



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Relazione Peritale

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA n°RGE 136/2012

Italfondario S.P.A.

CONTRO

C.T.U. Geom. Cosu Tonino

Tempio Pausania 01/04/2014

Indice

1. Incarico Professionale.....	pag. 3
2. Premessa.....	pag. 3
3. Comunicazioni alle parti.....	pag. 4
4. Identificazione del bene.....	pag. 5
5. Descrizione del bene.....	pag. 8
6. Stato di possesso dell'immobile.....	pag. 13
7. Formalità, vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 14
8. Formalità, vincoli e/o oneri che saranno cancellati.....	pag. 15
9. Conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene.....	pag. 17
10. Certificazione energetica e documentazione impianti tecnologici.....	pag. 20
11. Valore dell'immobile.....	pag. 20
12. Contatti con il custode IVG.....	pag. 23
13. Conclusioni.....	pag. 23

RELAZIONE PERITALE

1. Incarico professionale

In data 12/08/2013 alle ore 9.00, il giudice dell'esecuzione, Dott. Alessandro Di Giacomo, ha conferito, previo giuramento di rito, incarico di consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare procedura n. RGE 136/2012, al sottoscritto, Cossu Geom. Tonino, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 3370, con Studio Tecnico a Tempio Pausania, in Via Pertini n. 11.

I quesiti posti dal giudice al sottoscritto, sono riportati di seguito, ed evidenziati, per maggiore chiarezza con carattere neretto e virgolettato.

2. Premessa

“provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i”

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto, previo attento esame dei documenti allegati all'istanza di vendita, ha constatato la presenza della seguente documentazione:

- Visure ipocatastali relative alle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati, effettuate nel ventennio precedente alla trascrizione pignoramento;
- Visure storiche catastali degli immobili pignorati;

Visto e considerato che la documentazione sopra indicata è completa, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e s.m.i., non è stato necessario effettuare alcuna comunicazione al Sig. Giudice.

Al contempo è stata acquisita, ed allegata alla presente relazione, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore.

3. Comunicazioni alle parti

“provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile”

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare al debitore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali, invitando lo stesso a consentire la visita dell'immobile nella data e nell'ora che sarebbero state comunicate successivamente:(si allega ricevuta raccomandata)

Si è provveduto altresì a contattare telefonicamente _____ con il quale sono state concordate le modalità di accesso all'immobile.

La comunicazione di avvenuto affidamento dell’incarico, nonché dell’inizio delle operazioni peritali, sono state altresì inviate al creditore procedente, per mezzo dell’Avv. Arrigo Filigheddu, all’indirizzo di p.e.c. risultante dai documenti presenti nel fascicolo.

Vengono allegate alla presente perizia gli avvisi di ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, nonché l’attestazione di invio della Relazione di Perizia completa degli allegati alle parti (cfr allegato 1).

“provveda ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all’immobile”

Le difficoltà riscontrate nell’accesso agli immobili pignorati (che verranno più avanti descritte), in particolare nella unità immobiliare di cui al Foglio 6 Mappale 192 sub. 1

graffato al mapp. 557, è stata comunicata telefonicamente al creditore procedente tramite l'Avv. Filigheddu, il quale è stato posto a conoscenza della situazione di fatto della u.i.

L'accesso al bene di cui al Foglio 6 Mappale 394 è stato effettuato regolarmente.

4. Identificazione del bene

"provveda ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis-causa non trascritti;"

I beni oggetto di pignoramento sono identificati dai seguenti dati:

Trattasi di due unità immobiliari indipendenti, che per chiarezza suddivideremo in -Lotto 1- e -Lotto 2-.

