

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**N. 100/2015 + 184/2015 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Silvia Campesi**

**Dott.ssa Antonia Palombella**

Creditore Procedente  
**INTESA SAN PAOLO SPA**  
Convenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.  
***arch. Stefano Brandano***

Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti ha affidato l'incarico di CTU al sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania.

L'oggetto dell'incarico prevede determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 184/15 riunita alla 100/2015

Il GE sottoponeva 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.

Successivamente, con circolare rivolta agli esperti stimatori, si comunicava nuove indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico. La presente CTU viene redatta, pertanto, in risposta ai compiti che seguono:

1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.
3. Provveda ad acquisire:
  - i) planimetria catastale;
  - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
  - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
  - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
  - v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente

immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.
12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.
13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.
14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.
16. Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.
17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-

tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

***RISPOSTA A QUESITO 1***

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali. Nel fascicolo telematico, in riferimento ai due cespiti staggiti, non è presente il certificato notarile.

***RISPOSTA A QUESITO 2***

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

***RISPOSTA A QUESITO 3***

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta al NCEU del Comune di Perfugas, le

planimetrie catastali depositate consentono di individuare i beni, si precisa che non sono conformi allo stato autorizzato né allo stato rilevato.

Con richiesta di accesso agli si sono acquisiti i titoli edilizi, non è presente agibilità.

Sono state acquisite telematicamente le note di trascrizione degli atti di compravendita che si allegano in copia.



Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione del compendio in riferimento al centro di Perfugas. Fonte Google Earth.

#### ***RISPOSTA A QUESITO 4***

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

#### ***RISPOSTA A QUESITO 5***

Prima di eseguire le variazioni per l'aggiornamento catastale, si rende necessaria la regolarizzazione tecnico urbanistica con pratica in sanatoria.



***RISPOSTA A QUESITO 6***

Fatte le opportune richieste all'ufficio dello Stato Civile del Comune di Perfugas risulta che: dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio l'ufficiale dello stato civile, in conformità alle risultanze dell'atto di matrimonio n.5 p. 2 s. A anno 2011, certifica che:

XXXXXXXXXXXX, nata a Tempio Pausania il 03.08.1979 atto n.289 p. 1 s. A anno 1979 e XXXXXX, nato a SASSARI il 29.03.1978 atto n.1005 p. 1 s. A anno 1978, hanno contratto matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni.

XXXXX XXXXXXXXXX, nato a Tempio Pausania il 20.04.1977 atto n.136 p. 1 s. A anno 1977, residente in Via Genova n. 1 è di stato civile celibe.

Si allegano i distinti certificati: dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio e stato civile degli esecutati titolari degli immobili pignorati.

***RISPOSTA A QUESITO 7***

Gli immobili sono nel pieno possesso dei convenuti. Il piano terra ovvero l'appartamento censito al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 1 Cat. A/3 risulta occupato dalla sig.ra XXXXXX, madre dei debitori XXXXXXXXXXXXX, senza titolo opponibile alla procedura. La sig.ra XXXXXXXXX è stata identificata con carta di identità n° XXXXXXXXXXXX rilasciata dal Comune di Perfugas in data 28/03/2018.

***RISPOSTA A QUESITO 8***

I beni sono pervenuti agli esecutati in piena proprietà per atto di compravendita come segue:

Alla signora XXXXXXXX gli immobili censiti al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 1 e Sub. 2 con Atto a rogito notaio Carlo Bolognini, Repertorio 20746/6420 del 19/05/2005, Trascrizione del 08/06/2005 - Registro Particolare 10328 Registro Generale 13925

Al signor XXXXXXXXXXX gli immobili censiti al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 3 e Sub. 4 con Atto a rogito notaio Carlo Bolognini, Repertorio 20746/6420 del 19/05/2005, Trascrizione del 08/06/2005 - Registro Particolare 10329 Registro Generale 13926 da potere di XXXXXXXX nato a Perfugas il 14/02/1953 CF: XXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXX nata a Laerru il 15/01/1956 CF: XXXXXXXXXXXXXXX

Ai venditori erano pervenuti per atto di compravendita a rogito notaio Fabio Papaccio, Repertorio 13908 del 04/11/1993, Trascrizione del 20/11/1993 - Registro Particolare 9247 Registro Generale 13750 da potere di Antonino Garau nato Perfugas il 01/01/1951 CF: GRANNN51A01G450L

***RISPOSTA A QUESITO 9***

Non risulta sia stato emesso o trascritto un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

***RISPOSTA A QUESITO 10***

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Sassari:  
per i Sub 1 e 2

TRASCRIZIONE del 20/11/1993 - Registro Particolare 9247 Registro Generale 13750  
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 13908 del 04/11/1993  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Si allega Nota

TRASCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare 10328 Registro Generale 13925  
Pubblico ufficiale BOLOGNINI CARLO Repertorio 20746/6420 del 19/05/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Si allega Nota

ISCRIZIONE del 23/04/2014 - Registro Particolare 423 Registro Generale 4566  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4779 del 04/04/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Si allega Nota

TRASCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 8468 Registro Generale 10823  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 877 del 26/06/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Si allega Nota

per i Sub 3 e 4

TRASCRIZIONE del 20/11/1993 - Registro Particolare 9247 Registro Generale 13750  
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 13908 del 04/11/1993  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Si allega Nota

TRASCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare 10329 Registro Generale 13926  
Pubblico ufficiale BOLOGNINI CARLO Repertorio 20746/6420 del 19/05/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Si allega Nota

ISCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 1595 Registro Generale 10783  
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 70612/27657 del 22/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Si allega Nota

ISCRIZIONE del 16/05/2013 - Registro Particolare 643 Registro Generale 6851  
Pubblico ufficiale EQUITALLIA CENTRO S.P.A. Repertorio 673/10213 del 08/05/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Si allega Nota

ISCRIZIONE del 23/04/2014 - Registro Particolare 423 Registro Generale 4566  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4779 del 04/04/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Si allega Nota

TRASCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 8468 Registro Generale 10823  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 877 del 26/06/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allega Nota

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura; né l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti.

***RISPOSTA A QUESITO 11***

I beni pignorati non fanno parte di condomini o consorzi, pertanto non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

***RISPOSTA A QUESITO 12***

La realizzazione del fabbricato è avvenuta in ottemperanza alla Licenza Edilizia n. 11/1972 del 13/11/1972, presentata dal signor XXXXXXXXXX per la costruzione di una casa di civile abitazione. Non è stato richiesto il certificato di agibilità.

Si precisano le condizioni che seguono:

- F. 22 - Part. 304 - Sub. 1

Dalle rilevazioni è emerso che il piano scantinati è cresciuto di 62 mq, in difformità dalla Licenza, occupando tutto il sedime del piano superiore; di fatto è stato realizzato un appartamento. Sentito il parere dell'ufficio tecnico, verificata la volumetria residua nel Piano Particolareggiato delle Zone B1 in attuazione del Programma di Fabbricazione, questa condizione potrà essere sanata con pratica in accertamento di conformità e successiva pratica edilizia in ottemperanza Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 Capo XI – Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio e urbanistica, Art. 124 – Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra, comma 4.

Si precisa inoltre una riduzione di volumetria (circa 12 mc) sul fronte principale.

- F. 22 - Part. 304 - Sub. 2

Il garage è stato realizzato senza autorizzazioni edilizie, verificata la volumetria residua e la superficie massima attuabile nel Piano Particolareggiato delle Zone B1, si pone all'attenzione che questa condizione potrà essere parzialmente sanata con pratica in accertamento di conformità. Allo stato di fatto, una porzione dovrà essere demolita.

- F. 22 - Part. 304 - Sub. 3

Il garage è stato realizzato senza autorizzazioni edilizie, la volumetria residua e la superficie massima attuabile previste dal Piano Particolareggiato, non consentono la sanatoria; pertanto, allo stato di fatto, dovrà essere demolito.

