

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 241/17 R.G.E.

Promossa da: "AMCO ASSET MANAGMENT S.p.A.",

rappresentata da: Avv. Pierluigi Boscia

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lunari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 22/03/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 241/17 R.G.E., promossa da " AMCO ASSET MANAGMENT S.p.A." contro il sig. [REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Federica Lunari, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, 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;

Provenienza:

Il Sig. [REDACTED], Via Tempio n.47, codice fiscale [REDACTED], divenne proprietario:

- per diritti pari a 1/1 di quota di proprietà, delle unità immobiliari ubicate in Comune di Calangianus (SS), Via Tempio 47, distinto al catasto fabbricati al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0 vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, foglio 46, mappale 565, Bene Comune, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 18/05/2005, rep. 31175/14065, rogante Notaio Mario De Simone in Forlì, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 5927/3718 il 25/05/2005, con il quale la società [REDACTED].

- alla società [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per l'intera quota di proprietà a seguito di Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili rep. N.10 del Tribunale di Tempio Pausania del 01/02/2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania il 25/02/2005 ai nn. 2031/1362 contro i seguenti soggetto: [REDACTED]



per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]

per la quota di ½ in regime di comunione legale [REDACTED].

Al catasto fabbricati, il caricamento del trasferimento della proprietà in capo [REDACTED], relativamente ai subalterni 2, 3, 4 del mappale 563, porta la dicitura "passaggi da esaminare". Ciò molto probabilmente in virtù del fatto che l'immobile al Catasto Fabbricati fino al 01/02/2005, ovvero, prima di essere volturato a favore della [REDACTED] risultava intestato per la quota di 1/1 di piena proprietà al sig. [REDACTED], mentre la nota di trascrizione del Decreto di trasferimento immobili del 25/02/2005, nn. 2031/1362 a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, relativa alle suddette unità immobiliari cita come soggetti contro il Sig. [REDACTED] per i diritti di proprietà di ½ ciascuno, coniugati in regime di comunione legale dei beni, generando così una discontinuità nei passaggi. Va doverosamente sottolineato che il [REDACTED] acquistò il terreno di sedime dell'immobile in regime di piena proprietà in data 16/05/1969 e che lo stesso immobile venne edificato a partire dall'anno 1969.

• Anteriormente al ventennio, con atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Altea in Tempio Pausania il giorno 16/05/1969, trascritto in Tempio Pausania in data 24/05/1969, le signore [REDACTED]

[REDACTED], trasferivano al signor [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà di tre lotti di terreno contraddistinti al foglio 45 del catasto terreni alla particella 21/A di 2167 mq, 37/A di 498 mq, 37/C di 85 mq. Le particelle venivano successivamente fuse con Tipo Mappale n.171.512/1979 nella particella 561 di 2750 mq, da cui deriva l'area di sedime del fabbricato e divenuta ente urbano in seguito ad inserimento con tipo mappale del suddetto fabbricato.

• Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio n.46, mappale 563, sub 2, 3, 4, (edificati con Licenza Edilizia 89/69, Variante 74/72 e Concessione Edilizia 15/78, tutte a nome Cossu Giovanni), vengono caricati il 30/06/1987 in capo al signor Cossu Giovanni, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

• **Trascrizione 25/05/2005 r.g. 5927/r.p. 3718**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 18/05/2005 retp.31171/14065, Dr. Mario De Simone, Notaio in Forlì, **compravendita**, con la quale la [REDACTED]



_____ vende al _____

_____, l'intera quota in piena proprietà sugli immobili siti in Calangianus, Via Tempio 47 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Calangianus al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0 vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, con le proporzionali quote di comproprietà sull'immobile censito al catasto fabbricati di Calangianus, foglio 47, mappale 565, Bene comune non censibile

- **Iscrizione 25/05/2005 r.g. 5928/ r.p.967**

Atto notarile del 18/05/2005, rep. 31172/14066, Dr. Mario De Simone, Notaio in Forlì, **ipoteca volontaria**, in concessione a garanzia di mutuo fondiario con montante € 300.000,00 per capitale di € 150.000,00, **a favore** di UNIPOL BANCA, c.f. 03719580379, sede in Bologna, domicilio eletto: Via Stalingrado 53, Bologna, per la quota di 1/1 di proprietà, **contro** _____