❖ **UBICAZIONE:**

□ **-Lotto 1-**

- Indirizzo: Via Brigata Sassari 29, 07020 Palau(OT)
- Coordinate geografiche (approssimative del sito):

Latitudine: 41° 10' 51.41"

Longitudine: 9° 22' 53.23"

□ **-Lotto 2-**

- Indirizzo: Via Brigata Sassari 38, 07020 Palau(OT)
- Coordinate geografiche (approssimative del sito):

Latitudine: 41° 10' 51.65"

Longitudine: 9° 22' 52.57"

❖ **DATI CATASTALI:**

□ **-Lotto 1-**

- Catasto: Catasto Fabbricati della Provincia di Sassari
- Comune: Palau
- Foglio: 6
- Mappale, subalterni e categorie catastali: Mappale **192 sub. 1** graffato al mappale **557** categoria A6 classe 2 vani 1 rendita catastale Euro 44,415

□ **-Lotto 2-**

- Catasto: Catasto Fabbricati della Provincia di Sassari
- Comune: Palau
- Foglio: 6
- Mappale, subalterni e categorie catastali: Mappale **394** categoria A6 classe 2 vani 4 rendita catastale Euro 177,661

❖ **CONFINI:**

□ **-Lotto 1-**

L'unità immobiliare pignorata confina ad est con Via Regina Margherita, a sud con Via Brigata Sassari, mentre a nord e ad ovest confina con altra U.I.U. di proprietà terzi, collegata di fatto alla presente U.I.U. ed utilizzata congiuntamente (sub. 2)

□ **-Lotto 2-**

L'unità immobiliare pignorata confina ad est con altra unità immobiliare di proprietà terzi (palau, foglio 6D mapp. 396), così come ad ovest (palau, foglio 6D mappale 157), a sud con Via Pubblica, mentre a nord il cortile annesso alla Unità

immobiliare confina con area cortilizia di proprietà terzi (palau, foglio 6D mappale 631).

❖ **ESTREMI ED OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

➤ Estremi: Atto di pignoramento depositato in cancelleria il 18/05/2012 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, presentazione n. 18 del 12/07/2012, Registro generale n. 6117, Registro Particolare n. 4424

➤ Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda *“i seguenti immobili e/o diritti immobiliari, con tutti i loro frutti ed ogni loro pertinenza, accessione ed inerente quota di proprietà su parti comuni, siti in Palau, Via Brigata Sassari e precisamente:*

porzione di fabbricato, composto da 5 vani al piano terra, con annesso cortile di pertinenza, confinante con la detta via, con proprietà con

proprietà e con proprietà Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

foglio 6, mappale 192, sub. 1, categoria A6, classe 2, vani 1, RCL. 86000 (pari a Euro 44,415);

foglio 6, mappale 557;

foglio 6, mappale 394, categoria A6, classe 2, vani 4, RCL. 344000 (pari a Euro 177,661).”

NOTE: Nell'atto di pignoramento gli immobili vengono erroneamente descritti come *“porzione di fabbricato, composto da 5 vani al piano terra, con annesso cortile di pertinenza”*, infatti trattasi di due corpi di fabbrica distinti, uno sviluppato su due piani, con retrostante cortile (lotto 2) e l'altro composto da un vano al piano terra (lotto 1) che di fatto è ricompreso all'interno di una ben più ampia unità abitativa, catastalmente non

regolarizzata, che è utilizzata da terzi come studio privato, come più avanti descritto.

❖ **ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AL DEBITORE:**

- Estremi: Atto pubblico di compravendita a rogito del Not. Fabio Papaccio in data 10/07/1998 al n. rep. 31891 trascritto il 15/07/1998 ai n. 5133 di reg. generale e n. 3787 di reg. particolare.
- Oggetto: vendono a la quota complessiva di 6/9 sugli immobili siti in Comune di Palau, Via Brigata Sassari, ed identificati in catasto come segue:
 - foglio 6, mappale 192, sub. 1;
 - foglio 6, mappale 557;
 - foglio 6, mappale 394;

5. Descrizione del bene

“provveda a fornire un adeguata descrizione del/i bene/i”

□ -Lotto 1-

Caratteristiche generali

L'immobile, situato nel centro di Palau, si raggiunge imboccando lo svincolo per Via Razzoli, posto nelle immediate vicinanze dell'ingresso al centro abitato, in corrispondenza del passaggio a livello, sulla strada per Tempio-Olbia-Santa Teresa, percorrendo la via per circa 350 metri, svoltando a destra per imboccare prima Via Galatea e poi la traversa che porta a Via Arzachena;

Quest'ultima, percorsa per circa 50 metri in direzione est, ci consente di immetterci in Via Regina Margherita, nella quale, dopo circa 100 metri si trova l'unità immobiliare

L'unità immobiliare, catastalmente, è composta da un singolo vano al piano terra, realizzato presumibilmente nella prima metà del 900, che, allo stato attuale, è annesso ad una unità residenziale confinante, di proprietà terzi, ed utilizzata congiuntamente alla stessa come studio privato.