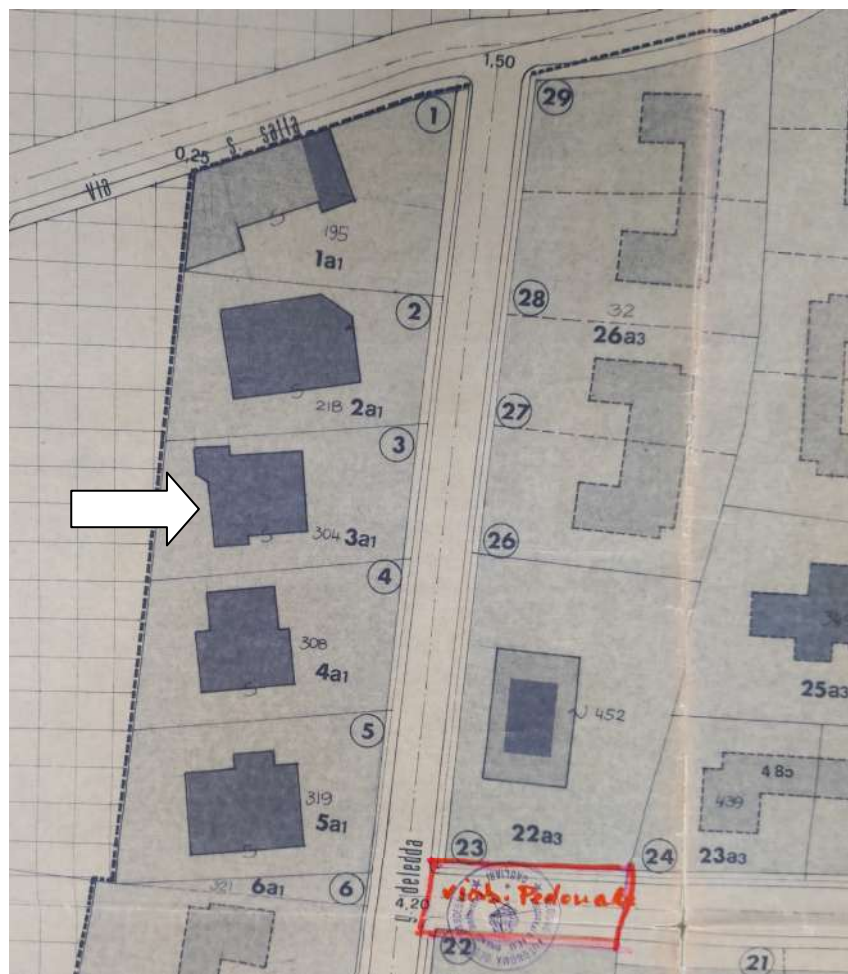
- F. 22 - Part. 304 - Sub. 4

Dalle rilevazioni, rispetto alla pianta approvata, sono emerse alcune incongruenze: a nord-est un piccolo aumento di volumetria (circa 8 mc) e d una riduzione (circa 12 mc) sul fronte principale. Gli ambienti interni sebbene abbiano partizioni leggermente differenti dagli elaborati agli atti, non costituiscono variazioni importanti.

Sentito il parere dell'ufficio tecnico, questa condizione potrà essere sanata con pratica in accertamento di conformità.

### ***RISPOSTA A QUESITO 13***

Piano Particolareggiato delle Zone B1 in attuazione del Programma di Fabbricazione, il fabbricato ricade nel comprato "a", lotto 3a1, meglio precisato nella Tavola n° 4a, segue stralcio dello strumento urbanistico:



***RISPOSTA A QUESITO 14***

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico, ma non sono state rilasciate le relative certificazioni di conformità.

***RISPOSTA A QUESITO 15***

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà (pari ad un mezzo ciascuno).

***RISPOSTA A QUESITO 16***

Valutato lo stato di fatto e la tipologia del bene, è possibile la vendita in due lotti distinti, come segue:

**lotto 1**

- Appartamento posto al piano terra in XXXXXXXXXXXXXXX censito al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 1 Cat. A/3
- Garage posto al piano terra in XXXXXXXXXXXXXXX censito al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 2 Cat. C/6

**lotto 2**

- Appartamento posto al piano primo in XXXXXXXXXXXXXXX, censito al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 4 Cat. A/3
- Garage posto al piano terra in XXXXXXXXXXXXXXX, censito al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 3 Cat. C/6

***RISPOSTA A QUESITO 17***

In data 18 aprile 2024, come descritto nel Verbale di Sopralluogo (allegato alla presente), insieme al custode immobiliare Sig. XXXXXXXX, ho effettuato accesso al compendio immobiliare ascritto alla procedura, alla presenza della signora XXXXXXXX madre delle parte eseguita.



Ortofoto con indicazione del fabbricato oggetto della procedura. Fonte Google Earth.

Il bene si trova al civico XXXXXXXXXXX in Perfugas (SS), comune dell'Anglona, distante circa 25 km da Tempio Pausania sede del Tribunale, circa 50 da Sassari capoluogo di Provincia, 62



chilometri da Porto Torres (imbarco traghetti), 80 chilometri dall'aeroporto di Alghero, una ventina di chilometri dal centro costiero di Valledoria.

Oggetto della procedura di pignoramento è un villino bifamiliare disposto su piano terra e primo; cortile di pertinenza con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Costruito nella metà degli anni settanta, il corpo di fabbrica non presenta peculiarità architettoniche; si sviluppa planoaltimetricamente in forma rettangolare su un lotto abbastanza pianeggiante.

Il sistema costruttivo è di tipo tradizionale. Le coperture sono a padiglione con rivestimento in tegole del tipo a coppo. Gli intonaci sono del tipo civile tinteggiati con i colori delle terre.

Nell'insieme il complesso residenziale si presenta in discreto stato di conservazione.

Seguono immagini del fabbricato:









**Lotto 1 . Descrizione del cespite distinto al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 1:**

Si sviluppa al piano terra con accesso dal portico di ingresso; viene utilizzato come abitazione dalla madre dei convenuti, e come dichiarato da quest'ultima viene utilizzato come dimora saltuaria dal figlio XXXXXXXXXXXXXXXX

Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione completo degli arredi principali. Le finiture a parete sono in intonaco al civile pitturato di bianco o di tinta colorata in una stanza, i pavimenti sono a porzioni in materiali e colorazioni diverse. I rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo mentre nei bagni in pvc/alluminio con vetrocamera.

È presente impianto di riscaldamento/raffrescamento con sistema a split appesi alle pareti e motori posti all'esterno e un camino a legna posto nella cucina.

