

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n° 216/2015 R.G.E.

*Unicredit Spa*  
*Contro*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G. E. : dott.ssa Costanza Teti

C. T. U. : ing. Andrea Pippia  
Via Giuseppe Mazzini, 9  
07026 Olbia

### ALLEGATI:

- 1) Verbale operazioni peritali;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visure storiche, mappa, planimetrie catastali;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica
- 5) Copia autorizzazione edilizia, stralcio dei grafici allegati, inizio e fine lavori, titolo esibito in allegato all'istanza di rilascio autorizzazione
- 6) Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- 7) Copia Nota iscrizione ipotecaria in rinnovazione reg. gen. n. 7841, reg. part. n. 1061
- 8) Copia titoli di provenienza
- 9) Attestato di prestazione energetica



RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Andrea Pippia con studio in Olbia via Giuseppe Mazzini n° 9, in data 18/12/2018 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza.

La presente relazione riguarda beni di proprietà di Pucitta Roberto di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. 216/2015 R.G.E. presso il Tribunale di Tempio Pausania.

L'accesso all'immobile pignorato, è stato effettuato in data 27/06/2019, alla presenza del custode giudiziario I.V.G. di Tempio Pausania rappresentato dal geom. Emanuele Murrighili e del sig. Fratus Gianluigi, in possesso delle chiavi dell'immobile, in rappresentanza del sig. ██████████. Quest'ultimo, ha consentito l'accesso al medesimo dichiarandosi possessore del bene in quanto da egli detenuto in forza del preliminare di vendita in data 25/05/2004 sottoscritto tra ██████████ in qualità di parte venditrice promittente e del sig. ██████████ stesso in qualità acquirente promittente, benché a tale preliminare non registrato e quindi non dotato di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, non sia mai conseguita la vendita. Non era presente il debitore esecutato, precedentemente avvertito dal sottoscritto sulla data di avvio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r all'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento, coincidente con la residenza risultante dal certificato anagrafico di residenza ottenuto dal Custode Giudiziario IVG, ritornata al sottoscritto per destinatario sconosciuto. Conseguentemente il sottoscritto ha provveduto all'invio della predetta raccomandata di avviso al debitore presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania.

Si denota che il primo tentativo di accesso al bene, senza esito poiché i locali risultavano deserti e chiusi, è stato effettuato dal sottoscritto in data 16/04/2019 congiuntamente al custode giudiziario. Dell'avvio delle operazioni peritali è stato altresì informato a mezzo raccomandata a/r il creditore procedente. Nell'atto di pignoramento in atti i beni, situati nel Comune di Tempio Pausania in Località Stazzi Masconi o Serra Abillina, sono individuati come segue:

*“Apprezzamento di terreno di forma irregolare della superficie complessiva di circa metri quadrati 1.589, sito in Comune di Tempio Pausania (SS) località Stazzi Masconi o Serra Abillina, con sovrastante fabbricato rurale destinato a ricovero attrezzi. Detto immobile confina con proprietà ██████████ proprietà società ██████████, salvo altri e/o diversi confini. Al N.C.T. del Comune di Tempio Pausania l'immobile in oggetto risulta censito al foglio 18, particelle:*

- 15, fabbricato rurale;
- 17, pascolo, classe 2;
- 157, pascolo, classe 2.”

I beni sono pignorati per l'intero.



## QUESITI

Il giudice dell'esecuzione ha affidato l'incarico al sottoscritto 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.); 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;  
verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
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. 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 (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 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 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.



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Per maggior chiarezza di esposizione, i beni di cui alla presente relazione verranno nel seguito indicati come **bene n. 1**, **bene n. 2** e **bene n. 3**; in particolare:

bene n. 1 *fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 15 superficie 332 mq, ora soppresso e accatastato come fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 385 cat. A/3 5,5 vani, insistente sulla particella correlata 385 individuata al Catasto terreni al F. 18 - Ente Urbano superficie 332 mq*

bene n. 2 – *terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 17, pascolo, classe 2 superficie 1039 mq;*

bene n. 3 – *terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 157, pascolo, classe 2 superficie 218 mq;*

**Risposta al quesito n. 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;*

### **Documenti depositati agli atti del procedimento ex art. 567 c.p.c**

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla data del pignoramento.

### **osservazioni:**

la documentazione è completa, tuttavia si precisa che riguardo all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/10/1993 gravante sui beni n. 1 e n. 2, elencata al punto 4) lettera a. del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata agli atti del procedimento, è perentia in quanto è decorso il ventennio dall'iscrizione e detti beni non sono elencati nell'ipoteca iscritta in rinnovazione in data 14/10/2013 ai nn. Reg. gen. n. 7841, Reg. part. n. 1061<sup>1</sup>. Riguardo alle visure catastali il sottoscritto, come da incarico, provvede ad allegare alla presente relazione i seguenti documenti aggiornati al 10/04/2019:

- visure storiche catastali;
- planimetria catastale ultima in atti
- mappa catastale.

<sup>1</sup> Cfr. All. n. 7 Nota iscrizione ipotecaria in rinnovazione *reg. gen. n. 7841, reg. part. n. 1061*



- Certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Tempio Pausania in data 19/07/2019 prot. n. 18977 e rilasciato in data 29/07/2019.

### Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, risulta quanto segue.