_____ Via Tempio n.47, _____ per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili siti in Calangianus, Via Tempio 47 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Calangianus al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0 vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, con le proporzionali quote di comproprietà sull'immobile censito al catasto fabbricati di Calangianus, foglio 47, mappale 565, Bene comune non censibile

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 20/12/2007, r.g.15172/ r.p. 9388**

ATTO GIUDIZIARIO, in data 08/11/2007, rep. 476/2007, Tribunale di Tempio Pausania, c.f. 91004520903, Atto esecutivo o cautelare: **Verbale di pignoramento immobili**, richiedente PRIMA GLOBAL, Sassari, a favore di UNIPOL BANCA S.p.A. con sede in Bologna, c.f. 03719580379, per la quota di 1/1 di proprietà, **contro** _____

_____, Via Tempio n.47, _____ per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili siti in Calangianus, Via Tempio 47 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Calangianus al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0 vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, con le proporzionali quote di comproprietà sull'immobile censito al catasto fabbricati di Calangianus, foglio 47, mappale 565, Bene comune non censibile

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 26/09/2017, r.g.8042/ r.p. 5603**

ATTO GIUDIZIARIO, in data 22/08/2017, rep. 1252/2017, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, c.f. 91004520903, Atto



esecutivo o cautelare: **Verbale di pignoramento immobili**, richiedente UNIPOL, Oristano, a favore di UNIPOL BANCA S.p.A. con sede in Bologna, c.f. 03719580379, **contro** [REDACTED] in Calangianus, Via Tempio n.47, [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili siti in Calangianus, Via Tempio 47 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Calangianus al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0 vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, con le proporzionali quote di comproprietà sull'immobile censito al catasto fabbricati di Calangianus, foglio 47, mappale 565, Bene comune non censibile



Risultano inoltre iscritte, sugli immobili in oggetto, in data posteriore al 25/05/2005, ovvero alla trascrizione dell'atto di compravendita con cui la proprietà passa da [REDACTED] al sig. [REDACTED], le seguenti formalità con soggetto contro: [REDACTED]

- **trascrizione di Decreto di sequestro conservativo il 16/07/2005 ai nn. R.g. 8635, r.p. 5706**

ATTO GIUDIZIARIO in data 16/07/2005, rep.326 del Tribunale di Tempio Pausania, Atto esecutivo o cautelare: **Decreto di sequestro conservativo**, richiedente Avv. Monica Foti, Milano, a favore di: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili siti in Calangianus, Via Tempio 47 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Calangianus al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0 vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, con le proporzionali quote di comproprietà sull'immobile censito al catasto fabbricati di Calangianus, foglio 47, mappale 565, Bene comune non censibile, oltre ad altri.

- **Annotazione a trascrizione il 21/07/2011 ai nn. R.g. 7679, r.p. 1429**

ATTO GIUDIZIARIO in data 29/03/2011, rep. 318 del Tribunale di Tempio Pausania, Annotazione a trascrizione: **Restrizione di beni**, richiedente Avv. Monica Foti, Milano, a favore di: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, gravante sugli immobili siti in Calangianus, Via Tempio 47 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Calangianus al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0 vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, con le proporzionali quote di comproprietà sull'immobile censito al catasto fabbricati di Calangianus, foglio 47, mappale 565, Bene comune non censibile, oltre ad altri.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 22/08/2017
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 29/09/2017
- Contratto mutuo

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari in Comune di Calangianus, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 46, mappale 563, subalterni 2, 3, 4 dove [REDACTED] acquista da [REDACTED]



██████████ & C, Notaio rogante Mario De Simone in Forlì, atto di compravendita in data 18/05/2005, rep. 31175/14065, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 5927/3718 il 25/05/2005.
(ALLEGATO A)

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 46, mappale 563, sub 2 (ora 8), 3 (ora 7) e 4 (ora 6) **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Copia titoli edilizi e grafici n. 89/69 del 17/12/1969, n. 74/72 del 02/12/1972, n. 15/78 del 09/05/1978, Abitabilità prot. 3023/05 **(ALLEGATO G)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 13/05/2024 **(ALLEGATO I)**
- Copia certificato di stato civile sig. ██████████ **(ALLEGATO O)**

QUESITO DUE

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

In data 26/04/2024 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 20/05/2024, alle ore 15.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Maurizio Satta e del sig. ██████████ dell'esecutato.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia **(ALLEGATO L)**

