MAGAZZINO – fog. 30, mapp. 8115, sub. 6 (Z.C. 1 – classe 1[^] - consistenza 16,00 mq. – rendita cat. € 85,11) .

POSTO AUTO COPERTO – fg. 30, mapp. 8115, sub. 3 (Z.C. 1 – classe 1[^] - consistenza 16,00 mq. – rendita cat. € 85,11) .

Essendo un' unica proprietà privata ed autonoma non esistono millesimi in comune né comproprietà, tanto-meno tabelle millesimali.

- DATI METRICI – superfici :

le superfici da considerare sono riportate di seguito alla pag. 8 e sono le seguenti :

casa abitazione mq. 148 circa ; con veranda coperta ed aperta a due lati di mq. 9,50 ; locale deposito-magazzino mq. 18,50 ; posto auto coperto mq. 16,00 e cortile – giardino area residua di mq. 208,00 .

La cubatura residua del lotto (volume concessionato ma non realizzato) risulta essere di MC. 910,00 .

Le singole superfici sono riportate dettagliatamente nelle planimetrie, in scala 1:100, redatte ed aggiornate dal sottoscritto c.t.u. .

- **quesito 3** - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ;

Analizzati i dati ed i documenti si riscontra effettivamente una modesta difformità :

e) i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, in precedenza hanno individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato . Infatti nel pignoramento veniva indicata solo la casa d'abitazione con annesso locale di sgombero ed il terreno-cortile di pertinenza . Ora che lo scrivente c.t.u. ha redatto il recente accatastamento di tutto il compendio, si è aggiornata la situazione catastale, ossia : casa di civile abitazione, locale deposito-magazzino, posto auto coperto e terreno-giardino circostante l'abitazione . Nel verbale di pignoramento, inoltre, non è stato menzionato il volume residuo edificabile presente nel lotto di terreno .

- **quesito 4** - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale ;

dalle verifiche catastali propedeutiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio, Agenzia delle Entrate di Sassari, risulta e si evince che la situazione Catastale-accatastamento depositato a suo tempo non corrisponde allo stato di fatto del compendio pignorato .



Risulta difforme dalla situazione attuale e reale; lo scrivente ha quindi richiesto ed ottenuta dal sig. Giudica Esecutore l'autorizzazione a redigere l'aggiornamento – variazione catastale Doc.Fa. e Pregeo degli immobili . Ha proceduto alla denuncia delle unità immobiliari oggetto di variazione (casa abitazione e deposito-magazzino) e di nuova denuncia – dichiarazione (posto auto) . Il tutto presso l'ex U.T.E. di Sassari (*attuale Ufficio del Territorio – Agenzia delle Entrate*) . Come evidente, per la dichiarazione del nuovo posto auto coperto, è stato necessario redigere un tipo mappale *Pregeo* ai terreni, prima del Doc.Fa. ai fabbricati . Si allega, infatti, la nuova e reale situazione catastale aggiornata, comprensiva delle planimetrie - schede delle tre unità immobiliari .

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

il P.U.C. risulta essere lo strumento urbanistico comunale adottato ma non attuativo; **nel contesto del P. di F. vigente**, invece, l'edificio in oggetto (e l'intero lotto), ricade nella **Zona B2 zona di completamento, con indice edificatorio – i.ff. – di 3,00 mc./mq.** Anche da ciò si evince, infatti, che la residua volumetria edificabile si può utilizzare come sopraelevazione dell'attuale Piano Terra.

- **quesito 6** - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso . In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 co. 5, d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ;

in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di OLBIA, area tecnica – edilizia privata, con la collaborazione del tecnico, sig.ra M. Casula, si è estrapolata la documentazione necessaria atta a verificare se vi fosse o meno la regolarità urbanistica, riconducibile alle presentazioni delle pratiche edilizie e delle successive Concessioni Edilizie. Si è appurato, anzitutto, che nei fascicoli è presente l'inizio lavori ma NON esiste l'AGIBILITA' dell'edificio in oggetto e che NON esiste l'Attestazione di Prestazione Energetica . Non è stata mai presentata la richiesta e la relativa documentazione tecnica per ottenere l'ABITABILITA' – USABILITA' dell'abitazione civile .

Le varie pratiche edilizie presentate nel tempo, ed approvate - concesionate, hanno regolarizzato la posizione urbanistica dell'edificio principale ma non quello del locale deposito magazzino: quest'ultimo, infatti, doveva essere dapprima un posto auto e poi un box autorimessa . L'attuale posto auto coperto, addirittura, non era previsto nelle due pratiche edilizie ed è stato realizzato in epoca più recente ; costituisce comunque un modesto abuso edilizio, sanabile, poiché non ha comportato aumento di superficie abitabile né di volumetria nel lotto. Lo stesso dicasi, dunque, per il locale deposito - magazzino . Di lieve entità, invece, le modifiche interne apportate alla villetta residenziale: sanabili anch'esse con pratica edilizia SUAPEE in accertamento di conformità . Per tutta la documentazione progettuale, per i lavori e le opere edili eseguiti nell'immobile, **vedere l'ALL. 3 : documentazione del COMUNE di OLBIA – ufficio Tecnico, edilizia privata .**

Come si può riscontrare dagli elaborati grafici allegati, **ALL. 4** (PIANTE in scala 1:100 dell'appartamento-villetta, del locale deposito-magazzino e del posto auto coperto) lo scrivente c.t.u. ha redatto ed aggiornato personalmente la situazione di fatto .

