

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE


Promossa da

Contro

RELAZIONE

Incarico conferito dal Giudice: dott.ssa Giada RUTILI

Il CTU: ing. Fabrizio Deiana


DEIANA FABRIZIO
17.04.2023
16:18:15 UTC

Lanusei 07/04/2023

Ing. Fabrizio Deiana

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL.|FAX 0782/450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



INDICE

Capitolo primo:

- Introduzione

Capitolo secondo:

- Beni del patrimonio della *****

Capitolo terzo:

- Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

- Soddisfazione quesiti

Capitolo quinto:

- Considerazioni finali

Allegati:

–



CAPITOLO PRIMO***Introduzione***

La presente Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Giada RUTILI nell'udienza del 04/10/2022 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Piazza Donatori di Sangue snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei,

La Consulenza Tecnica è stata conferita allo scopo di determinare il valore dell'immobile di proprietà della *****; in particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) ***Verifichi***, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti**, (attraverso l'esame dell'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 **nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore**) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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;
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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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) ***segnalando*** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 2) ***Descriva, previo accesso***, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)
- 3) ***Accerti*** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

- 4) **Proceda**, ove necessario **e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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;
- 5) **Indichi** 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia statio sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo prò-quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (pro cedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; 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 il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di aneli abilità 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 civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;
- 12) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale (anche negativa) ai singoli quesiti, allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ri-tenuta di necessario supporto alla vendita; qualora non sia già in atti, acquisisca certificato di stato civile del debitore dai quale risulti la data di matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data dell'eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni O è di proprietà esclusiva del debitore;
- b) **invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.
- c) **Allegli** attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;
- d) **depositi**, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

CAPITOLO SECONDO

*Beni del patrimonio della ******

L'esecuzione immobiliare delle proprietà della ***** riguardano l'unità immobiliare sita nel Comune di Lanusei, Via REPUBBLICA n. SN Piano T - 1 - 2, censita al NCEU al Catasto Fabbricati, foglio 12, parcella 553, subalterno 1, categoria D/8.