▪ IPOTECHE:

Gravanti sul Bene n. 1

1. Ipoteca volontaria iscrizione del 29/04/2003 - Registro Particolare 664 Registro Generale 5270 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 180.000,00 a rogito Notaio Bruno Morgigni di Prato Repertorio 60612 del 18/04/2003 da rimborsare in 15 anni garantito dalla somma ipotecaria di Euro 360.000,00 a favore di **Unicredit Banca spa** con sede in Bologna c.f. 12931320159, contro [REDACTED]
2. Ipoteca volontaria iscrizione del 27/01/2009 - Registro Particolare 122 Registro Generale 938 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 410.000,00 a rogito Notaio Mario Buzio di Firenze Repertorio 41656/9039 del 18/04/2003 garantito dalla somma ipotecaria di Euro 410.000,00 a favore di [REDACTED] nato a Firenze il 29/10/1964 c.f. FGGFNC64B29D612F, contro [REDACTED]
3. Ipoteca giudiziale iscrizione del 27/04/2009 - Registro Particolare 659 Registro Generale 4597 derivante da sentenza, somma ipotecaria di Euro 1.200,00 a favore di **Casa di Cura Villa Donatelo Spa** con sede in Firenze c.f. 00393590484, contro [REDACTED]
4. Ipoteca legale di originari Euro 285.356,30 per sorte di Euro 142.678,15 iscrizione del 22/01/2010 - Registro Particolare 86 Registro Generale 756 a favore di **Equitalia Cerit Spa** con sede in Firenze c.f. 05141390483, contro [REDACTED]
5. Ipoteca giudiziale di originari Euro 89.596,00 per sorte di Euro 2.884,52 iscrizione del 06/04/2012 - Registro Particolare 382 Registro Generale 3328 a favore di [REDACTED] con sede in Rosignano Marittimo, c.f. 01446780484, contro [REDACTED]
6. Ipoteca legale di originari Euro 89.596,00 per sorte di Euro 59.730,52 iscrizione del 19/11/2015 - Registro Particolare 1253 Registro Generale 7897 a favore di **Banco Popolare soc. coop.** con sede in Verona c.f. 03700430238, contro [REDACTED]



Gravanti sul Bene n. 2

1. Ipoteca giudiziale di originarie Lire 1.800.000.000, iscritta il 20/10/1993 ai nn. Registro Particolare 862 Registro Generale 6643, a favore di **Credito Industriale Sardo** con sede in Cagliari c.f. 00232340927, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], trascritta in rinnovazione in data 14/10/2013 ai nn. Registro Particolare 1061 Registro Generale 7841.
2. Ipoteca volontaria di cui al n. 1 dell'elenco relativo al Bene n. 1
3. Ipoteca volontaria di cui al n. 2 dell'elenco relativo al Bene n. 1
4. Ipoteca giudiziale di cui al n. 3 dell'elenco relativo al Bene n. 1
5. Ipoteca legale di cui al n. 4 dell'elenco relativo al Bene n. 1
6. Ipoteca legale di cui al n. 7 dell'elenco relativo al Bene n. 1

Gravanti sul Bene n. 3

1. Ipoteca volontaria di cui al n. 1 dell'elenco relativo al Bene n. 1
2. Ipoteca volontaria di cui al n. 2 dell'elenco relativo al Bene n. 1
3. Ipoteca giudiziale di cui al n. 3 dell'elenco relativo al Bene n. 1
4. Ipoteca legale di cui al n. 4 dell'elenco relativo al Bene n. 1
5. Ipoteca legale di cui al n. 7 dell'elenco relativo al Bene n. 1.

▪ **PIGNORAMENTI:**

Bene n. 1

1. Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 24/02/1996 ai numeri Registro Particolare 1074 Registro Generale 1395, emesso dal tribunale di Tempio Pausania il 28/09/2015 rep. n. 5103 trascritto contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] favore di **Fondo Speciale per la tutela dei livelli produttivi e occupativi nel settore industriale della Sardegna**, rinnovato con trascrizione a Tempio Pausania del 30/11/2015 ai nn. Registro Particolare 5771 Registro Generale 9131.
2. Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 23/11/2015 ai numeri Registro Particolare 5673 Registro Generale 7995, emesso dal tribunale di Tempio Pausania il 28/09/2015 rep. n. 5103 trascritto contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] a favore di **Unicredit Spa** con sede in Roma c.f. 00348170101.

Bene n. 2

1. pignoramento immobiliare di cui al n. 2 dell'elenco dei pignoramenti relativi al Bene n. 1

Bene n. 3

1. pignoramento immobiliare di cui al n. 2 dell'elenco dei pignoramenti relativi al Bene n. 1



### **Estremi dell'atto di provenienza**

Il debitore divenne proprietario degli immobili oggetto della presente perizia, per ragioni pari ad 1/1, in forza dei seguenti atti pubblici di compravendita:

1. quanto ai beni distinti al Catasto terreni del Comune di Tempio Pausania al F. 18 part. 17 e part. 15 (quest'ultima attualmente distinta al F.18 part. 385 Ente Urbano con soprastante edificio distinto al Catasto fabbricati al F. 18 part. 385), in forza dell'atto pubblico avvenuto in data 31/03/2003 con repertorio n. 65.231 fasc. n. 25.201, rogante Notaio Mario Faedda (Sassari), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14/04/2003 ai nn. 4539/3332. Nel predetto titolo il bene compravenduto è così descritto:

- *Terreno posto nel Comune di Tempio Pausania, Località "Masconi o "Serra Abillina", con entrostante fabbricato adibito a ricovero attrezzi e conservazione dei prodotti, della superficie complessiva di mq 1.371 circa, confinante con proprietà eredi Geromino, con proprietà Sposito e con proprietà della società "Luspalu srl", censito in Catasto come segue: Foglio 18 mappale numero 15, fabbricato rurale, di ettari zero are tre centiare trentadue.*

Nel medesimo titolo si precisa inoltre quanto segue:

- *La parte venditrice garantisce che l'ingresso al predetto terreno è consentito tramite una stradetta esistente sul mappale 360 (ex 323/A derivato dal mappale 14) del Foglio 18;*

