

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

Ruolo G.E.S. N°17/2021

**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Costanza Teti

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:
27.01.2022

Data del deposito Relazione Tecnica:
26.07.2022

Data del Rinvio:
13.09.2022



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA CONTRO

Con ordinanza del 27.01.2022 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – *“Identificazione del bene”*

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; **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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – *“Descrizione del bene”*

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;

QUESITO N. 3 – *“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”*

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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;

QUESITO N. 10 – *“Divisibilità in natura”*

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – *“Stato del bene”*

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO N. 12 – *“Assegnazione casa coniugale”*

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

QUESITO N. 13 – *“Regime vincolistico”*

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi 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;

QUESITO N. 14 – *“Determinazione del valore”*

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.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto i **VERBALI DI SOPRALLUOGO**, (*allegati alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

"Fabbricato in Comune di Aglientu distinto al Fg 24, mapp. 1222 sub 4 cat. A/3"

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; **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 ritenute 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti; **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- Prospetto riassuntivo con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il pignoramento è stato **trascritto** in data **02.03.2021**, **Reg. Gen. n. 1921**, **Reg. Part. n. 1347**, presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di _____ contro _____, gravante sull'immobile in oggetto.

PROVENIENZA

Il bene pignorato ha seguito i seguenti passaggi di proprietà:



Trascrizioni:

- 1) **n. 24 del 07.01.2015** **Atto notarile pubblico di Divisione** a rogito Dott. _____ o
 _____, in data 15.12.2014 Rep. 81206/35277, a favore di _____
 per 1/1 di piena proprietà; contro _____
 e _____ per 1/2
 ciascuno di piena proprietà.
- 2) **n. 5514 del 25.09.2013** **Dichiarazione di Successione** devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tempio Pausania il 25/07/2013 al n. 312/9990, a favore di _____

(Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito _____ del 23/04/2014 Rep. 80050/34498, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 21/05/2014 al n. 2540 di formalità)

Ante ventennio, già di proprietà del Signor _____
 per 1/1 di piena proprietà, pervenuto con Atto notarile di compravendita a rogito Notaio _____, stipulato il 09/12/1976 rep. 13216 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 16/12/1976 al n. 3566 di formalità.

Trascrizioni Pregiudizievoli:

- 1) **n. 927 del 18.07.2017** **Ipoteca volontaria** a favore di _____
 per Euro 130.000,00 di cui Euro 65.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito _____ Notaio in Olbia, in data 07/07/2017 Rep. 86254/38860.
- 2) **n. 868 del 17.09.2020** **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ con sede in Roma e contro _____ per Euro 3.000,00 di cui euro 1.248,16 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Roma, in data 11/11/2019 Rep. 22450.
- 3)) **n. 1347 del 02.03.2021** **Pignoramento** immobiliare a favore di _____
 Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, in data 18/01/2021 Rep. 43/2021, gravante sull'immobile censito in Comune di Aglientu in Catasto Fabbricati al Fg 24 mapp. 1222 sub 4.

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze,



accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** 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;

Appartamento sito in Comune di Aglientu distinto in Catasto fabbricati al Fg 24, mapp. 1222 sub 4.

1. - Ubicazione:

L'immobile in oggetto si trova in Comune di Aglientu, in via Romana n.6, in prossimità del Centro Storico.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: Km 60 ca. via SP 14 SS 125

Porto di Olbia: Km 57 ca. via SP 14 SS 125

DISTANZA DAL MARE

Vignola spiaggia: Km 10 ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili, negozi, bar, ecc. si trovano a pochi metri dall'immobile.

2. - Descrizione della zona:

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale, a pochi metri dalla piazza centrale del centro urbano.

L'isolato è costituito da aggregazione lineare di case accorpate.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono pavimentate in lastricato in pietra, l'illuminazione pubblica è presente.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'edificio è rivestito in intonaco; le coperture sono falde inclinate con manto di tegole.

4. - La corte:

Descrizione

Al piano interrato è presente corte di pertinenza sterrata ricoperta di vegetazione.