Visitare il bene, pertanto, non è stato possibile, poiché allo stesso occorre accedere tramite l'unità confinante di proprietà terzi.

Dall'analisi della documentazione reperita, si evince che la fusione delle unità immobiliari è stata possibile in forza di concessione edilizia 8/99 rilasciata dal Comune di Palau, tuttavia, come risulta dalle visure ipocatastali allegare all'istanza di vendita, non vi sono documenti pubblici, successivi all'atto di provenienza del bene al debitore, che giustificano che l'unità pignorata sia posseduta da terzi.

Dal colloquio effettuato con il debitore in sede di accesso all'immobile di cui al lotto 2, si evince che probabilmente, nel susseguirsi di atti pubblici e/o successioni riguardanti l'immobile di cui al lotto 1, sono stati indicati in modo errato gli identificativi catastali o addirittura sia stata associata alla unità immobiliare una planimetria non corretta, infatti il fatto che alla u.i.u. foglio 6 mappale 192 sub. 1 sia graffiato l'identificativo 557, fa pensare ad una porzione di cortile annessa, che nella scheda catastale non risulta.

Nell'atto di acquisto originario del 1953, gentilmente fornitomi dall'esecutato, con il quale

diviene proprietario del bene pignorato (che a seguito di successioni, donazioni e compravendite perviene a _____), l'immobile viene descritto come *"Un magazzino di un vano terreno, già adibito a stalla, con tratto di cortile annesso, situato in Palau (Tempio) nella Via Brigata Sassari, confinante alla restante proprietà della venditrice, a Via Brigata Sassari e a Casa degli stessi acquirenti, ed a _____ in Catasto parte del mapp.192 foglio 6° e precisamente col mappale 192 subalterno b, come risulta dal tipo di frazionamento del Geom. Renato Pintus"*

Al fine di escludere un errore catastale di associazione della planimetria alla unità immobiliare, nonché eventuali errori nella individuazione degli identificativi catastali in sede di voltura del primo atto di provenienza a _____ è stata inoltrata istanza all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, la quale, verificata la documentazione, sostiene che non vi sia alcuna incongruenza (pur essendo evidente che l'atto di acquisto del 1953 identifica un magazzino con annesso cortile mentre nella planimetria catastale associata alla u.i. volturata in seguito non è presente alcuna resede scoperta).

Tale incongruenza ha portato oggi a due situazioni, una "di fatto", ovvero i beni effettivamente posseduti da _____ ovvero, la "porzione immobiliare" costituita da un locale al piano terra (oggi demolito in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palau al debitore), con retrostante cortile, identificata catastalmente al foglio 6 mappale 396, ed intestata catastalmente a terzi, ed una "di diritto", ovvero, le risultanze delle trascrizioni di atti e successioni a favore del debitore, nelle quali viene indicato l'immobile di cui al "foglio 6 mappale 192 sub. 1 graffato al mappale 557" la cui allegata planimetria, identifica una porzione di immobile posseduta invece da terze persone.

Si sottolinea dunque il fatto che, la vendita del presente lotto, sarebbe effettuata sulla situazione "di diritto", ma su una porzione che "di fatto", è posseduta da terze persone.

Ai fini dell'alienabilità del bene pignorato, o del bene di fatto posseduto dal debitore, occorre effettuare dunque un'indagine storica, estesa altresì alla durata del possesso di tali beni, per accertare eventuali situazioni di possesso ultraventennale.