Descrizione dettagliata del bene:

in bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Calangianus (SS), in Via Tempio 47, ed è costituito da tre una unità immobiliari appartenenti ad un immobile a tre piani fuori terra. Le unità immobiliari interessate si trovano al piano primo (sub 2 e 3) ed al piano secondo (sub 4), più un vano scala censito al foglio 46, mappale 565 BCNC

L'accesso alle tre unità immobiliari avviene dalla via Tempio, civico 47, da cui si accede ad un cortile sterrato sul quale affacciano diversi



fabbricati. Il cortile è contraddistinto al catasto terreni al mappale 561, ente urbano (mappale correlato al mappale 563, sub 2, 3, 4, come riportato in visura).

Guardando il fabbricato dal piazzale sterrato antistante, l'accesso ai sub 3 (ora 7) e 4 (ora 6) avviene attraverso il vano scala aperto posto sul lato destro, mentre l'accesso al sub 2 (ora 8) avviene attraverso una porta di legno posta sul lato sinistro.

UI 1 sub 2 (ora 8)

La signora [REDACTED], ha consentito l'accesso all'unità.

Si tratta di un appartamento al piano primo dell'edificio, raggiungibile da una scala interna che ha la sola funzione di collegare l'ingresso al piano terra con l'appartamento in oggetto.

L'ingresso all'appartamento dal vano scala avviene attraverso un portoncino di legno di color marrone.

L'unità immobiliare è completamente arredata e attualmente è occupata dalla signora [REDACTED] e dal figlio minorenni.

Dalla porta di ingresso si entra in un corridoio che distribuisce ai vari ambienti. Percorrendolo si trova sulla sinistra la cucina e due camere da letto, sulla destra il soggiorno ed il bagno.

La cucina e le due camere da letto affacciano sul piazzale sterrato, mentre il soggiorno ed il bagno affacciano su una terrazza non praticabile in quanto non pavimentata, che è la copertura piana dell'unità immobiliare al piano terra di altra proprietà. La terrazza (parte) risulta pertinenza del sub 2 come da scheda catastale. Dalle due camere da letto si può accedere al balcone in facciata

La cucina è di dimensioni tali da ospitare anche un tavolo da pranzo, inoltre è dotata di caminetto su un angolo.

Il bagno è completo di lavabo, vasca, vaso e bidet, tutti i sanitari e le rubinetterie sono evidentemente datati.

L'unità immobiliare in generale appare in discrete condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di realizzazione ed anche lo stato di incuria in cui versa l'esterno dell'intero immobile.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e dal certificato di collaudo allegato all'agibilità e sono i seguenti: struttura portante intelaiata tamponata con blocchi di cls di spessore 20 cm posti su due file con intercapedine, solai in putrelle a doppio T e tavelloni per quanto riguarda primo solaio, mentre con travetti prefabbricati e pignatte per gli altri, tramezzature interne in mattoni laterizi forati ed in parte in cartongesso. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica probabilmente risalenti agli anni '70, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana rubinetti. Gli infissi ed i serramenti sono di legno, le porte di legno tamburato. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo



economico.

L'impianto elettrico appare di tipo standard, per lo stesso esiste una dichiarazione di conformità ai sensi della 46/90 allegata alla pratica di agibilità. La signora [REDACTED] dichiara che l'impianto ed il contatore dell'energia elettrica sono comuni ai sub 2 e 3.

Non esiste invece la dichiarazione di conformità relativamente all'impianto idrosanitario. La signora [REDACTED] dichiara che l'immobile non è collegato alla rete idrica comunale, ma che l'acqua viene attinta da un pozzo.

L'unità immobiliare è riscaldata da una stufa a pellet posta tra il corridoio ed il soggiorno, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo.

L'unità immobiliare confina con: foglio n°46, mappale 563, sub 3 (ora 7), foglio 46, mappale 565 (BCNC).