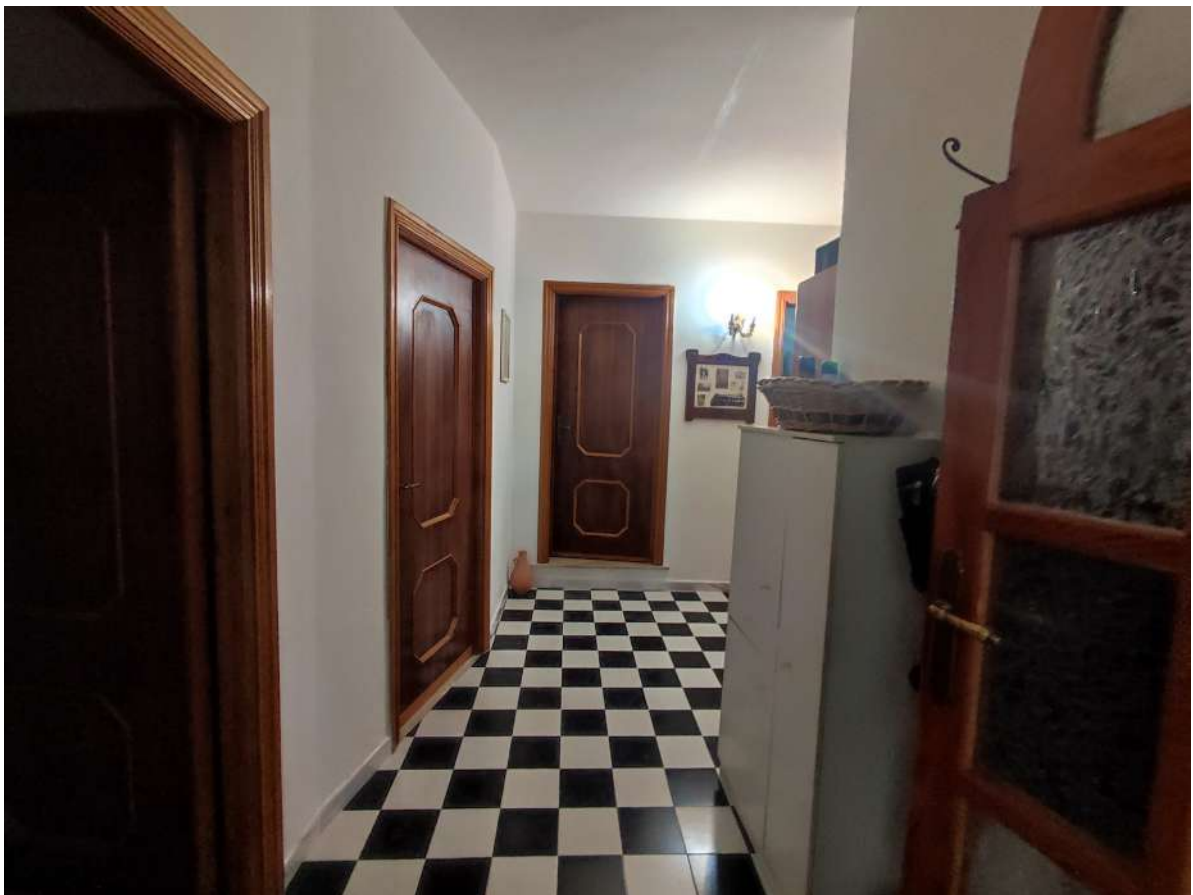
La superficie lorda del piano terra è di circa mq 179, oltre la veranda i ingresso di mq 24; la superficie calpestabile è di mq 145. L'altezza interna è misurata in mt 2,56 nella zona giorno e in mt 2,75 nella zona notte.