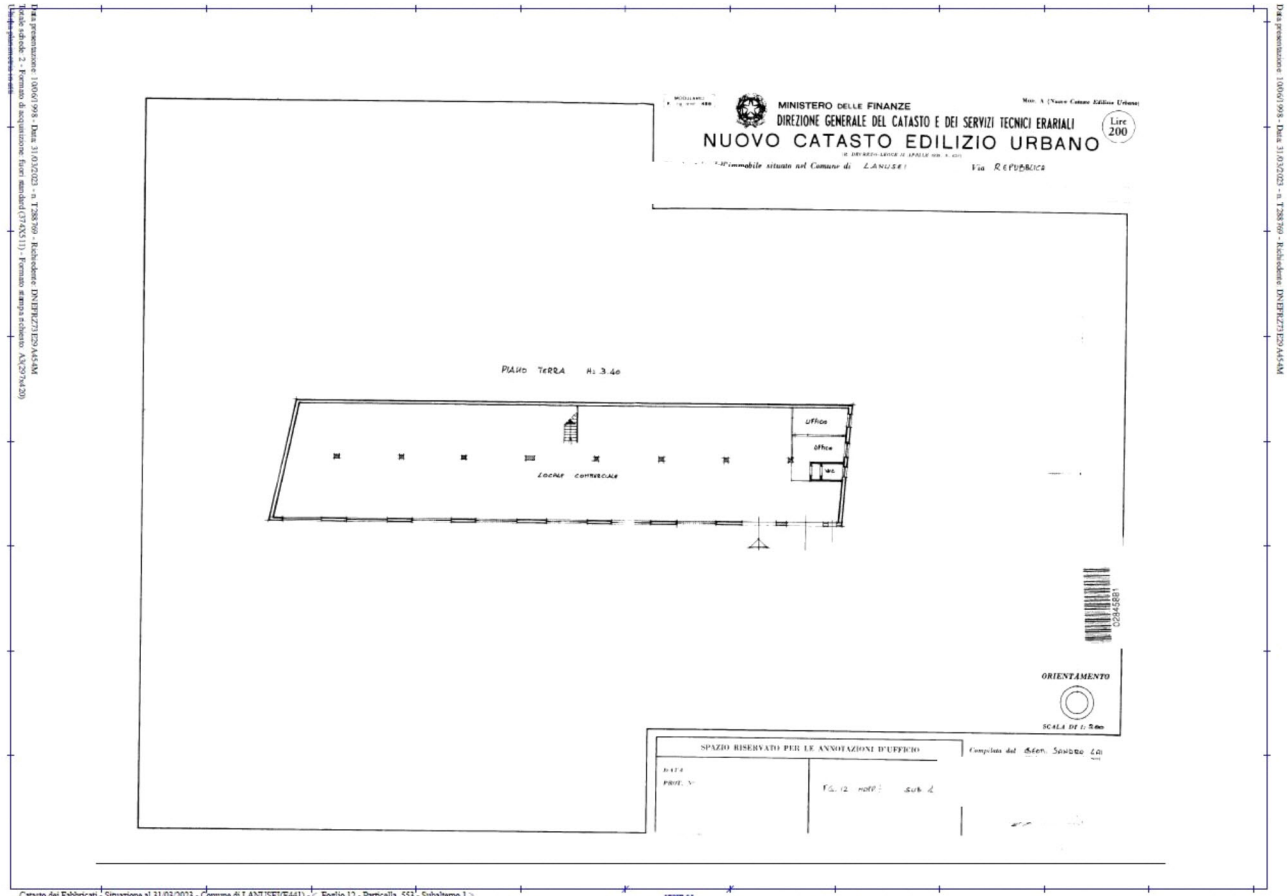


Immagine 1: Planimetria catastale piano terra



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

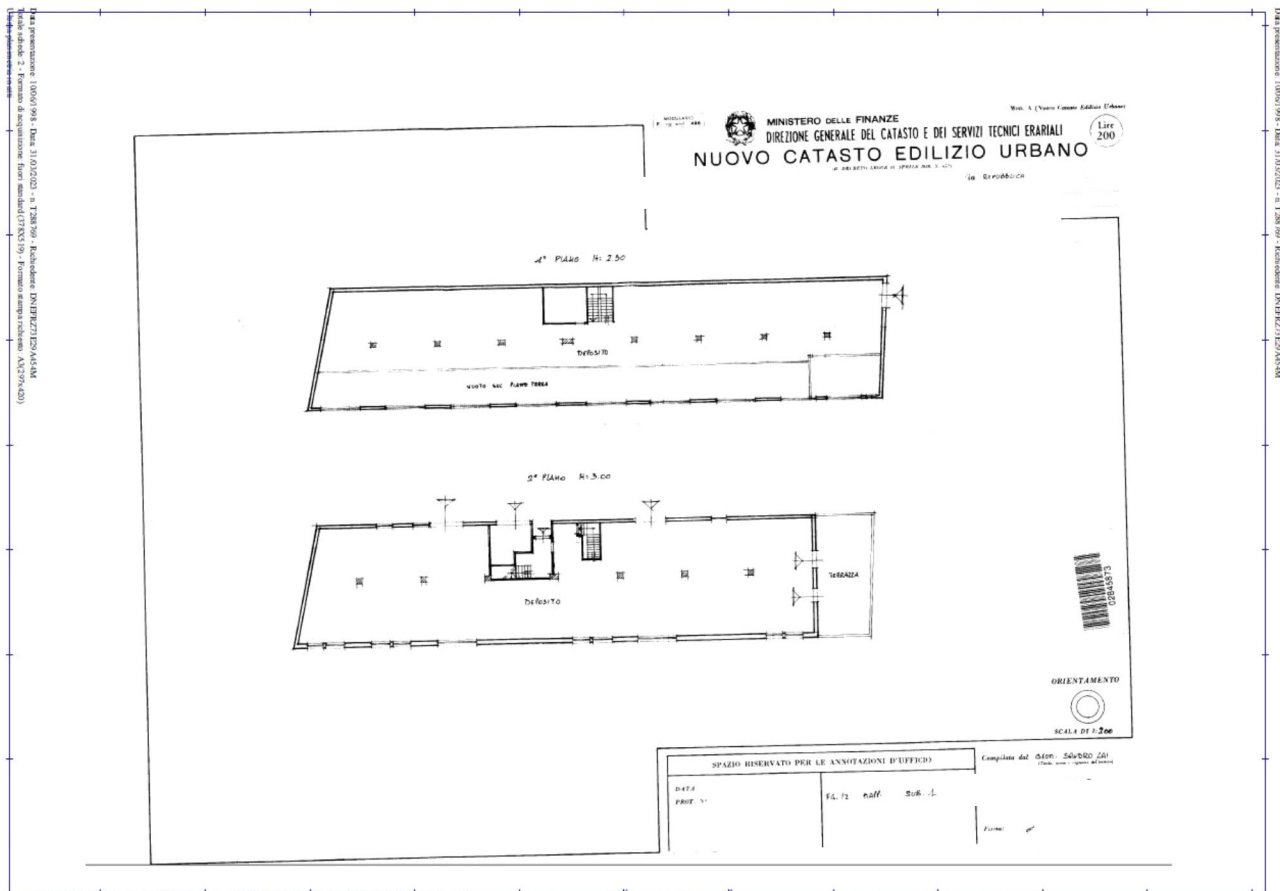


Immagine 1B: Planimetria catastale piano primo e secondo

Per comprendere meglio le caratteristiche dello stabile è utile considerare le immagini presenti nel portale della Regione Sardegna



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL.|FAX 0782/450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

Immagine 2A: Foto aerea visuale prospetto Est



Immagine 2B e C: Foto aerea visuale prospetto Nord e Ovest



Immagine 2D: Foto aerea visuale prospetto Sud

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL.|FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



CAPITOLO TERZO***Rilievo dello stato dei luoghi***

In osservanza al mandato ricevuto, in data 30/01/2023 alle ore 15:30 lo scrivente eseguiva il sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare.