Per meglio chiarire la situazione sopra descritta si allega alla presente la planimetria esplicativa (cfr. allegato 11).

Caratteristiche tecniche

L'accesso alla unità immobiliare come detto in precedenza avviene attraverso un'altra proprietà, che di fatto è collegata con il bene pignorato, pertanto non è stato possibile reperire informazioni utili per descrivere da un punto di vista tecnico-costruttivo il bene.

□ **-Lotto 2-**

Caratteristiche generali

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una palazzina, situata al numero civico 38 di Via Brigata Sassari, a Palau, e si raggiunge percorrendo Via Nazionale per circa 400 metri partendo dal passaggio a livello, sulla strada per Tempio-Olbia-Santa Teresa, quindi immettendoci sulla sinistra in Via Incrociatore Trieste, da percorrere per circa 100 metri per poi svoltare a destra ed imboccare Via Divisione Folgore, la quale dopo 150 metri circa interseca Via Brigata Sassari;

L'immobile si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna, e comprende un piccolo cortiletto sul prospetto posteriore, ove è presente un piccolo pozzo (c.f.r. planimetria allegata).

Al fabbricato si accede dal portoncino d'ingresso posto su Via Brigata Sassari.

L'unità è composta al Piano Terra da un Soggiorno-ingresso di mq 16.20 con annesso ripostiglio sottoscala di mq 3.80 circa, da una cucina di mq 17.50, la quale immette sul cortile retrostante di mq 16.00 che a sua volta consente di accedere al servizio igienico esterno di mq 3.30.

Dal vano adibito a Soggiorno, tramite una scala interna rettilinea, è possibile accedere al piano primo, dove sono presenti altri due vani adibiti a camere da letto, rispettivamente di mq 18.50 e mq 16.20, quest'ultimo con poggiolo di mq 1.50 che si affaccia sulla Via Pubblica e con scala interna che conduce verso il locale sottotetto, ispezionabile, ed

accessibile tramite una botola in legno.

Caratteristiche tecniche

La tipologia costruttiva dell'intero fabbricato consiste in una struttura portante presumibilmente in blocchi di granito, rivestita parzialmente con intonaco civile liscio e parzialmente con intonaco rustico, nonché tinteggiatura esterna di colore medio-chiaro.

Internamente le finiture dei muri sono costituite da intonaco liscio e tinteggiatura di colore bianco.

I solai interpiano sono presumibilmente realizzati con putrelle in ferro e tavelloni in laterizio con soprastante caldana e massetto, mentre il solaio di copertura è costituito da travi e travetti in legno e canne, con soprastante copertura in coppi.

La pavimentazione interna dell'appartamento invece è realizzata con piastrelle in graniglia di diverso tipo (cfr. documentazione fotografica);

Gli infissi esterni, in pessimo stato di conservazione, sono composti, per quanto riguarda le finestre e le portefinestre da controtelaio e telaio in legno con la componente trasparente costituita da un vetro singolo, nonché da persiane del medesimo materiale, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello.

Non sono presenti finiture di pregio, né all'interno, né all'esterno dell'immobile.

La costruzione si presenta nel complesso in mediocri condizioni.

6. Stato di possesso dell'immobile

“provveda a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione ‘se occupato/i da terzi’ del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”

-Lotto 1-

Come detto in precedenza, l’immobile risulta annesso ad altra unità immobiliare abitativa (foglio 6 mappale 192 sub. 2), ed è utilizzato da terze persone come studio privato.

Non è stata riscontrata la presenza di contratti di locazione e/o altri documenti registrati che, successivamente all’atto di provenienza del bene al debitore, giustificino il possesso da parte di terze persone.

Si ribadisce inoltre che dalle indagini effettuate ci troviamo di fronte ad una situazione “di fatto”, derivante probabilmente da errori di identificazione catastale in atti e/o successioni.

-Lotto 2-

Al momento del sopralluogo l’immobile risultava libero e nella piena disponibilità dell’esecutato;

Dalla ricerca effettuata presso l’Ufficio del Registro di Tempio Pausania, in data 09/05/2013 in merito ad eventuali registrazioni di atti privati, non risulta alcun documento in base ai quali si possa dedurre una occupazione dell’immobile da parte di terze persone.