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

1. Distribuzione interna dell'appartamento , residenza della sig.ra - - - - - e della figlia minorenni .
2. Realizzazione del locale deposito-magazzino (locale tecnico – caldaia a gas e boyler scaldabagno) invece del posto auto - box .
3. Realizzazione del posto auto coperto, in legno; struttura precaria, provvisoria con caratteristiche di amovibilità .
4. Per il tutto: (*oltre la verifica documentale dell'All. 3, vedere i grafici redatti dallo scrivente c.t.u. (nell'All. 4) nonché l'accatastamento-variazione Doc.Fa. sempre redatto ed aggiornato dal sottoscritto*) .

Per sanare il tutto è necessaria – indispensabile la redazione di una pratica di “accertamento di conformità” che, a detta dei tecnici del Comune di Olbia, risulta essere semplice poiché il calcolo Bucalossi sulle opere realizzate è inferiore alle 500 € (*sanzione amministrativa globale, minima di € 500,00 + oneri di segreteria e diritti di istruttoria*) .

Per quanto concerne, invece, la prestazione professionale del tecnico redattore di tale pratica di sanatoria, si presume un impegno



di spesa – parcella di € 3.500,00 circa (*oltre oneri di legge, I.V.A. e Cassa professionista*).

La volumetria all'epoca NON edificata rimane nel lotto ed è ancora realizzabile come sopraelevazione del piano terra, ovvero costruendo il piano primo che anni fa non fu realizzato.

- **quesito 7** - verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ;

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

- **quesito 8** - specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;

secondo i dati e le dichiarazioni fornite dalla comproprietaria, negli ultimi anni non vi sono state spese inerenti la manutenzione né vi sono state spese straordinarie . L'occupante si è limitata a curare gli immobili, compreso il giardino, tanto da far sì che il tutto fosse sempre decoroso, pulito e vivibile . Non esistono le spese condominiali poiché trattasi di unità immobiliare unica di una sola proprietà privata; il tutto, peraltro, è stato da sempre gestito con cura a conduzione familiare .

- **quesito 9** - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

il bene immobile pignorato è uno solo ed è oggettivamente unico ed indivisibile: ogni ambiente, ogni singola destinazione d'uso è parte integrante dell'intera destinazione d'uso residenziale abitativa . Il tutto, insomma, risulta essere complementare . Non è possibile, quindi, vendere il bene in lotti, ma solo in un unico lotto .

- **quesito 10** - dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro ; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 ;

nel caso specifico, come già spiegato nella risposta al precedente quesito, **l'immobile non è divisibile**, quindi la formazione e la **vendita in più lotti non è possibile** : infatti per via delle strutture, della sua distribuzione, della sua posizione e soprattutto per via della sua destinazione d'uso, da sempre, il compendio urbano in questione **non** è divisibile in natura .

- **quesito 11** - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione ;

dagli accertamenti effettuati e da quanto riscontrato, palesemente, in loco l'immobile è occupato dalla ex moglie del sig. -----, ovvero la sig.ra -----, e da una delle due figlie, *ancora minorenni*. La sig.ra ----- ha consentito l'accesso ed ha presenziato in occasione dello svolgimento delle due Operazioni Peritali effettuate dallo scrivente c.t.u..

- **quesito 12** - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

di fatto esiste l'occupazione dell'ex coniuge separato e della figlia minorenni; vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla sig.ra ----- che vi abiterà unitamente alla figlia minore . La sentenza N. ----- pubbl. il
 – RG n. ----- (*il Presidente estensore Dott.ssa Cecilia Marino*) .

- **quesito 13** - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque,

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



risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

l'immobile non è gravato da nessun vincolo . Non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono oneri o vincoli di natura condominiale; non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili; non esistono fondi patrimoniali sul bene .

Non vi sono vincoli del Demanio Marittimo poiché l'edificio è, evidentemente, lontano dalla linea di demarcazione Demaniale . Esaminato, altresì, il P.A.I. (*Piano Assetto idrogeologico*) si vince che sui beni pignorati non esistono vincoli di sorta .

- quesito 14 - determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale) operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa ; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene .

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

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

Il mercato delle costruzioni residenziali, è attualmente caratterizzato da una discreta offerta a fronte di una domanda sempre più in crescita graduale, iniziata un paio di anni fa dal periodo post pandemia .

Si reputa, pertanto, di determinare il valore attuale dell'immobile, stimando, anzitutto, le quotazioni di beni immobili simili ubicati in Comune di OLBIA . Preferendo quelli aventi una vetustà di circa 20 anni e poi, nel tempo, oggetto di interventi migliorativi .