Nell'occasione partecipavano anche i Sig.ri *****

Dopo aver analizzato i documenti relativi al fabbricato in possesso dei signori *****, si sono confrontati gli stessi con la struttura in questione.

Lo stabile è realizzato su un pendio con una forte pendenza, per cui si può accedere all'edificio dal piano terra, sul lato Est, e dal piano secondo sul lato ovest. Lo stabile è realizzato su diversi livelli (quattro), di cui i primi tre sono quelli oggetto della presente esecuzione (subalterno 1), mentre il piano terzo risulta essere un'abitazione privata.

L'unità immobiliare viene descritta nei particolari sia spaziali che dimensionali e tecnici nella sezione della presente relazione dedicata alla risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

CAPITOLO QUARTO***Soddisfazione quesiti***

In base a quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dall'Ill.mo giudice, che analizzeremo uno alla volta:

- 1) ***Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incumbenti dell'art. 498 cpc (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;***



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

*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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Nella documentazione presente agli atti vi è il certificato notarile redatto dalla Dottoressa Laura Rolando, con Studio Notarile sito in Venezia (VE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia; i dati ricavati dallo stesso Notaio sono stati confrontati con quanto ricavato dallo scrivente dalle proprie ricerche.

Nel ventennio preso in esame per lo stabile in questione, si confermano le seguenti provenienze e formalità (ordinate per data) e allegate alla presente relazione:

1) Nota di Trascrizione del 18/10/1983 n. 6003/4881 **Compravendita tra il sig. ***** e la**

*********. In particolare:

pervenne al sig. *****, per la quota di 1/1 di piena proprietà (catasto terreni F 12 Part 553) in virtù di atti tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio Ernesto Quinto Bassi di Muravera, in data 11/10/1983 rep 23488 e trascritto il 18/10/1983 ai numeri 6003/4881, da potere *****
In calce alla trascrizione viene precisato “che quanto oggetto dell’atto che si trascrive ricade nella comunione legale dei beni esistenti con il proprio coniuge, signora *****

2) Nota di Trascrizione del 30/11/2010 n. 12992/8808 **Rettifica del regime patrimoniale**. In particolare:

Atto ai rogiti del Notaio Andreani Federico da Cagliari (CA) in data 11/11/2010 rep. 1116/802 e trascritto il 30/11/2010 ai numeri 12992/8808 tramite il quale “il Sig. ***** dichiara che intende erigere, sull'area di terreno oggetto del presente atto, un edificio che sarà destinato in parte all'esercizio della propria impresa individuale, ed in parte a civile abitazione. Pertanto, l'immobile in oggetto ricadrà nella comunione legale esistente con la propria consorte ***** , nata a ***** , solo al momento dello scioglimento della comunione stessa, ai sensi dell'art. 178 del codice civile, salvo per l'erigenda porzione non destinata ad usi aziendali, ma a civile abitazione,

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL.|FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

che ricadrà in comunione legale immediatamente, ai sensi dell'art. 177, lettera a), del codice civile." la dichiarazione rettificativa di cui al capoverso precedente e' stata resa con efficacia retroattiva fra le parti, salvi i diritti dei terzi.

- 3) Nota di Trascrizione del 30/11/2010 n. 12993/8809 **Compravendita tra ***** ed il sig. *******. In particolare:

pervenne alla ditta ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atti tra vivi – conferimento in società ai rogiti del Notaio Andreani Federico da Cagliari(CA), in data 11/11/2010 rep 1116/802 e trascritto il 30/11/2010 ai numeri 12993/8809, da potere di *****

- 4) Nota di Iscrizione del 21/03/2011 n. 2683/534 **Ipoteca a garanzia Mutuo Fondiario a favore del *******. In particolare:

Iscrizione nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio Andreani Federico da Cagliari (CA), in data 10/03/2011 rep 1340/967 a favore della ***** contro la ***** *Importo Capitale € 400.000,00 Interessi € 400.000,00 Spese - Totale € 800.000,00*

- 5) Nota di iscrizione del 21/03/2011 n. 2684/535 **Ipoteca a garanzia Apertura Credito a favore del *******. In particolare:

Iscrizione nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti del notaio Andreani Federico da Cagliari (CA), in data 10/03/2011 rep 1341/968 a favore della ***** contro ***** *Importo Capitale € 120.000,00 Interessi € 120.000,00 Spese - Totale € 240.000,00*

- 6) Nota di Trascrizione del 03/08/2022 n. 8912/7217 **Atto esecutivo - Verbale Pignoramento immobiliare (Errato part 533)** In particolare:

la trascrizione nasce dall'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UNEP deol Tribunale di Lanusei con sede in Lanusei (NU) in data 15/07/2022 rep. n. 161 a *****

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL.|FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



***** contro la ditta

7) Nota di Trascrizione del 30/08/2022 n. 10089/8224 **Atto esecutivo - Verbale Pignoramento immobiliare (rettifica part 553)** In particolare:

la trascrizione nasce dalla RETTIFICA dell'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UNEP deol Tribunale di Lanusei con sede in Lanusei (NU) in data 15/07/2022 rep. n. 161 a

***** contro *****

- 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)*

Descrizione dello stato di fatto

Lo stabile oggetto di pignoramento è una porzione di fabbricato ubicato in via repubblica n.110, destinata ad uso commerciale, articolata su tre livelli, distinta al catasto fabbricati del predetto comune con le seguenti indicazioni: foglio 12, mappale 553 sub. 1, categoria d/8, r.c. euro 4.284,53. Coerenze: proprietà ***** , proprietà ***** , via Repubblica, proprietà ***** .

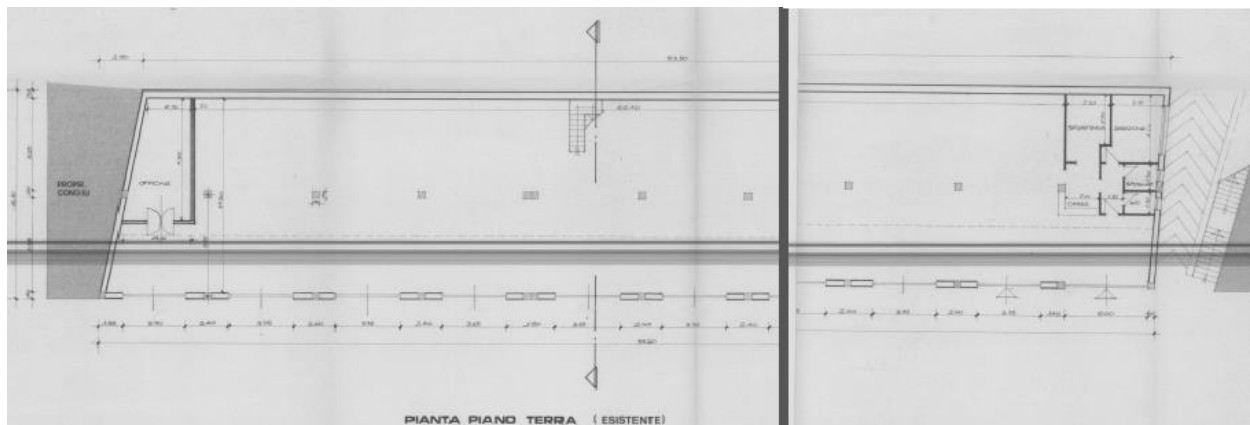


Immagine 3: Pianta immobile piano terra come da concessione edilizia n. 14 del 1987.



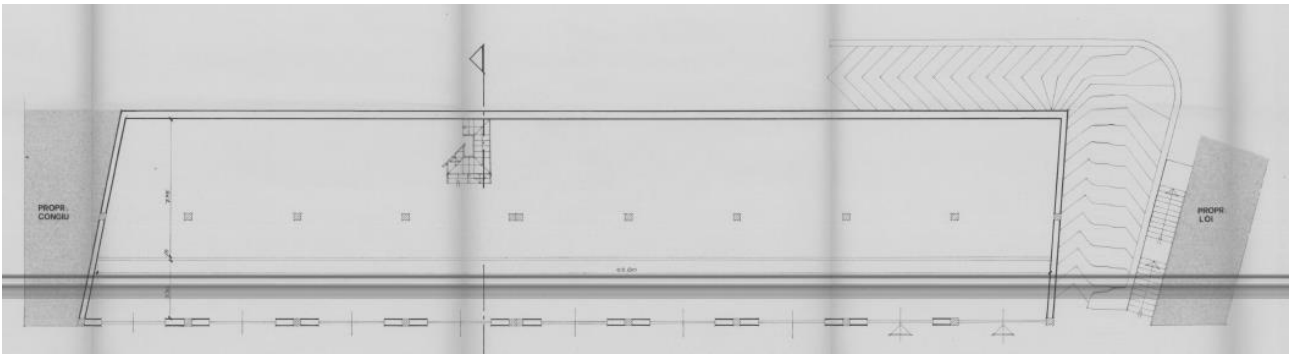


Immagine 4: Pianta immobile piano primo (soppalco) come da concessione edilizia n. 14 del 1987.