7. Formalità, vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

"provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)"

"..Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.."

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"..Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità ..."

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che per l'immobile di cui al **Lotto 2** risultano in corso lavori di ristrutturazione di cui alla C.E. 26/2011 (cfr. allegato 6 documentazione urbanistico-edilizia).

Per il **Lotto 1** risulta invece la concessione edilizia 8/99, per la ristrutturazione l'ampliamento e la sopraelevazione, relativa ad un più ampio corpo di fabbrica, che comprende anche il bene pignorato, e che ha consentito la sua fusione con altra unità immobiliare di proprietà terzi.

Tale concessione edilizia, è stata rilasciata dal Comune di Palau a terzi soggetti.

"..Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione ..."

Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;

"..Altri pesi o limitazioni d'uso..."

Risulta costituita perpetua servitù di passaggio a piedi e carrabile mediante ogni sorta di veicoli sulla porzione di cortile dell'immobile di cui al **Lotto 1**, in particolare sulla porzione evidenziata nell'allegato 10, il tutto risulta da:

Trascrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nota del 06/08/1999 registro generale n. 6934 registro particolare n. 5082 – not. Fabio Papaccio di Tempio Pausania (OT), repertorio n. 32903 – costituzione di diritti reali a titolo oneroso - a favore di contro

NOTE: *Da tale scrittura si evince la convinzione delle parti, che l'unità di cui al lotto 1, sia in realtà il garage con relativo cortile che si trova tra l'unità di cui al foglio 6 mapp. 192 sub. 2 e l'unità di cui al foglio 6 mapp. 394, il tutto in contrasto con la situazione catastale, che individua invece tale immobile come foglio 6 mappale 396, intestato a*

mentre il lotto 1 di da planimetria catastale, risulta ad angolo tra

Via Regina Margherita e Via Brigata Sassari.

8. Formalità, vincoli e/o oneri che saranno cancellati

"provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari"

Premesso che al momento della vendita, saranno presumibilmente indicati, dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione, le formalità che verranno cancellate con spese a carico della procedura, nonché quelle eventualmente a carico della parte acquirente, si propone il sottostante riepilogo.

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni riguardanti i beni pignorati, risultano le seguenti

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- A) Iscrizione Ipoteca volontaria** di Lire 250.000.000 (Euro 129.114,22) - nota del 15/07/1998 registro generale n. 5135 registro particolare n. 588 - Atto pubblico a rogito not. Fabio Papaccio di Tempio Pausania (OT), repertorio n. 31917 - a favore di Cariplo - Cassa di risparmio delle Provincie Lombarde S.P.A. - contro
- B) Iscrizione Ipoteca volontaria** di Lire 320.000.000 (Euro 165.266,21) - nota del 05/07/2002 registro generale n. 7245 registro particolare n. 861 - Atto pubblico a rogito not. Russo Francesco di Gozzano (NO) repertorio n. 10240 - a favore di Banca Popolare di Intra - società cooperativa per azioni a responsabilità limitata - contro
- C) Iscrizione Ipoteca giudiziale** di Euro 35.322,48 - nota del 29/09/2005 registro generale n. 10722 registro particolare n. 1903 - Atto giudiziario pubblico ufficiale Giudice Tribunale - a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. A.R.L. contro
- D) Trascrizione Pignoramento immobiliare trascritto il 12/07/2012 registro generale n. 6117 registro particolare n. 4424 - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - a favore Italfondario S.P.A. contro**

Dall'indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Provinciale di Sassari, sez. di Tempio P., sono stati stimati i costi generali per la cancellazione delle formalità sopra citate (a meno di variazioni derivanti dall'esame specifico, in sede di cancellazione, della formalità iscritta/trascritta):

➤ Cancellazione formalità A:

Euro 35,00 taxa ipotecaria;

(salvo ulteriori costi quantificabili da parte dell'ufficio alla presentazione della nota di cancellazione)