Trattandosi di una, si assume come metodo di stima quello che, per l'appunto, si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili (*tenendo conto delle superfici, della tipologia edilizia, dell'ubicazione-posizione e della relativa panoramicità, delle finiture – impianti – infissi ; numero e dimensioni delle camere e di tutti gli altri ambienti dell'immobile*) . Si tiene conto altresì della sistemazione esterna e dell'esistenza del posto auto coperto nonché del locale deposito-magazzino .

Del tutto teorico e solo come riscontro di calcolo, è stato verificato altresì il valore scaturito dalle rendite catastali dei tre immobili .

Valore, questo, che è ben lungi da quello attuale - reale - commerciale, rispondente quindi al valore del mercato immobiliare .

Fonti di informazione, oltre l'indagine di mercato :

Agenzia Entrate O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate); *Agenzie Immobiliari della zona .*

Tecnici del Comune di Olbia e tecnici liberi professionisti di Olbia e centri limitrofi; nonché imprese edili locali .

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Mq.) .

Stabiliti i seguenti parametri di stima, con diversi valori base di calcolo €/mq., si assegnerà un coefficiente correttivo da 0 a 1 come da linee guida dell'Agenzia delle Entrate .

Specifiche dei diversi valori base di calcolo :

Piano Terra (valore base unitario 1.800,00 €/mq. con i vari coeff. correttivi) .

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E DEI RELATIVI VALORI :

Calcoli con le superfici ragguagliate (con coefficienti correttivi)

PIANO TERRA :

Descrizione	sup. comm.	Valore mq.	Coeff.	Valore unit.
Casa d'abitazione	mq.148,00	€ 1.800,00	1,00	€ 266.400,00
Cortile - area giardino	mq.208,00	€ 1.800,00	0,10	€ 37.440,00
Veranda coperta	mq. 4,75	€ 1.800,00	1,00	€ 8.550,00
Deposito Magazzino	mq. 18,50	€ 1.800,00	0,50	€ 16.650,00



Posto auto coperto	mq. 16,00	€ 1.800,00	0,50	€ 14.400,00
--------------------	-----------	------------	------	-------------

<u>VALORE TOTALE DEL PIANO TERRA</u>	€ 343.440,00
---	---------------------

A tutto ciò va aggiunto il valore attuale-commerciale della volumetria edificabile del lotto non ancora utilizzata :

Volume residuo edificabile : mc. 910,00 (cubatura per eventuale sopraelevazione del piano terra attuale).

mc. 910,00 x €/mc. 200,00 = € 182.000,00

RIEPILOGO VALORE TOTALE dell'intero compendio immobiliare :

PIANO TERRA : € 343.440,00 + € 182.000,00 = **€ 525.440,00**

VALORE TOTALE € 525.440,00

(diconsi Euro CINQUECENTOVENTICINQUEMILAquattrocentoquaranta/00) . Unico lotto di vendita .

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

I valori sopra riportati possono ritenersi congrui ed attuali, tuttavia è possibile, in regime di libero e normale mercato di compra - vendita, che vi sia una oscillazione, per eccesso o per difetto, intorno al 10-15% rispetto al reale valore di mercato ; ne consegue che la valutazione espressa nella presente perizia di c.t.u. è da ritenersi comunque attendibile, reale e veritiera .

La presente relazione si compone di **9 pagine** (oltre l'intestazione) e di N. **5** allegati tecnici-grafici, che fanno tutti parte integrante della Consulenza Tecnica d' Ufficio .

L'originale della Relazione scritta viene inviata al fascicolo telematico con tutti gli allegati della perizia di C.T.U.: *ALL. 1, 2, 2-A, 3, 4, ecc.*. Il tutto unitamente alla notula - parcella professionale, compilata in base alla Legge 08.7.1980, n. 319 e del Decreto di Ministero Grazia e Giustizia del 30.6.2002 .

Non è stato possibile l'invio dell'elaborato (bozza relazione c.t.u.) al debitore poiché nessun legale lo rappresenta . Lo stesso dicasi per il creditore procedente poiché l'ex legale, avv. F. Farena, dichiara che non assiste da tempo la BPER Credit Management S.C. p A. A conclusione della presente relazione, ringraziando la S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per salutare con viva cordialità .

TEMPIO Pausania, 09.05.2024

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

Geom. Nicola Mario Tola

(firmato digitalmente)

Allegati :

All. 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA esterna ed interna, con LEGENDA.

All. 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE e della CONSERVATORIA dei RR.II..

All. 2-A DOCUMENTAZIONE CATASTALE aggiornata - VALIDA -

All. 3 – DOCUMENTAZIONE varia del COMUNE di OLBIA - uff. tecnico .

All. 4 - VERBALI delle OPERAZIONI PERITALI e GRAFICI redatti dal C.T.U. -

- **inoltre, la Notula - Parcella professionale con l'elenco delle spese sostenute, documentate.**

- Fine C.T.U. esecuzione immobiliare – procedura N. 59/2021 r.g.e. -

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