2. Quanto al bene distinto al Catasto terreni del Comune di Tempio Pausania al F. 18 part. 157, in forza dell'atto pubblico avvenuto in data 31/03/2003 con repertorio n. 65.232 fasc. n. 25.202, rogante Notaio Mario Faedda (Sassari), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14/04/2003 ai nn. 4540/3333. Nel predetto titolo il bene compravenduto è così descritto:

- *Terreno posto nel Comune di Tempio Pausania, Località "Masconi o "Serra Abillina", della superficie di mq 218 circa, confinante con proprietà della stessa parte acquirente per due lati e con proprietà Sposito, salvo altri, censito in catasto come segue: Foglio 18 mappale numero 157 di ettari zero are due centiare diciotto..."*

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

*verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in*



*mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario*

### **Descrizione dei beni**

L'accesso agli immobili pignorati, è stato effettuato in data 27/06/2019, in seguito ad un precedente tentativo senza esito in data 16/04/2019 data l'assenza del proprietario, così come verbalizzato dal custode giudiziario IVG di Tempio Pausania.

Gli immobili sono inseriti in un contesto agricolo collinare in località Masconi nel Comune di Tempio Pausania nei pressi dei confini amministrativi con i Comuni di Santa Teresa Gallura e Palau.

Bene n. 1 (fabbricato distinto al catasto fabbricati al F. 18 part. 385 e relativa area di pertinenza e di sedime distinta al catasto terreni Ente Urbano F. 18 part. 385)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di un maggior fabbricato articolato su un unico piano terra, con tipologia edilizia tipica dello stazzo gallurese. La restante porzione di fabbricato è appartenente a soggetti terzi e ricade su una particella catastale separata. La costruzione risale ad epoca antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato nel titolo di provenienza ed altresì evincibile dall'esame a vista del fabbricato nonché, ulteriormente, dall'esame dei fotogrammi aerei della Regione Autonoma della Sardegna disponibili sul sito istituzionale [www.sardegnaoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree](http://www.sardegnaoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree), dal quale l'edificio risulta esistente già nei fotogrammi risalenti agli anni 1954-1955. La costruzione è stata oggetto di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione in epoca relativamente recente, come risulta dall'esame dei documenti depositati presso il Comune di Tempio Pausania di cui si dirà più avanti; l'immobile si presenta quindi in buono stato generale.

Il bene si trova in:

- Comune: Tempio Pausania – località Masconi
- Piano: terra

È così composto:

### **Descrizione del fabbricato (catastalmente F. 18 part. 385)**

*Dati metrici, destinazioni d'uso e calcolo della superficie commerciale*

Piano terra

- Soggiorno di mq utili 35.00
- Cucina di mq utili 5,90
- Camera di mq utili 10.98
- Camera di mq utili 16.03
- Bagno di mq utili 6.42
- Bagno di mq utili 6.00
- Ripostiglio di mq utili 1.85
- Corridoio di mq utili 6.55

Pertinenze

- corte scoperta esclusiva di mq 207.20



- vano di sgombero (altezza interna minore di 150 m) di mq utili 6.20 circa
- accesso alla corte recintata attraverso un cancello accessibile tramite la stradina esistente sul mappale 360 come da titolo di provenienza, previo attraversamento del mappale 386;

superficie netta complessiva ambienti interni 88.73 mq, oltre al vano con altezza minore di 1.50 m e superficie netta di circa 6.20 mq.

superficie commerciale di **143.51** m<sup>2</sup> così calcolati:

- abitazione 129.21 m<sup>2</sup> pari al 100% = 129.21 m<sup>2</sup>;
- vani tecnologici (altezza minore di 1.50 m) 9.68 m<sup>2</sup> pari al 15 % = 1.45 m<sup>2</sup>;
- corte scoperta di proprietà esclusiva,
  - fino a 25 m<sup>2</sup> sui 207.20 m<sup>2</sup> totali pari al 15% = 3.75 m<sup>2</sup>;
  - complemento oltre i 25 m<sup>2</sup> fino a 207.20 m<sup>2</sup> pari al 5% = 9.10 m<sup>2</sup>;

#### *Descrizione dello stato di fatto*

L'appartamento è in buono stato di manutenzione, pur presentando la necessità di un intervento riparatorio di piccola entità localizzato all'intradosso della copertura a falde in prossimità della linea di colmo all'interno del soggiorno. La tipologia costruttiva, stando a quanto emerso dall'esame a vista sugli spessori murari in sede di sopralluogo, consiste in murature perimetrali portanti in pietra, copertura a falde con grossa e piccola orditura in legno con incannucciato intonacato internamente e, in parte, con tavellini laterizi a vista; rivestimento della copertura in coppi tipo sardo. Divisori interni portanti in pietrame di analoga tipologia costruttiva adottata nelle pareti portanti. Divisori di recente realizzazione in laterizio forato e intonacato con spessore di 10 cm al finito. Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica effetto cotto; i serramenti sono in legno con vetri singoli normali e scurini interni in legno. Gli intonaci sono del tipo civile tinteggiati con idropitture. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-sanitario. Nel soggiorno è presente un ampio camino ed una parete interamente rivestita in pietra naturale a vista. L'abitazione è luminosa e ben soleggiata, parzialmente panoramico con vista mare sull'arcipelago di La Maddalena.