TIPOLOGIA adottata: "case aggregate in linea"

5. - Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** continue in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** in muratura in blocchi di cls. **Orizzontamenti** in



laterocemento. **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura** : tetto a falde; **infissi** in alluminio con vetro semplice, avvolgibili in PVC;
Porte in legno tamburato.

Finitura esterna: intonaco tinteggiato.

APPARTAMENTO sito in Comune di Aglientu, via Romana n. 6, Piano S1T, distinto al Catasto fabbricati al Catasto fabbricati al Fg 24, mapp. 1222 sub 4.

1.a - Descrizione dell'immobile:

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto di perizia è disposto su tre livelli: il piano interrato, il piano terra e il piano primo.

Lo stato di manutenzione è "**cattivo**"

L'immobile ha accesso da via pubblica.

Lo **schema distributivo** prevede:

- **al piano terra:**

ingresso, soggiorno, pranzo, con attiguo angolo cottura con placcaggio in ceramica 10x10, due camere, due bagni;

- **al piano interrato:**

cantine, centrale termica e cortile.

La pavimentazione è in ceramica delle dimensioni 40x40, nelle camere marmette 40x40, è presente il camino, i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard; il bagno più ampio è dotato di wc, vasca, lavabo e bidet, la pavimentazione e il placcaggio sono in ceramica delle dimensioni di 20x30.

Il secondo bagno è dotato di wc, vasca, lavabo e bidet, la pavimentazione e il placcaggio sono in ceramica delle dimensioni di 20x20.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile.

Le **porte interne** sono in legno tamburato.

Gli **infissi** sono in alluminio con vetro semplice.

Le cantine hanno accesso dal cortile retrostante a cui si accede da gradinata esterna; la pavimentazione è in ceramica, è presente il camino; intonaco tinteggiato con finitura "al grezzo".

2. GLI IMPIANTI

Impianto di riscaldamento a gasolio;

Radiatori in ghisa;

Acqua calda sanitaria;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con placche Biticino;

Impianto telefonico e TV;

Impianto igienico sanitario.

- L'unità immobiliare **confina** con via Romana, altra proprietà per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA



- Consistenza catastale : 8 vani;
- superficie lorda piano terra: 122,35 mq
- superficie lorda piano interrato: 40,00 mq
- superficie cortile: 43,70

Considerato che le cantine producono una superficie commerciale equivalente di $40,00 \times 0,20 = 8,00$ metriquadrati circa;

Considerato che i giardini di proprietà esclusiva producono una superficie commerciale equivalente di $43,70 \times 0,18 = 7,86$ metriquadrati circa

la **superficie commerciale** della casa risulta di:
 $122,35 + 8,00 + 7,86 = 138,21$ metriquadrati circa
138 metriquadrati in cifra tonda.

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE

Stato di consistenza

<i>Studio Professionale (sub 2)</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coefficienti delle pertinenze</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piano terra	122,35	1	122,35
Cantine e accessori PS I	40,00	0,20	8,00
Cortile	43,70	0,18	7,86
Superficie commerciale			138,21

La superficie utile netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 118,17 metriquadrati circa.

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

I dati relativi all’immobile in oggetto (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini), **corrispondono** ai dati riportati nel pignoramento.



QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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; in particolare, al fine di rendere possibile un’esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all’esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l’attuale destinazione del bene, l’esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l’immobile non risulti inserito **in mappa** (il che, salva l’ipotesi di vendita in un unico lotto dell’intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d’impedimento alla stessa pronuncia dell’ordinanza di vendita), l’esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

Gli immobili pignorati risultano accatastati come di seguito:

1. **APPARTAMENTO** in Comune di Aglientu, via Romana n. 6, censito al **N.C.E.U. al fg 24 mapp. 1222 sub 4**, piano S1T, Cat. A/3, cl. 1, consistenza 8 vani Sup. Catastale Totale: 137 mq, Totale escluse aree scoperte: 133 mq, Rendita Euro 318,14, intestato a _____ ; Diritto di proprietà per 1/1.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L’area su cui insiste il fabbricato sede degli immobili siti in Comune di Perfugas al N.C.E.U. al Fg 24, mapp. 1222 sub 4, è classificata con la seguente destinazione urbanistica:

Nel Programma di Fabbricazione **ZONA “B” RESIDENZIALE**.