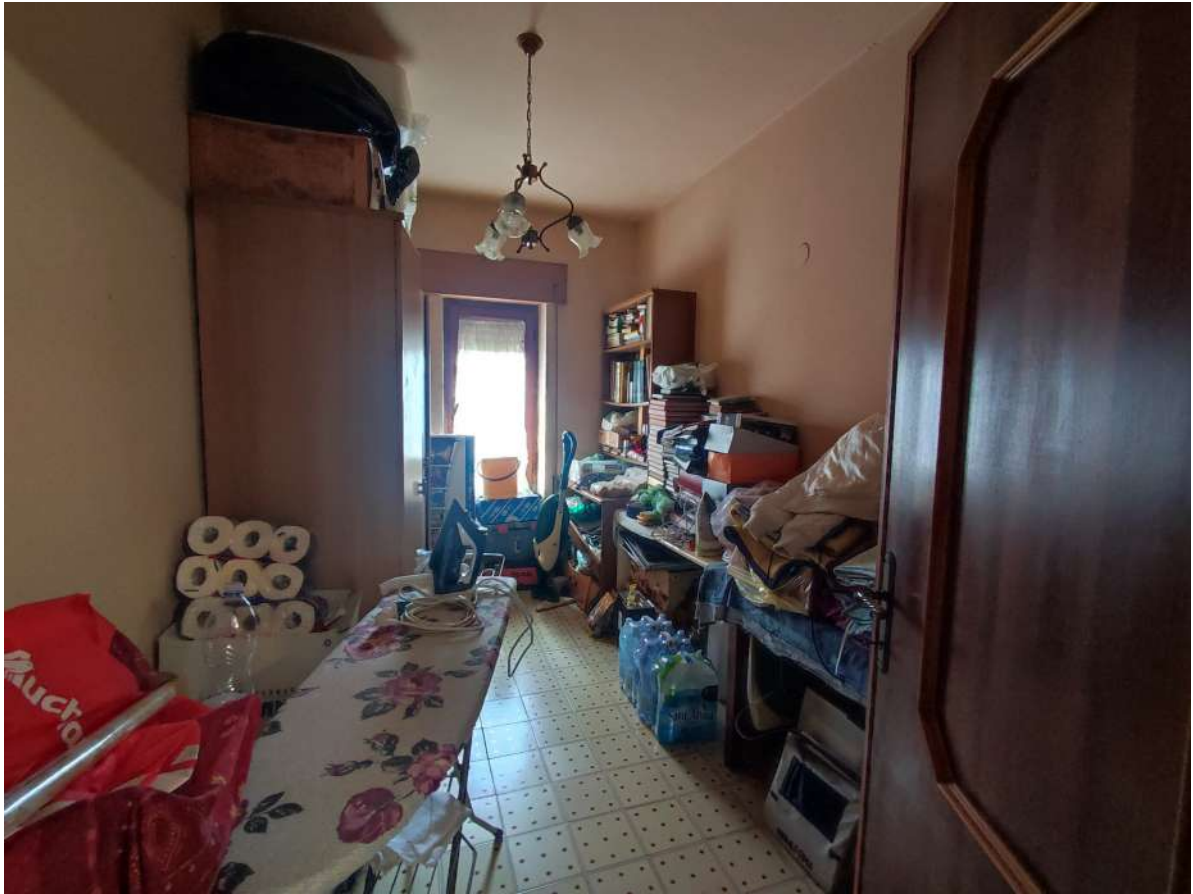
Segue prospetto delle superfici degli ambienti:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Calpestabile</b> [mq]
<b>APPARTAMENTO -A- F. 22 Part. 304 Sub. 1</b>	
Soggiorno Pranzo	33,50
Cucina	21,30
Camera	12,80
Camera da letto	21,00
Disimpegno	10,40
Bagno	6,30
Camera	8,90
Camera	14,80
Camera da letto	12,30
Bagno	3,90
<b>Sommario -A-</b>	<b>145,20</b>
<b>ACCESSORI -B-</b>	
Veranda coperta	24,00
<b>Sommario -B-</b>	<b>24,00</b>
<b>TOTALE A+B mq</b>	<b>169,20</b>