#### *Caratteristiche estrinseche*

L'immobile è collocato in zona agricola a breve distanza dal nucleo abitato della frazione di San Pasquale, a breve distanza dalla s.s. n. 133 bis che collega i centri di Palau e Santa Teresa Gallura. Gli edifici circostanti sono a prevalente destinazione residenziale di tipo stagionale con presenza di alcune strutture ricettive; non sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi commerciali o servizi di altra natura, tuttavia il borgo di San Pasquale, dotato di esercizi commerciali e servizio prelievo bancario, è raggiungibile in circa cinque minuti di auto. Stesso tempo di percorrenza in auto permette di raggiungere la frazione di Porto Pozzo dotata di porticciolo turistico, distributore di carburante, edicola, ristoranti, farmacia. I centri di Palau e Santa Teresa Gallura sono raggiungibili in auto in circa quindici minuti. L'accessibilità stradale è normalmente agevole, essendo il complesso raggiungibile dalla S.S. n. 133/bis tramite la percorrenza di una strada di penetrazione (non individuata in mappa catastale) ben percorribile con superficie cementata (eccettuato l'ultimo tratto di accesso sterrato per



circa 40 metri. La posizione dell'immobile, nonostante si trovi in contesto agricolo è quindi buona, e gode in larga parte di vista panoramica sul mare.

### **Certificazione energetica**

Il fabbricato residenziale di cui al Bene n. 1 non risultava dotato di attestato di certificazione energetica e risulta altresì privo di impianto di riscaldamento. Come si dirà nel seguito della presente relazione, la destinazione d'uso residenziale non sia supportata da idoneo titolo abilitativo e risulterà per tanto necessario il ripristino dell'originaria destinazione a deposito/magazzino. Tale categoria di edifici è esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in virtù di quanto previsto dall'art. 3 c. 3 lettera c (*edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione*) del D. Lgs n. 192/2005. Tuttavia nello stato di fatto, per altro conforme alle risultanze catastali ed altresì dell'effettivo utilizzo, l'edificio risulta adibito a residenza per cui il sottoscritto ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ed inoltrarlo alla Regione secondo procedure di Legge, così come richiesto dal G.E. nell'affidamento dell'incarico.

Bene n. 2 – terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 17, pascolo, classe 2 superficie 1039 mq;

Il bene consiste in un tratto di terreno per buona parte recintato con muri in pietra a secco ed in parte con rete metallica; il lato nord-ovest di confine con l'attigua particella 197 di proprietà di terzi, nonché il lato sud-ovest di confine con la particella 157 costituente il bene n. 3, risultano privi di recinzione. L'andamento del terreno è in declivio con valore delle pendenze intorno al 15%. La vegetazione è caratterizzata dalla presenza di alcuni alberi a medio fusto (per lo più olivastri) e macchia mediterranea non fitta. L'accesso al tratto di terreno, evidenziato il fatto che sulla mappa catastale non sono individuate strade mediante specifici mappali frazionati, è possibile attraverso l'attigua particella 157 costituente il bene n. 3. Sussiste inoltre lungo il confine est con l'attigua particella 197 di proprietà di terzi un varco privo di cancello praticato nel muro di recinzione in pietra a secco, raggiungibile dalla strada di penetrazione (non individuata in mappa catastale) che conduce verso valle alla vicina S.S. n./133 bis Palau-Santa Teresa Gallura, mediante attraversamento della citata particella 197. Gli accessi al mappale 17 in parola non sono citati esplicitamente nel titolo di provenienza<sup>2</sup>, dalla lettura del quale si evince che l'accesso ai beni oggetto di compravendita (fabbricato rurale oggi al F.18 part. 385 e terreno al F. 18 part. 17) "...è consentito tramite una stradetta esistente sul mappale 360 (ex 323/a derivato dal mappale 14) del Foglio 18...". Appare tuttavia opportuno segnalare che le particelle 385 e 17 confinano in mappa solamente mediante un vertice e non lungo un lato, non vi è quindi estensione in larghezza del confine tra le due particelle. La destinazione urbanistica del lotto individuata nel vigente strumento urbanistico comunale è Zona E agricola con indice di edificabilità fondiaria pari a 0.03 mc/mq; tuttavia il lotto ha dimensioni inferiori a quelle minime (pari a tre ettari) che consentono l'edificazione ai sensi della normativa regionale che disciplina

<sup>2</sup> Atto di compravendita notaio Mario Faedda Sassari del 31/03/2003 rep. n. 65.231, fsc. N. 25.201, trascritto a tempio P. in data 14/04/2003 ai nn. 4539 Reg. Gen. e 3332 Reg. Part.



le costruzioni in zona agricola, per cui non sussiste l'autonoma possibilità edificatoria. Viene allegato alla presente relazione il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tempio Pausania su istanza del sottoscritto. Si segnala inoltre che il terreno ricade all'interno della perimetrazione relativa ai beni paesaggistici catalogati ai sensi del vigente Piano paesaggistico regionale, per effetto della presenza a breve distanza di un insediamento nuragico, nonché della presenza del fabbricato costituente il Bene n. 1.

Bene n. 3 – terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 157, pascolo, classe 2 superficie 218 mq;

Il bene consiste in un tratto di terreno di caratteristiche in tutto analoghe a quelle descritte riguardo al Bene n. 2. La particella confina a nord-est con la particella 17 costituente il Bene n. 2, a nord-ovest con la particella 197 di proprietà di terzi, a sud-ovest con la particella 156 di proprietà di terzi ed a sud-est con la particella 385 costituente il Bene n. 1. Viene allegato alla presente relazione il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tempio Pausania su istanza del sottoscritto. Si segnala inoltre che il terreno ricade all'interno della perimetrazione relativa ai beni paesaggistici catalogati ai sensi del vigente Piano paesaggistico regionale, per effetto della presenza a breve distanza di un insediamento nuragico, nonché della presenza del fabbricato costituente il Bene n. 1.