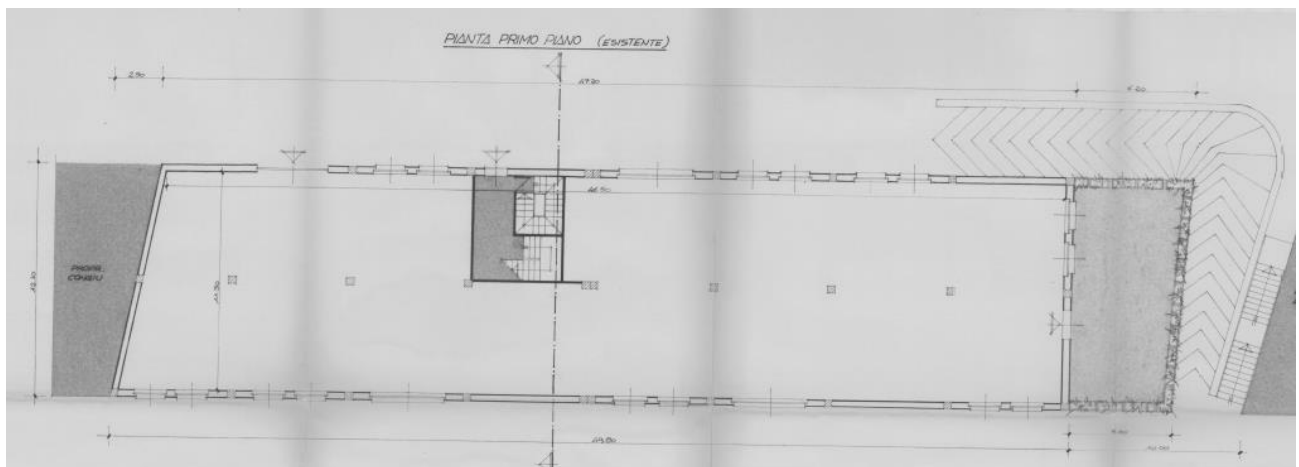


Immagine 5: Pianta immobile piano secondo come da concessione edilizia n. 14 del 1987.

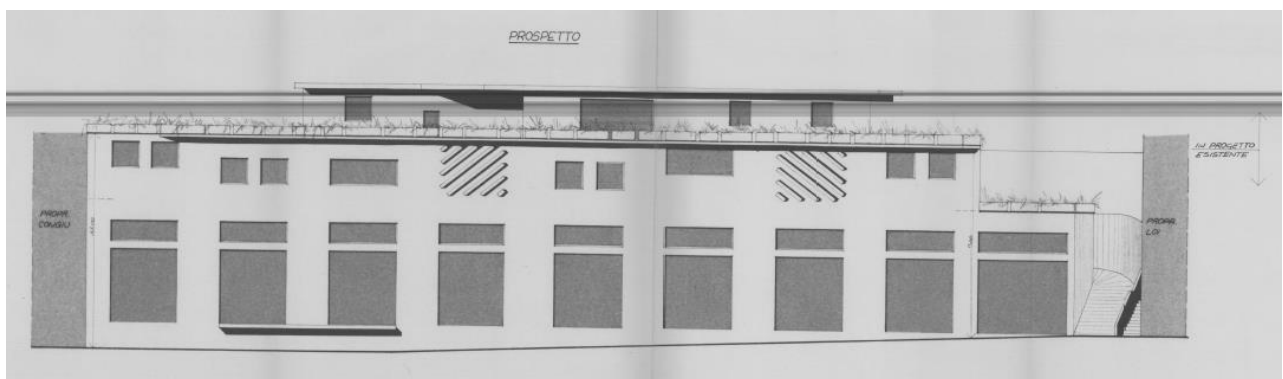


Immagine 6: Prospetto Est dell'immobile come da concessione edilizia n. 14 del 1987.



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

Esternamente il corpo di fabbrica si presenta con forme regolari, con le facciate intonacate e infissi in alluminio rosso.

La struttura portante dell'edificio è la classica struttura in cemento armato (telaio pilastri-travi) con tamponature in blocchi di cemento. I solai intermedi sono in latero-cemento.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dalla Via Repubblica direttamente al piano terra; un altro accesso è possibile attraverso una rampa carrabile posta sul lato nord dello stabile che permette di arrivare direttamente al piano secondo .