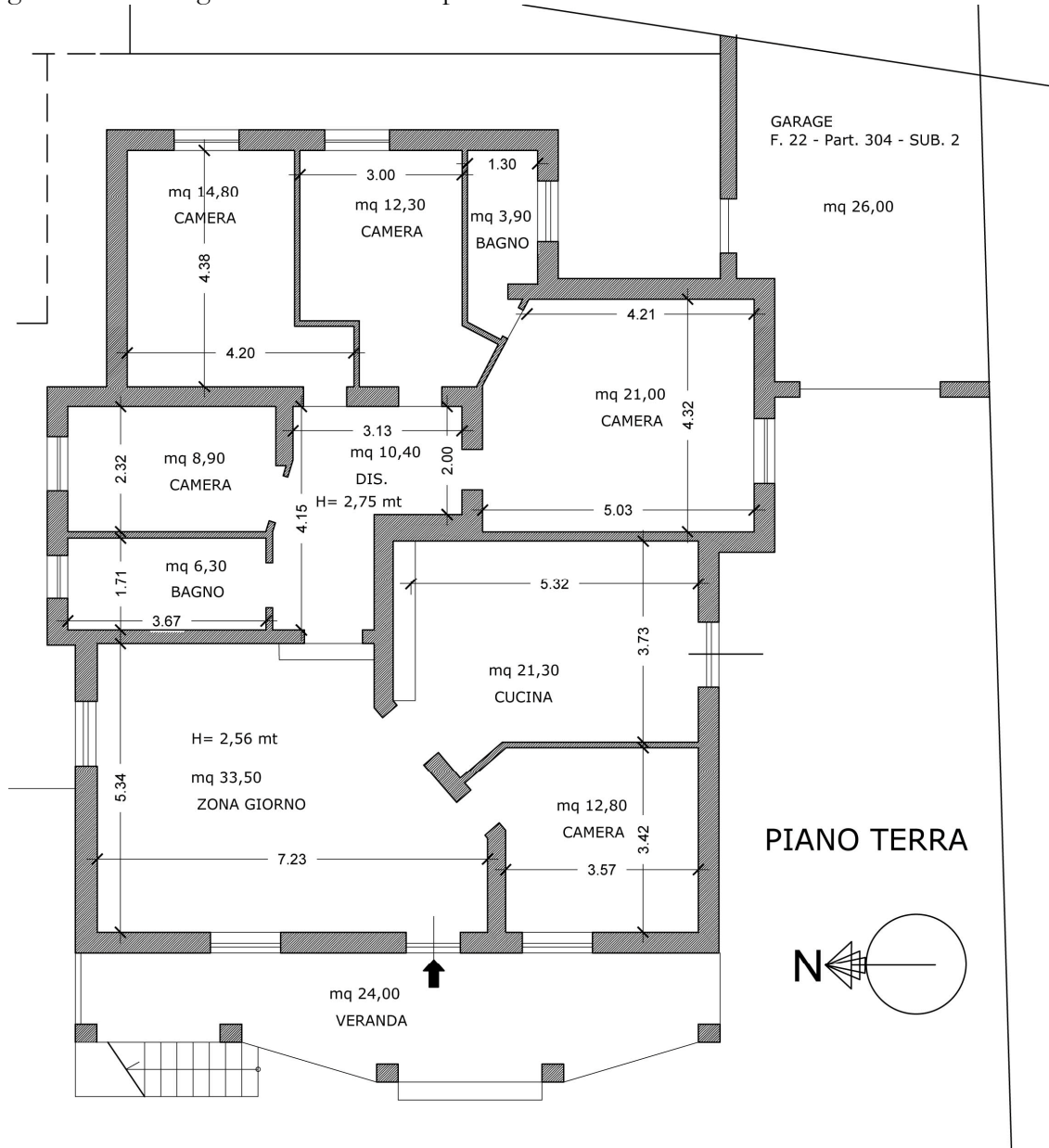








Segue restituzione grafica del rilievo del piano terra:



In occasione del sopralluogo sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato.

**Lotto 1 . Descrizione del cespite distinto al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 2:**

Si sviluppa al piano terra con accesso carrabile dal cortile; viene utilizzato come ripostiglio e locale lavanderia a servizio dell'abitazione occupata dalla madre dei convenuti. La copertura è realizzata in onduline in fibrocemento poggianti su travi in legno; internamente si presenta in scarso stato di manutenzione con evidenti macchie da infiltrazione. Gli intonaci sono ammalorati. La superficie è di circa mq 26



**Lotto 2 . Descrizione del cespite distinto al NCEU al Foglio 22 Part. 304 Sub. 4:**

Si sviluppa al piano primo con accesso tramite scala esterna dal cortile comune; risulta disabitato da diversi anni.

Internamente si presenta in scarso stato di manutenzione, necessita di manutenzione straordinaria. Le finiture a parete sono in intonaco al civile pitturato di bianco, i pavimenti sono a porzioni in materiali e colorazioni diverse. I rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo mentre nei bagni in pvc/alluminio con vetrocamera.

Non sono presenti impianto di riscaldamento/raffrescamento.

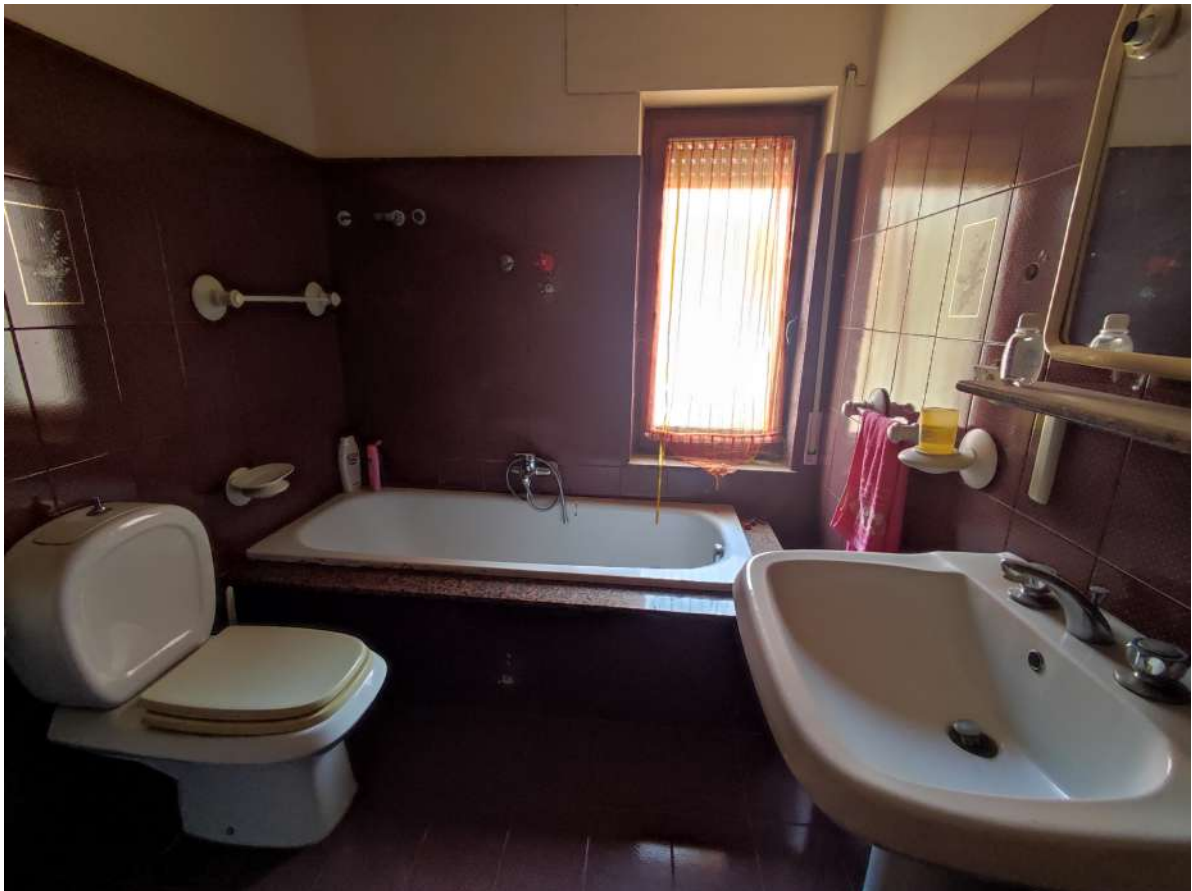
La superficie lorda del piano terra è di circa mq 179, oltre la veranda i ingresso di mq 19; la superficie calpestabile è di mq 146,50. L'altezza interna è misurata in mt 2,66.