**Risposta al quesito n. 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;*

Bene n. 1

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; la storia catastale del bene pignorato è la seguente:

alla data della trascrizione del pignoramento il bene era distinto al Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania al F. 18 part. 15 – fabbricato rurale di are 3 centiare 32; in data 12/06/2003 la particella 15 è stata soppressa in forza del Tipo Mappale protocollo n. 207240 in atti dal 12/06/2003 (n. 1643.1/2003), con il quale è stata generata la particella 385 di are 3 centiare 32 Ente Urbano, correlata con il mappale 385 al Catasto fabbricati consistente nell'originario fabbricato rurale di cui alla predetta particella 15. L'unità abitativa è attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Tempio Pausania al Fog. 18 particella 385, categoria A/3 Classe 2 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 159 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 142 mq rendita € 397,67; correttamente inserita in mappa.

L'unità presenta la configurazione planimetrica conforme alla planimetria catastale ultima in atti, pur non essendo rappresentato il vano di sgombero



avente altezza interna minore di 1.50 metri, tale quindi da non influire sulla rendita catastale. La particella di terreno su cui insiste il predetto fabbricato è distinta al Catasto Terreni al F. 18 part. 385 Ente Urbano, con superficie catastale di 332 mq, correttamente inserita in mappa.

Bene n. 2

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Il Terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune censuario di Tempio Pausania al Fog. 18 particella 17, pascolo classe 2, superficie catastale are 10 centiare 39, reddito dominicale 1,61 €, reddito agrario 1,34 €. La particella è correttamente inserita in mappa. Si rileva che nello stato di fatto il fabbricato di proprietà terza distinto al Catasto Fabbricati al F. 18 part. 386 non corrisponde per forma a quanto rappresentato in mappa, conseguentemente il medesimo fabbricato presenta una porzione di esso ricadente all'interno del mappale 17 costituente il Bene n. 2.

Bene n. 3

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Il Terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune censuario di Tempio Pausania al Fog. 18 particella 157, pascolo classe 2, superficie catastale are 2 centiare 18, reddito dominicale 0,34 €, reddito agrario 0,28 €. La particella è correttamente inserita in mappa.

**Risposta al quesito n. 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;*

Bene n. 1

L'immobile è correttamente accatastato ed inserito in mappa. Tuttavia si denota che pur corrispondendo l'accatastamento all'effettiva situazione di fatto riscontrata, l'immobile presenta difformità di natura urbanistica riguardanti la destinazione d'uso e la distribuzione degli ambienti interni. In seguito alla regolarizzazione urbanistica dovrà quindi essere effettuata la corrispondente variazione catastale con procedura DOCFA per il classamento come magazzino/deposito e contestuale presentazione della planimetria aggiornata con la corretta nomenclatura dei locali.

Bene n. 2

Non è necessario alcun aggiornamento di natura catastale

Bene n. 3

Non è necessario alcun aggiornamento di natura catastale

**Risposta al quesito n. 5** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

I beni n.1, n.2 e n.3 ricadono in Zona E agricola secondo la zonizzazione prevista dal vigente Programma di Fabbricazione. Il terreno su cui ricade il fabbricato costituente parte del Bene n. 1 costituisce pertinenza di edificio censito nel nuovo catasto edilizio urbano. L'utilizzazione prevista per i terreni costituenti i Beni n. 2 e n. 3 è agricola, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione rilasciato dal Comune di Tempio Pausania in data 29/07/2019. Si precisa che il Bene n. 1 risulta classificato tra i beni paesaggistici nel vigente Piano



paesaggistico regionale ed ivi identificato con il codice 4681 e la denominazione "Stazzi Masconi" e tipologia "Stazzo", così come risultante dall'elenco dei beni paesaggistici pubblicato nel supplemento al BURAS n. 20 parti I e II del 27/04/2017. I beni ricadono inoltre nella perimetrazione a tutela del bene paesaggistico denominato "Nuraghe Masconi", anch'esso inserito nell'elenco dei beni paesaggistici sopra citato.

**Risposta al quesito n. 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;*

#### **Regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene**

Premesso che, come risulta dal titolo di provenienza, l'originario fabbricato di cui al Bene n. 1 è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Tempio Pausania risulta che l'unico provvedimento autorizzatorio emesso riguardo al fabbricato stesso sia l'Autorizzazione edilizia n. 52 del 30/06/2005 rilasciata a [REDACTED]<sup>3</sup> su istanza dal medesimo inoltrata al Comune con prot. n. 2895 del 24/02/2005, avente per oggetto i lavori di "rifacimento del tetto e sostituzione di infissi nell'edificio sito in San Pasquale, Loc. Stazu Masconi". Dagli elaborati grafici allegati alla predetta istanza, emerge che il fabbricato oggetto della presente relazione abbia una differente configurazione degli spazi interni rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, essendo suddiviso in soli tre ambienti di cui due denominati "deposito" ed il rimanente denominato "magazzino". Tali denominazioni appaiono coerenti con la descrizione del bene riportata nel titolo di provenienza, ossia "...fabbricato adibito a deposito attrezzi e conservazione dei prodotti...".

Sempre dagli archivi comunali risulta che i lavori relativi alla predetta Autorizzazione siano stati avviati in data 20/02/2005 ed ultimati in data 26/05/2006. Poiché negli archivi comunali non si ha evidenza di ulteriori titoli autorizzatori né a nome del debitore, né a nome dei predetti soggetti dichiaratisi possessori del bene, né riguardanti la particella 15 del F. 18 o la particella 385 del F. 18, si deve concludere che le opere di modifica della distribuzione degli ambienti interni ed altresì la variazione di destinazione d'uso da magazzino/deposito a residenza, siano avvenute in assenza di titolo.