Al piano terra, l'interno è contraddistinto da un ambiente unico ad eccezione degli uffici che sono chiusi solo in parte da tramezzi in muratura e caratterizzati da grandi vetrate sempre in alluminio rosso; lo spazio unico è illuminato direttamente attraverso le grandi vetrate che contrassegnano il prospetto est. La sua altezza, nella parte soppalcata, è pari a 3.42, mentre nella zona "alta" è pari a 6.20.

Il piano primo (denominato soppalco) di 427 mq circa, è caratterizzato anch'esso da un ambiente unico ad eccezione dei servizi posti nello spigolo sud ed un gabbiotto realizzato in alluminio utilizzato a suo tempo a guisa di piccolo ufficio. L'intero ambiente si affaccia sul piano terra lungo il lato lungo della sua pianta e prende luce dallo stesso lato est attraverso le vetrate superiori. La sua altezza media è pari a soli 2,46 m.

Nel lato nord vi è un a parte del soppalco non realizzata con un solaio in travetti e pignatte ma con travi in acciaio e pannelli in legno in cui è ricavato una zona uffici delimitato da alcune vetrate: non risulta transitabile e dovrebbe essere demolito.

Nel lato sud vi è un soppalco gemello ma sembrerebbe più stabile; per esserne sicuri bisognerebbe effettuare alcune prove di carico.

Il piano secondo è un ambiente unico (525 mq circa) utilizzato come magazzino per prodotti vari e con parecchie scaffalature. con una zona centrale a cui si accede dall'esterno e in cui vi sono le scale che portano al piano terzo adibito ad abitazione ed un piccolo ripostiglio. L'ambiente prende la luce da entrambi i lati lunghi dello stabile: sul lato est vi sono infissi in alluminio rosso, mentre dal lato ovest vi sono sia gli stessi infissi rossi, sia alcune serrande (tre) che garantiscono l'accesso diretto dal viale interno. L'altezza media del piano è pari a 2,93 m. La parte sud è utilizzata come garage. Inoltre dalla parete nord si accede attraverso due porte finestre ad una terrazza di 69 mq; in tale terrazza è stato posizionato un gruppo elettrogeno che a suo tempo garantiva, in caso di mancanza fortuita, la continuità dell'energia elettrica a tutto lo stabile.

- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL.|FAX 0782/450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

- 6) **Indichi** la conformità o meno 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 e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- Titoli autorizzativi

Lo stabile è stato oggetto negli anni delle seguenti pratiche:

1. Pratica edilizia 41 del 1984: rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un edificio per l'attività commerciale; il documento non è mai stato ritirato ed è stato sostituito dal successivo.
2. Pratica edilizia 51 del 1984: rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un edificio per l'attività commerciale;
3. Pratica edilizia 55 del 1985: rilascio della concessione edilizia per il progetto di variante relativa alla costruzione di un edificio per l'attività commerciale;
4. Pratica edilizia 123 del 1985: rilascio della concessione edilizia per il II progetto di variante relativa alla costruzione di un edificio per l'attività commerciale;
5. Pratica edilizia 21 del 1986: la concessione edilizia per la costruzione di un edificio per l'attività commerciale viene negata per il superamento delle altezze massime concesse;
6. Pratica edilizia 4 del 1987: **permesso di abitabilità** del fabbricato relativo ai piani terreno e "ammezzato" (qui chiamato piano Primo);
7. Pratica edilizia 8 del 1987: **permesso di abitabilità** del fabbricato relativo al piano primo (qui chiamato piano secondo);
8. Pratica edilizia 14 del 1987: rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un appartamento per civile abitazione.

Dal confronto tra lo stato attuale e il quadro autorizzativo costituito dalle pratiche edilizie sopra individuate, si può affermare che non vi sono grosse difformità, soprattutto per quanto riguarda le dimensioni e i volumi, ma vi sono alcune differenze sulla posizione degli infissi e sulle loro dimensioni per quanto riguarda il lato ovest nel piano secondo ed il lato nord al piano terra; inoltre al piano I "soppalco" non risultano i due soppalchi realizzati utilizzando travi in acciaio e tantomeno il bagno realizzato nell'angolo a sud-ovest.

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6°, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

I costi per la sanatoria sono stimati in € 5.000,00 comprensivi delle oblazioni e spese tecniche di progettazione.

- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Lo stabile potrebbe essere diviso in due lotti (il primo con il piano terra ed il piano primo "soppalco" ed un secondo lotto con il solo piano secondo) in quanto hanno accessi indipendenti; nonostante ciò lo scrivente ritiene che sia altamente improbabile la vendita del secondo lotto, se svincolato del primo, in quanto poco appetibile dal punto di vista commerciale. Esso infatti non risulterebbe idoneo ad alcuna attività commerciale o di servizi perché l'accesso avverrebbe esclusivamente da una stradina secondaria caratterizzata da una notevole pendenza in una zona periferica dove è già difficoltosa la vendita di un locale sulla via principale.