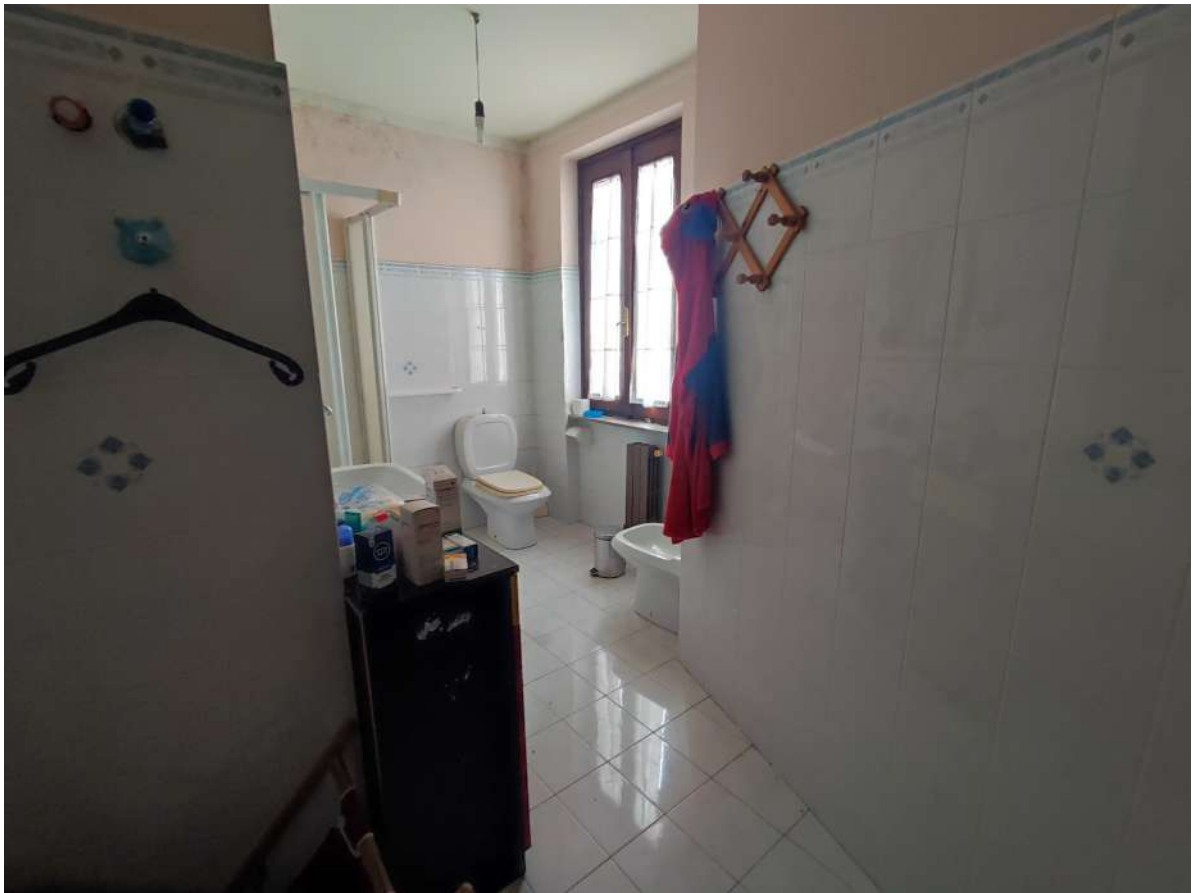
Segue prospetto delle superfici degli ambienti:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Calpestabile</b>
	[mq]
<b>APPARTAMENTO -A- F. 22 Part. 304 Sub. 4</b>	
Zona giorno	36,50
Cucina	13,60
Camera	14,60
Camera da letto	21,00
Disimpegno	11,50
Bagno	7,20
Camera	22,30
ingresso	12,10
Bagno	7,70
<b>Sommario -A-</b>	
	<b>146,50</b>
<b>ACCESSORI -B-</b>	
Veranda coperta	19,00
<b>Sommario -B-</b>	
	<b>19,00</b>
<b>TOTALE A+B mq</b>	
	<b>165,50</b>

















L'intradosso della copertura è rivestito in perlinato di legno; il manto in tegole. Internamente si presenta in scarso stato di manutenzione.