Circa la sanabilità delle suddette difformità, occorre basarsi sul quadro

<sup>3</sup> Trattasi di uno dei due soggetti promittenti acquirenti di cui al citato Preliminare di vendita sottoscritto con l'attuale debitore esecutato nel ruolo di promittente venditore



normativo che è principalmente costituito dalle seguenti Leggi:

Legge n. 45/85, recepita dalla Regione Sardegna con L.R. n. 23/85;

Legge n. 724/94;

DPR n. 380/01 (art. 46 comma 5)

Legge n. 326/03, recepita dalla Regione Sardegna con L.R. n. 4/04;

Legge regionale n. 8/2015;

Legge Regionale n. 11/2017;

Legge Regionale n. 1/2019;

Le leggi n. 724/94 e n. 326/03 ed i relativi recepimenti a livello regionale, consistono sostanzialmente nella riapertura dei termini temporali per l'ammissione al condono già indicati nella Legge 47/85, oltre che nella ridefinizione dell'ammontare delle oblazioni. In riferimento alla legge più recente sul condono (L. 326/03 come recepita dalla L.R. 4/04), fatte salve le eccezioni elencate nella Legge stessa, sono ammesse al condono le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici a condizione che:

- gli abusi siano commessi entro il 31/03/2003;
- per i quali sia stata presentata istanza entro il termine del 10/12/2004, salvo il caso di trasferimenti conseguenti a procedure esecutive immobiliari, per i quali è concesso il termine di centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento per la presentazione dell'istanza stessa ex art. 46 comma 5 del D.lgs n. 380/2001.

Poiché nella fattispecie le opere e le variazioni sono certamente intervenute in data successiva al 31/03/2003, come risulta evidente dalla data della compravendita (proprio il 31/03/2003) e dalla descrizione del fabbricato riportata nel relativo atto pubblico, le difformità non sono sanabili mediante condono edilizio ai sensi della L. n. 326/2003 e L.R. n. 4/2004, stante il chiaro tenore letterale dell'art. 32 c. 25 primo periodo della Legge n. 326/2003 recepita dalla regione Sardegna con la L.R: n. 4/2004.

Le medesime opere non risultano altresì sanabili in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 per la variazione di destinazione d'uso e della distribuzione degli ambienti interni avvenuta in assenza di titolo, poiché il fabbricato ricade in zona classificata nel vigente strumento urbanistico come E agricola, su un fondo avente superficie inferiore a quella minima di tre ettari necessaria per l'edificazione a scopo residenziale sui suoli agricoli<sup>4</sup>, per altro eventualmente consentita unicamente ad imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99. Ne consegue l'insussistenza del requisito della cosiddetta doppia conformità delle opere da accertare, ossia la conformità sia alle normative vigenti all'epoca della realizzazione delle difformità, sia alle normative vigenti all'epoca dell'istanza di accertamento di conformità (cfr. art. 16 L.R. n. 23/1985). Emerge quindi la necessità di procedere alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio e all'originaria destinazione d'uso. Sussiste inoltre la concreta possibilità che l'ufficio tecnico comunale richieda in tal caso la rimozione dei bagni ed in generale delle partizioni interne al fine di scongiurare l'uso

<sup>4</sup> Cfr. art. 26 della L.R. n. 8/2015 come modificato dall'art. 20 della L.R. n. 11/2017



non conforme degli ambienti, pur potendosi in linea di principio, trattandosi di opere interne, procedere, limitatamente a questo aspetto, alla regolarizzazione in forza del disposto dell'art. 14 c. 2 della L.R. n. 23/1985 come modificata dall'art. 17 della L.R. n. 1/2019, ferma restando l'immutabilità della destinazione d'uso originaria a deposito/magazzino. Il citato disposto normativo prevede che le opere (nella fattispecie le sole opere interne) realizzate in assenza di SCIA, qualora risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'accertamento della violazione, siano regolarizzabili mediante una dichiarazione di mancata SCIA (prima che la difformità sia accertata dal Comune) corredata di tutti gli elaborati previsti, con il pagamento di una sanzione pari a 500,00 €, oltre ai costi burocratici della pratica ed agli onorari del tecnico, stimabili in 1.800,00 € circa.

#### **Dichiarazione di agibilità**

Dagli accertamenti svolti presso gli archivi comunali non si ha evidenza dell'esistenza della dichiarazione di agibilità.

#### **Certificazioni di conformità ai sensi DM 37/2008**

I componenti degli impianti elettrico ed idrico si presentano all'esame vista in buono stato, stante l'epoca di loro realizzazione stimabile non anteriormente ai 10÷15 anni. Non sono state reperite le certificazioni di conformità relative agli impianti interni all'edificio, sebbene all'epoca di realizzazione fosse vigente la Legge n. 46/1990 in materia di sicurezza degli impianti. Poiché gli impianti sono stati verosimilmente realizzati prima dell'entrata in vigore del DM n. 37/2008 e le relative dichiarazioni di conformità non sono reperibili, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del citato Decreto, qualora fosse necessario, sarebbe possibile sostituire la dichiarazione di conformità con le Dichiarazioni di Rispondenza rese a titolo oneroso o da professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, o da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. Il costo per onorari è stimabile in complessivi 1.200,00 Euro. Si precisa che nelle operazioni di verifica di rispondenza alle norme effettuata dal tecnico incaricato, quest'ultimo potrebbe prescrivere interventi di adeguamento normativo con conseguenti costi non attualmente quantificabili. Non è stato possibile stabilire la modalità di smaltimento dei reflui fognari, mentre si ritiene che sussista un allaccio ad un'infrastruttura idrica per l'approvvigionamento di acqua potabile, data la presenza di una nicchia con portella ubicata in adiacenza al fabbricato confinante con la particella 17 costituente il Bene n. 2.

**Risposta al quesito n. 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;*

Non si ha evidenza di gravami sui beni n. 1, n.2 e n. 3 dovuti a censi, livelli o usi civici.



**Risposta al quesito n. 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;*

Il fabbricato non fa parte di un edificio collettivo ed è costituito da un'unità edilizia autonoma.