Sempre secondo il parere dello scrivente l'unico modo per vendere il piano secondo è vincolarlo alla restante parte dell'immobile esecutato in quanto il piano terra ed il soppalco collegato sono gli unici piani che hanno la possibilità di essere oggetto di compravendita.

- 8) *se l'immobile è pignorato solo prò quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (pro cedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile ha un unico proprietario, la ***** , pertanto non rientra nella fattispecie suddetta.

- 9) **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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; 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 il relativo giudizio;



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è correntemente nella disponibilità della

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

Non esistono i suddetti presupposti.

11) ***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 civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;*

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; tanto meno esistono diritti demaniali.

12) ***fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*

Allo stato attuale non si hanno informazioni in merito a spese condominiali. .

13) ***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Stima in base al valore di mercato

La stima è redatta utilizzando il metodo della comparazione, confrontando l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni imprenditori locali e si sono inoltre compiute delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive dell'appartamento, la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

3) studiare le potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;

4) vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

Nella fattispecie, la valutazione secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, riferite al secondo semestre del'anno 2022 per gli immobili a destinazione commerciale per le zone periferiche di Lanusei, sono le seguenti:

- per i magazzini in stato di conservazione ottimo il valore di mercato varia tra i 500 ed i 600 €/mq;
- per i negozi in stato di conservazione ottimo il valore di mercato varia tra i 750 ed i 950 €/mq.

Tuttavia, prima di attribuire il valore definitivo è necessario fare le seguenti considerazioni degli elementi che concorrono a favore e contro.

A favore:

- La collocazione dell'unità immobiliare, con accesso diretto dalla viabilità principale.
- Le finiture interne sono discrete, gli impianti e i servizi sono in buono stato;
- L'edificio nella sua interezza possiede delle discrete finiture estetico architettoniche;
- La superficie commerciale del complesso è ampia e, sostanzialmente, indivisa e pertanto si presta facilmente a numerosi utilizzi.

Contro:

- La posizione risente, anche se in forma minima, della distanza dai servizi pubblici e sociali di ragionevole interesse, quali negozi ed uffici pubblici;
- Il piano I "soppalco" ha un'altezza di soli 2,46 m pertanto, pur ritenendo di non doverlo considerare magazzino (lo stesso si presta benissimo a zona espositiva), lo si considererà come superficie da adibire a negozio ma avrà un coeff. ridotto che tenga conto di tale fattore.

Adozione dei criteri di deprezzamento

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario dell'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Dal momento che il deprezzamento di una costruzione, in linea di massima si ritiene imputabile ad una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

I principali elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- lo stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472

C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

- le finiture;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la sua destinazione in funzione dell'uso;
- una serie di voci secondarie che tengono conto della presenza e della qualità di impianti.

Coefficiente di vetustà (kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10° anno (coef. Kv pari a 0,97), del 6% al 25° anno (Kv pari a 0,94), e del 10% dal 30° anno (Kv pari a 0,90).

Stato di conservazione (sc)

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1.0 (0%), il **medio** sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine lo **scadente** sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc)

La **Tecnica costruttiva** e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato è stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata. Esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1.0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0.95 (-5%), **superata** con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione(ku).

L'**ubicazione** del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1.0 a 0.90 (-10%) .

Altri elementi (ki).

Altri elementi di cui bisogna tenere conto, sono la presenza di impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative, oltre allo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%)

Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con la viabilità principale, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio così ottenuto:

Immobile	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Coeff. di deprezzamento	€/mq	€/mq CORRETTO
Piano terra	0,9	0,95	0,95	0,95	0,95	0,733	850,00	623,097
Piano I (Soppalcato)	0,9	0,95	0,95	0,95	0,8	0,617	850,00	524,714
Piano II	0,9	0,95	0,95	0,95	0,92	0,710	550,00	390,449

Una volta calcolato il valore unitario corretto è sufficiente calcolare la superficie commerciale per trovare il valore dell'immobile oggetto di stima.

Nel calcolo della superficie commerciale si utilizzano i seguenti criteri:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Le superfici di riferimento per i vari piani sono le seguenti:

Piano terra

Superficie utile netta calpestabile	597,00	597,00
Muri perimetrali	46,20	46,2
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0	0
Superficie commerciale		643,20
Superficie netta		597,00

Piano I Soppalco

Superficie utile netta calpestabile	428,85	428,85
Muri perimetrali	46,20	46,2
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0	0
Superficie commerciale		475,05
Superficie netta		428,85

Piano II

Superficie utile netta calpestabile	524,78	524,78
Muri perimetrali	42,54	42,5425
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	69,5	10,7