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L’edificio sede degli immobili in oggetto è stato realizzato in seguito a:



- **Permesso di costruire n. 143 del 06.08.1968**, rilasciata dal Comune di Aglientu al Signor _____ relativa all'ampliamento di una casa per abitazione sita in via Romana, intestato a _____
- **Licenza Edilizia n. 72/74 del 05.06.1975**, rilasciata dal Comune di Aglientu alla _____ relativa alla sopraelevazione di una casa di civile abitazione.
- **Concessione Edilizia n. 1866 del 30.09.1994**, rilasciata dal Comune di Aglientu al Signor _____ relativa all'ampliamento del piano primo (chiusura veranda esistente)

Si è accertato, attraverso il sopralluogo, che, **allo stato di fatto:**

- **il piano terra è conforme al progetto concessionato;**
- **al piano interrato, una delle due cantine ha una superficie inferiore rispetto alla superficie riportata nel progetto concessionato.**
- le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto e al progetto concessionato, ad eccezione di una delle due cantine che viene riportata così come nello stato di fatto.

QUESITO N. 7 – “Divisione in lotti”

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;

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

APPARTAMENTO in Comune di Aglientu, via Romana n. 6, piano S1T, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, con attiguo angolo cottura, due camere, due bagni, al piano terra; cantine, centrale termica al piano interrato e cortile di pertinenza; censito al N.C.E.U. al fg 24 mapp. 1222 sub 4, confinante con via Romana, altra proprietà per due lati, salvo altri.

Valore stimato: € 129.030,00

QUESITO N. 8 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per l'intero**.

QUESITO N. 9 – “*Stato del bene*”

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto di pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.

Dica se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10 della sezione II delle “Disposizioni generali”); **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

1. Attualmente l'appartamento in Comune di Aglientu, via Romana n. 6 censito al N.C.E.U. al fg 24, mapp. 1222 sub 4, è **libero**.

Titolo di proprietà: Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott.

in data 15.12.2014 Rep. 81206/35277, registrato in data 07.01.2015 al n. 24, a favore di
per 1/1 di piena proprietà; contro
ciascuno di piena proprietà.

QUESITO N. 10 – “*Regime vincolistico*”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità relativi all'immobile in oggetto.

- Non risultano oneri di natura condominiale da corrispondere.



QUESITO N. 11 – “Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.

1.-Il valore più probabile dell'**Appartamento** sito in Comune di Aglientu via Romana n. 6, censito al N.C.E.U. al fg 24, mapp. 1222 sub 4, piano S1T, è stimato in Euro 1.700,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato: Euro 234.600,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.55;

€ 234.600,00 x 0,55 = € 129.030,00

Pertanto:

il **valore di mercato** dell'immobile risulta di **€ 129.030,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;

- età;

- qualità.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

la localizzazione;

pregio ambientale e panoramicità;

previsioni di piano;

grado di finitura e pregio dei materiali;

stato di manutenzione;

età dell'immobile;

dotazione di impianti.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata all'Avvocato

all'Avvocato (per il Creditore precedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania 26.07.2022

Arch. Anna Maria Muzzetto



Si allegano:

1. - *Verbale di sopralluogo N. 1;*
 2. - *Verbale di sopralluogo N. 2;*
 - 3.- *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*
 - **Appartamento** sito in Comune di Aglientu distinto in Catasto fabbricati al Fg 24, mapp. 1222 sub 4;
 - 4.- *Planimetrie catastali degli immobili pignorati scala 1:200;*
 - 5.- *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*
 - **Permesso di costruire n. 143 del 06.08.1968:**
*Planimetria piano terra e piano interrato scala 1:100,
Prospetti e sezioni scala 1:100.*
 - **Licenza Edilizia n. 72/74 del 05.06.1975:**
*Planimetria piano terra e piano interrato scala 1:100,
Prospetti e sezioni scala 1:100.*
 - **Concessione Edilizia n. 1866 del 30.09.1994:**
*Planimetria piano terra e piano interrato scala 1:100,
Prospetti e sezioni scala 1:100.*
 6. - *Documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati;*
 - 7.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 17/2021;*
 - 8.- *Fatture e ricevute spese.*
-