**Risposta al quesito n. 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;*

In considerazione della limitata estensione delle particelle di terreno, della loro destinazione urbanistica agricola, della loro inedificabilità di fatto, si ritiene che una vendita separata dei beni in distinti lotti porti ad un eccessivo svilimento del valore di mercato. Per tanto si ritiene necessario procedere alla vendita in un unico lotto composto dai beni n. 1, n. 2 e n. 3.

**Risposta al quesito n. 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;*

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

**Risposta al quesito n. 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;*

### **Stato di possesso dell'immobile**

#### **Bene n. 1**

In base alle risultanze della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. in atti, l'immobile risulta nella piena proprietà del debitore; al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato, in quanto verosimilmente utilizzato prevalentemente nel periodo estivo. L'immobile quindi, stando a quanto risultante in atti, è formalmente libero; tuttavia si richiama l'attenzione su quanto esposto in premessa, emerso in occasione del sopralluogo svolto dal sottoscritto congiuntamente al rappresentante del custode giudiziario I.V.G. di Tempio Pausania, ossia che il sig. [REDACTED] ha consentito l'accesso al medesimo, essendo in possesso delle chiavi e dichiarandosi possessore del bene in quanto da egli detenuto in forza del preliminare di vendita in data 25/05/2004 sottoscritto tra [REDACTED], in qualità di



parte venditrice promittente ed odierno debitore esecutato, e del sig. [REDACTED] stesso congiuntamente al sig. [REDACTED], in qualità acquirenti promittenti, benché a tale preliminare, non registrato e quindi non dotato di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, non sia mai conseguita la vendita. Tale preliminare di vendita risulta allegato all'istanza presentata al Comune di Tempio Pausania in data 10/01/2005 volta all'ottenimento dell'Autorizzazione edilizia n. 52 del 30/06/2005 già citata nella risposta al quesito n. 6 riguardante la regolarità urbanistica del fabbricato. Il citato sig. [REDACTED] ha inoltrato al Tribunale, per il tramite del custode giudiziario, richiesta di mantenimento della disponibilità dell'immobile sino al subentro dell'aggiudicatario dell'esecuzione, dichiarando di essere nella disponibilità del bene in seguito al preliminare di vendita sopra citato stipulato con l'esecutato in qualità di venditore e mai perfezionato con atto notarile per irreperibilità del debitore. Il Sig. Catasso dichiara, altresì, di aver utilizzato l'immobile dalla data di sottoscrizione del compromesso a oggi, di aver eseguito opere di ristrutturazione e manutenzione a proprio carico, di aver provveduto regolarmente al pagamento della fornitura elettrica, la cui utenza fa capo alla S.S. Masconi di cui è socia sua moglie, nonché di aver attrezzato l'immobile di arredi e corredi a oggi presenti. Il Sig. Catasso, precisa che la particella di terreno confinante, identificata con il n. 386 del foglio 18, con entrostante fabbricato, appartiene alla società semplice Masconi. L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso provvisoriamente dal terreno sopracitato non pignorato. Il Sig. Catasso precisa che ad avvenuta vendita dei beni oggetto di esecuzione revocherà l'utilizzo di tale passaggio e, pertanto, si dovrà accedere a questi ultimi dalla particella 17.

Quanto sopra esposto riguardo allo stato di possesso del Bene n. 1 è ripetibile per il Bene n. 2 e per il Bene n. 3.

Sono state acquisite dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione le copie conformi degli atti di provenienza relativi ai Beni n. 1, n. 2 e n. 3.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati e/o contratti di locazione riguardanti i beni oggetto della presente relazione.

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

Non sussistono le condizioni indicate nel quesito.

**Risposta al quesito n. 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;*

**Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

Non si ha evidenza di formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sui beni. Tuttavia il soggetto precedentemente citato, dichiaratosi possessore dei beni n. 1, n. 2 e n. 3, risulta proprietario della particella



catastale n. 386 attraverso la quale, stando anche alla rappresentazione in mappa, avviene attualmente l'accesso alla particella 385 costituente il Bene n. 1. Trova quindi conferma sulla mappa catastale quanto affermato dal citato Catasso Maurizio. Si ricorda che il medesimo soggetto dichiara di voler revocare l'accesso attraverso la propria particella 386 una volta che sia conclusa la vendita giudiziaria con il decreto di trasferimento all'aggiudicatario. Se tale revoca fosse ammissibile in termini giuridici, di fatto le particelle oggetto della presente relazione (F. 18 part. 17, 157 e 385) si troverebbero nella condizione di interclusione poiché stando alle risultanze della mappa catastale non sussistono frazionamenti riguardanti l'individuazione di una viabilità pubblica oppure privata ma gravata da servitù di passaggio. L'eventuale accesso alla particella n. 385 costituente il Bene n. 1 attraverso la particella n. 17 costituente il Bene n. 2, sarebbe possibile dalla strada di penetrazione esistente (che non risulta frazionata in mappa) proveniente dalla s.s. n. 133 bis Palau-Santa Teresa Gallura ricadente sulla particella 197 di proprietà di terzi. Quanto risultante dal titolo di provenienza circa la garanzia di accesso ai beni oggetto della compravendita attraverso la stradella esistente ricadente sulla particella 360, non corrisponde a quanto rappresentato in mappa, poiché come detto, per giungere alla particella 385 dal mappale 360 è necessario attraversare anche la particella 386. Per la garanzia di accesso ai terreni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, dovrebbe quindi essere valutata la necessità di costituzione di una servitù di passaggio coattiva con corresponsione della relativa indennità al proprietario del fondo servente.