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



Studio Tecnico di Ingegneria

R.G. Es.Im. 18 del 2022

C.T.U ING. FABRIZIO DEIANA

Superficie commerciale		578,02
Superficie netta		524,78

Pertanto in base alle superfici così determinate ed ai coefficienti riduttivi dedotti in funzione delle caratteristiche dei singoli piani è possibile ottenere il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima che viene di seguito rappresentato:

Immobile	Superficie commerc. mq	Costo Unitario €/mq	Coeff. di deprezzamento	Valore in Euro
Piano terra	643,20	850	0,73	€ 400 776,17
Piano I (Soppalcato)	475,05	850	0,62	€ 249 265,15
Piano II	578,02	550	0,71	€ 225 688,06
Totale	1696,27			€ 875 729,38

CAPITOLO QUINTO

Considerazioni finali

Gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente alle seguenti conclusioni:

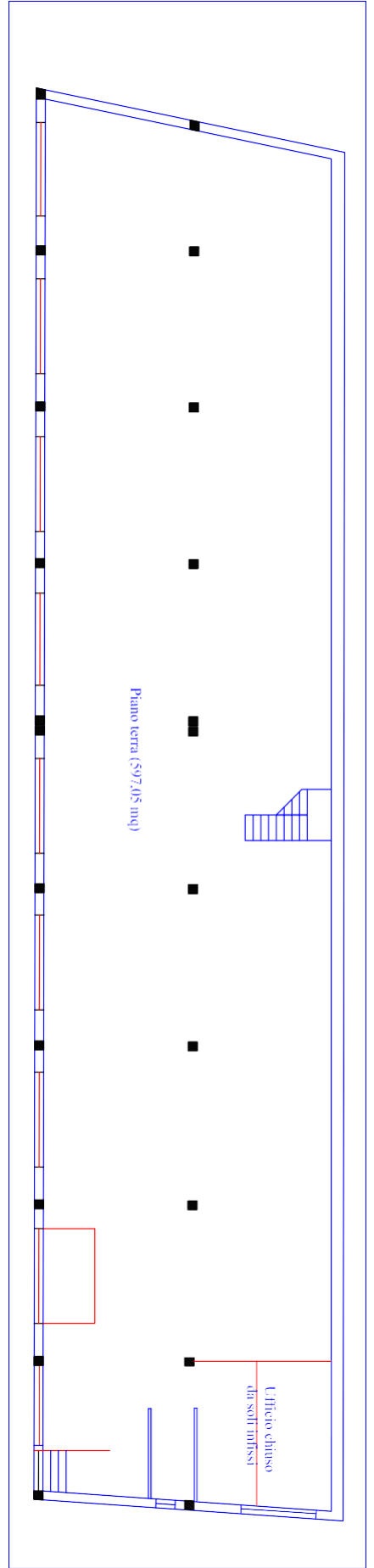
Il valore dei beni oggetto della presente è pari a € 876.000,00 (Euro ottocentotantaseimila/00).

Il C.T.U.

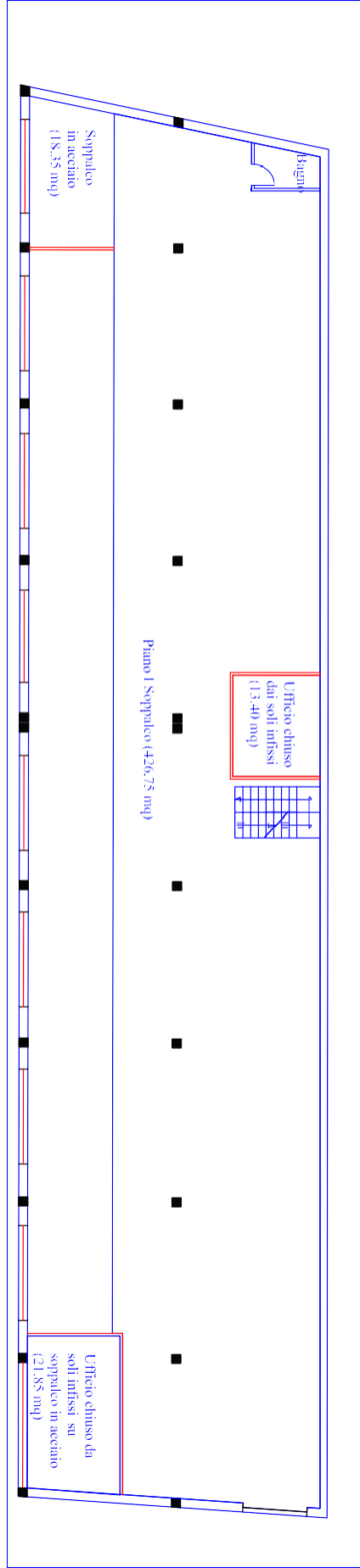
(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)



Piano Terra



Piano I (soppalco)



Piano II