➤ Cancellazione formalità B:

Euro 35,00 taxa ipotecaria;

(salvo ulteriori costi quantificabili da parte dell'ufficio alla presentazione della nota di cancellazione)

➤ Cancellazione formalità C:

0,5% sull'importo totale dell'ipoteca iscritta ovvero 176,61 Euro ($35.322,48 \times 0.005$)

Euro 59,00 bollo

Euro 35,00 tassa ipotecaria

(salvo ulteriori costi quantificabili da parte dell'ufficio alla presentazione della nota di cancellazione)

➤ Cancellazione formalità D:

Euro 294,00

Totale spese stimate per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli:

Euro 634,61 appr. a Euro 635,00

Ai fini della corretta quantificazione, tuttavia, si rimanda il calcolo al momento della effettiva cancellazione.

9. Conformità urbanistico - edilizia e catastale del bene

“provveda a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967”

□ **-Lotto 1-**

L'unità immobiliare risulta edificata in data ante 1942 e modificata con concessione edilizia 8/99 rilasciata dal Comune di Palau in data 05/02/1999.

Regolarità urbanistico-edilizia

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistico-edilizia della unità immobiliare, in quanto la stessa, come detto in precedenza è annessa ad un altro immobile di proprietà terzi ed è priva di accesso esterno.

Regolarità catastale

Non è stato possibile verificare la conformità catastale della unità immobiliare, in quanto la stessa, come detto in precedenza è annessa ad un altro immobile di proprietà terzi ed è priva di accesso esterno.

□ **-Lotto 2-**

Verificando la data della presentazione dell'accatastamento, la prima costruzione dell'immobile risale ad epoca antecedente al 1942, pertanto in assenza di obbligatorietà di titolo abilitativo.

Gli atti abilitativi successivi alla prima costruzione dell'immobile sono:

- Concessione edilizia 47/2003
- Concessione edilizia 68/2006 (proroga c.e. 47/2003)
- Concessione edilizia 45/2008 (proroga c.e. 68/2006)
- Concessione edilizia 26/2011 (rinnovo c.e. 45/2008)

Si precisa inoltre che la concessione edilizia 26/2011 e precedenti, sono relative alla ristrutturazione non solo della unità immobiliare pignorata, ma prevedono anche interventi sulla unità immobiliare confinante (foglio 6 mapp. 396), che come detto in precedenza è posseduta dal debitore ma di proprietà di terze persone.

Regolarità urbanistico-edilizia

L'unità immobiliare pignorata, realizzata in epoca ante 1942, in assenza dunque di obbligatorietà di titolo abilitativo, risulta regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Regolarità catastale

Lo stato di fatto della unità immobiliare oggetto di stima non corrisponde alla planimetria catastale.

In particolare, le differenze riscontrate consistono:

- 1) Nella non indicazione nella planimetria catastale della finestra al Piano terra con affaccio su Via Brigata Sassari e nell'assenza dell'indicazione della scala che conduce al piano superiore e del sottoscala adibito a ripostiglio
- 2) Nell'assenza del servizio igienico esterno edificato sul cortile retrostante
- 3) Nella diversa posizione di due finestre del piano primo e nella riduzione dell'ampiezza del poggiolo che si affaccia su Via Brigata Sassari
- 4) Nell'attribuzione della categoria catastale A6 che ora non è essendo più utilizzabile, occorre variare in A4, categoria più consona alle caratteristiche dell'immobile.

Per regolarizzare catastalmente l'unità occorre effettuare il Tipo Mappale per modesta entità al catasto terreni e successivamente procedere alla Variazione al catasto fabbricati.

Per la variazione di cui sopra si stima una spesa di **Euro 900,00** comprensivi degli onorari e dei diritti catastali.

10. Certificazione energetica e documentazione impianti tecnologici

“provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008
- B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.”

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau in data 20/01/2014, non risulta presente l'attestato di certificazione energetica.

Non è altresì presente, agli atti dell'ufficio tecnico comunale, il progetto degli impianti ai sensi del D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37

11. Valore dell'immobile

“provveda ad indicare il valore dell'immobile, sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.”