Si denota inoltre che in sede di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che, in difformità da quanto risultante nella mappa catastale, una porzione del fabbricato avente dimensioni in pianta di circa 2.00 x 2.70 metri distinto al Catasto Fabbricati al F. 18 part. 386, unitamente ad un serbatoio idrico in polietilene con relativo basamento ricadono all'interno del terreno costituente il bene n. 2 distinto al catasto terreni al F. 18 part. 17<sup>5</sup>. Si precisa che la citata porzione di fabbricato è parte integrante dei grafici allegati all'autorizzazione edilizia n. 52/2005 ed è ivi rappresentata in maniera difforme da quanto risultante nella mappa catastale agli atti del Catasto. Dall'interpretazione delle fotografie aeree riportate sul sito internet delle Regione Sardegna si evince che la porzione di fabbricato in parola (che non è oggetto della presente relazione ma che ricade su area oggetto della procedura esecutiva di cui trattasi) non risulta presente nei fotogrammi relativi all'anno 2003, mentre risulta presente a partire dai fotogrammi relativi all'anno 2006.

**Formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.**

Con il decreto di trasferimento del G.E. saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente le seguenti formalità.

Pignoramenti immobiliari citati nel precedente paragrafo riguardante l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Ipotecche volontarie a garanzia di mutuo citate nel precedente paragrafo riguardante l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

<sup>5</sup> Cfr. all. 2 documentazione fotografica – foto n. 15 e 16



Ipotecche legali citate nel precedente paragrafo riguardante l'elenco delle Ipotecche giudiziarie citate nel precedente paragrafo riguardante l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

**Risposta al quesito n. 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 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.*

### **Determinazione del valore**

#### Bene n. 1

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene si è proceduto mediante il metodo sintetico comparativo ossia per comparazione con i valori rilevati mediante analisi di mercato sulle compravendite di beni di analoghe caratteristiche situati nella medesima zona, ovvero appartenenti al medesimo segmento di mercato. Tali operazioni sono state svolte nella consapevolezza della presenza della difformità urbanistica, in particolare riguardante la destinazione d'uso residenziale in assenza del titolo idoneo, circostanza che comunque non può portare a prescindere dalla consistenza reale dell'immobile in termini di funzionalità e finiture. Si è inizialmente giunti alla determinazione del prezzo base per metro quadrato commerciale di abitazione, operando successivamente le opportune riduzioni determinate dalla presenza delle difformità edilizie. Dall'indagine svolta dal sottoscritto presso operatori immobiliari della zona, presso privati, dalla consultazione di database specialistici, nonché dal confronto con i dati disponibili nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il valore medio per le residenze nuove o in buono stato con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato, è mediamente pari a 2.200,00 €/mq. Su tale prezzo unitario medio si applicano i coefficienti correttivi dovuti alle caratteristiche di dettaglio riguardanti l'immobile in esame, valutate secondo la tabella seguente:

stato locativo – abitazione libera:	0%
stato di conservazione – ristrutturato:	+ 5%
luminosità – soleggiatura diretta presente per intero giorno:	+ 10%
esposizione e vista – esterna parzialmente panoramica vista mare:	+ 10%
edificio – di oltre 40 anni, stato normale:	0%
riscaldamento – assente:	- 5%
<hr/>	
somma dei coefficienti:	+ 20%

correzione da apportare al valore unitario base:  
 $2.200,00 \text{ €/m}^2 \times 0.20 = 440,00 \text{ €/m}^2$ .

Valore unitario corretto:  
 $2.200,00 \text{ €/m}^2 + 440,00 \text{ €/m}^2 = 2.640,00 \text{ €/m}^2$

Si ottiene quindi un valore base pari a

$$2.640,00 \text{ €/m}^2 \times 143.51 \text{ m}^2 = 378.866,40 \text{ €}$$



Su tale valore si applicano la decurtazione dovuta alla diminuzione di valore per la destinazione d'uso a magazzino/deposito, nonché per il costo dell'intervento di ripristino della regolarità urbanistica ivi comprese le sanzioni, i costi burocratici e gli onorari del tecnico. In totale quindi si stima una decurtazione nella misura del 30% pari a 113.659,92 €, giungendo quindi al valore di

$$378.866,40 \text{ €} - 113.659,92 \text{ €} = 265.206,48 \text{ €}$$

Per quanto attiene ai beni n. 2 e n. 3, trattandosi di suoli agricoli di limitata estensione ma dotati della possibilità irrigua e quindi destinabili alle colture più redditizie quali orto irriguo o simili, considerata inoltre la presenza del fabbricato in posizione contigua, i valori di mercato rilevati sono dell'ordine di 4,00 €/ m<sup>2</sup>. Si ottengono quindi i seguenti valori

Bene n. 2

$$1039 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/ m}^2 = 5.195,00 \text{ €}$$

Bene n. 3

$$218 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/ m}^2 = 1.090,00 \text{ €}$$

**Probabile valore di mercato del lotto complessivo comprendente i beni n.1, n.2 e n. 3**

$$265.206,48 \text{ €} + 5.195,00 \text{ €} + 1.090,00 \text{ €} = 271.491,48 \text{ €}$$

che si approssima a

**€ 271.500,00**

(Euro duecentosettantunomilacinquecento/00)

Il sottoscritto C. T. U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Olbia, 31/07/2019

Il C.T.U.  
ing. Andrea Pippia

ALLEGATI:

- 1) Verbale operazioni peritali;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visure storiche, mappa, planimetrie catastali;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica
- 5) Copia autorizzazione edilizia, stralcio dei grafici allegati, inizio e fine lavori, titolo esibito in allegato all'istanza di rilascio autorizzazione
- 6) Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- 7) Copia Nota iscrizione ipotecaria in rinnovazione reg. gen. n. 7841, reg. part. n. 1061
- 8) Copia titoli di provenienza
- 9) Attestato di prestazione energetica