***RISPOSTA A QUESITO 18***

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

***RISPOSTA A QUESITO 19***

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione “del più probabile valore di mercato“, lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi appartenenti a quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre immobili comparabili. Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB, agenzie immobiliari attive nella zona, colleghi liberi professionisti e imprese, per esperienza diretta; ispezioni nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile avere contezza del mercato di compravendita per i fabbricati residenziali.

Si riporta la scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio):

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: PERFUGAS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	750	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	650	L
Box	NORMALE	300	350	L

Alcuni esempi di immobili in vendita nell'immediato intorno:

- Casa indipendente in vendita in via prossima al compendio pignorato, 35, con le seguenti caratteristiche specifiche: 220 mq commerciali su due livelli, 6 locali, 3 bagni, giardino. Buono stato.  
In vendita a € 240.000 (€/mq 1.091)
- Casa indipendente in vendita in via prossima al compendio pignorato, con le seguenti caratteristiche specifiche: 220 mq commerciali, 5 locali, 3 bagni, terrazza e balcone, giardino, garage, cantina. Buono stato.  
In vendita a € 220.000 (€/mq 1.100)
- Casa indipendente in vendita in via prossima al compendio pignorato, con le seguenti caratteristiche specifiche: 189 mq commerciali su tre livelli, 7 locali, 2 bagni, balcone, giardino, posto auto, cantina. Buono stato.  
In vendita a € 159.000 (€/mq 841)

La media di queste tre proposte immobiliari è pari a (€/mq 1.010)

La media tra queste tre proposte immobiliari e la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) è pari a  $\text{€/mq } 1.010 + (550+750/2) = \text{€/mq } 830$  e si stabilisce questo come valore commerciale medio per la zona di interesse.

### **Lotto 1 . Piano Terra- Appartamento con garage al Foglio 22 Part. 304 Sub. 1 e 2:**

Le consistenze commerciali sommano a 200 metri quadrati così distinte:

- piano terra superficie lorda 179,00 mq;
- veranda 24 mq da valutare al 30% pertanto commerciali pari a 8,00 mq;
- garage 27,00 mq da valutare al 50% pertanto commerciali pari a 13,50 mq;

La valutazione è da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti ( $C_{cor}$ ) che la riducono del  $0.8125 [(0.80 + 0.90 + 0.70 + 0.85)/4]$ :

- età e qualità dell'edificio - (C1): 0.80
- impianti tecnologici - (C2): 0.90
- per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - (C3): 0.70
- vendita forzata - (C4): 0.85

Pertanto si può stabilire un valore corretto  $V_c$  pari a:

$$V_c = V_m \times C_{cor} = \text{€. } 830,00 \times 0,8125 = 674,37 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato (V) sarà:  $V = V_c \times S_c = \text{€. } 674,37 \times 200 \text{ mq} = \text{€. } \underline{134.874,00}$

### **Lotto 2 . Piano Primo- Appartamento con garage al Foglio 22 Part. 304 Sub. 3 e 4:**

Le consistenze commerciali sommano a 198 metri quadrati così distinte:

- piano terra superficie lorda 179,00 mq;
- veranda 19 mq da valutare al 30% pertanto commerciali pari a 5,70 mq;
- garage 27,00 mq da valutare al 50% pertanto commerciali pari a 13,50 mq;

La valutazione è da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti ( $C_{cor}$ ) che la riducono del  $0.75 [(0.60 + 0.80 + 0.85)/3]$ :

- età e qualità dell'edificio - (C1): 0.60
- per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - (C2): 0.80
- vendita forzata - (C3): 0.85

Pertanto si può stabilire un valore corretto  $V_c$  pari a:

$$V_c = V_m \times C_{cor} = \text{€. } 830,00 \times 0,75 = 622,50 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato (V) sarà:  $V = V_c \times S_c = \text{€. } 622,50 \times 198 \text{ mq} = \text{€. } \underline{123.255,00}$

Per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato dei beni ascritti alla procedura RGE n° 100/2015 + 184/2015, vendibili in due lotti distinti, diventa:

### **LOTTO 1**

Piena proprietà di fabbricato residenziale con annesso garage, al Foglio 22 Part. 304 Sub. 1 e 2  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 200,00

**V = €. 134.000,00**

Diconsi EURO CENTOTRENTAQUATTROMILA/00

**LOTTO 2**

Piena proprietà di fabbricato residenziale con annesso garage, al Foglio 22 Part. 304 Sub. 3 e 4  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 198,00

**V= €. 123.000,00**

Diconsi EURO CENTOVENTITREMILA/00

Il “prezzo di mercato” per i Lotti di vendita, sopra descritto, è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobile sono inseriti, quindi il valore sopraindicati può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

*La relazione si completa dei seguenti allegati:*

- ALL. 1 - ATTI DEPOSITATI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI PERFUGAS
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Tempio Pausania, 07.06.2024

Il C.T.U.

***Arch. Stefano Brandano***