□ -Lotto 1-

Considerato che l'unità immobiliare pignorata, identifica catastalmente una porzione di immobile posseduta da terze persone, nonché annessa ad altra unità di proprietà terzi, e valutata la situazione “di fatto” e la situazione “di diritto”, si ritiene, anche in relazione al colloquio con il Sig. Giudice dell'esecuzione, in primo luogo che l'immobile, allo stato attuale, non sia alienabile, poiché occorre accertare l'effettiva proprietà del debitore in relazione anche ad una indagine sulla durata del possesso da parte di terzi.

Si può inoltre affermare che, vista l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile per valutarne le caratteristiche ai fini della stima, non è possibile giungere ad una valutazione di mercato attendibile.

□ **-Lotto 2-**

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO UTILIZZATO

La stima del valore dell'immobile è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico-comparativo, basato sull'analisi delle compravendite di altri beni aventi le medesime caratteristiche nonché utilizzando come ausilio le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

In particolare sono stati assunti i valori di cui alla Zona B1 microzona 1, in quanto relativa al centro urbano di Palau, con valori medi riferiti al primo semestre 2013.

Calcolato il valore medio ordinario **Vmo**, in base alle informazioni acquisite, è stato corretto tale valore con appositi coefficienti (**K_{en}** e **K_{in}**) al fine di ottenere il valore unitario del bene oggetto di stima (**Vu**).

A questo punto, calcolando la superficie commerciale dell'immobile è stato possibile, tramite l'utilizzo del valore unitario, ottenere il più probabile valore di mercato definitivo (**Vm**).

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Valore medio ordinario

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere ad un valore medio ordinario (**Vmo**) di: Euro 1900,00/mq

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

L'immobile è situato in una zona centrale della città, si assume un coefficiente pari a 1.00

Ke2 – Presenza di servizi – 1.00

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una posizione media rispetto alla distanza dai servizi primari e/o secondari, pertanto si riporta il valore a 1.00;

Ke3 – Valore paesaggistico – 0.95

La posizione dell'immobile, può essere considerata sotto la media rispetto alle costruzioni limitrofe, i limitati affacci, l'esposizione e la presenza di un importante densità edilizia comportano un coefficiente pari a 0.95.

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 0.70

L'immobile presente caratteristiche costruttive di metà secolo scorso, senza finiture di pregio, da ritenersi ampiamente sotto la media delle costruzioni simili, il tutto comporta un deprezzamento del 30%.

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.70

L'immobile versa in cattivo stato di conservazione, il coefficiente più adeguato è 0.70;

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore unitario (**Vu**) dell'immobile oggetto di stima:

$$\mathbf{Vu = Vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = Euro 1900,00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.70 \times 0.70 = Euro 884,45}$$

Superficie commerciale

Si è provveduto dunque al calcolo della superficie commerciale (**Sc**):

S1=Superficie lorda appartamento: mq 114,83 x 1.00 = mq 114,83

S2=1/3 Superficie verande e simili: mq 1,50x 0.30 = mq 0,45

S3=1/10 Superficie giardino e simili: mq 16,00x 0.10 = mq 1,60

Sc = S1+S2 = mq 116,88

Valore di mercato

Si è provveduto dunque al calcolo del più probabile valore di mercato (**Vm**):

Vm = Vu x Sc = Euro 884,45 x mq 116,88 = 103.374,51 approssimato a

Euro 103.000,00 (EuroCentotremila/00)

12. Contatti con il custode I.V.G.

“provveda a prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso”

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a contattare telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del Geom. Emanuele Murrighili, con il quale è stato concordato ed effettuato l'accesso all'immobile in data 27/01/2014, in presenza altresì de _____ e de _____ i quali hanno consentito la visita dell'immobile di cui al lotto 2 (c.f.r. allegato verbale di sopralluogo n. 1).

13. Conclusioni

Ritenendo di avere bene, e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi, rassegno la presente perizia, ringraziando per la fiducia accordatami, e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.