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale (non è riportato il balcone in facciata)
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi

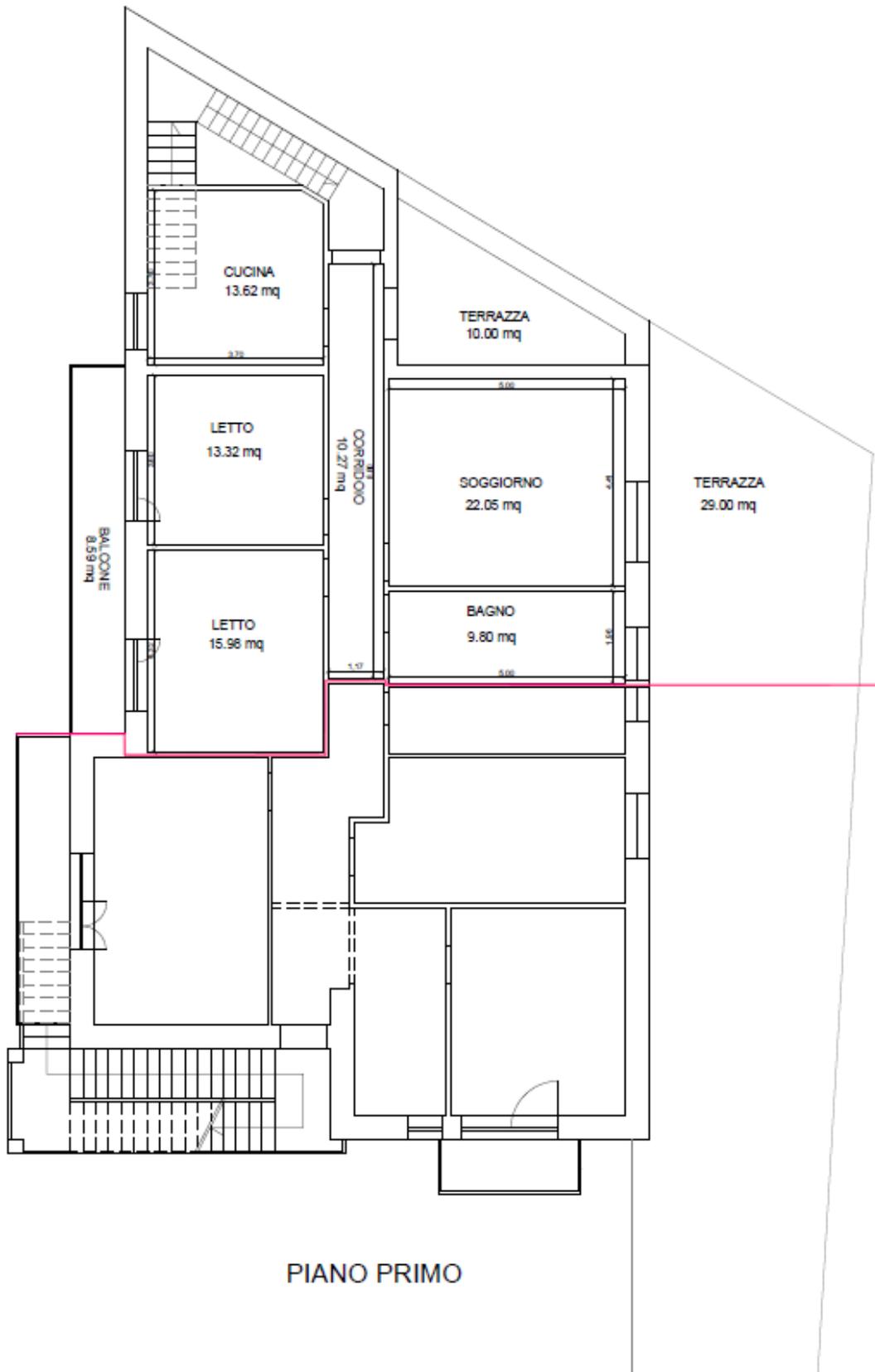
la difformità rispetto al titolo edilizio consiste nel fatto l'unità immobiliare è stata concessionata come unica insieme all'appartamento adiacente contraddistinto al sub 3. Nessuno dei titoli edilizi presenti in Comune dimostra l'avvenuto frazionamento, che è stato eseguito unicamente a livello catastale. Inoltre, in nessuno dei titoli edilizi presenti in comune è indicata la cucina, che risulta essere stata ricavata nello spazio destinato al vano scala. Infine, si riscontrano differenze anche per quanto riguarda le aperture sul prospetto anteriore, diverse nella realtà rispetto all'ultimo titolo edilizio che le rappresenta (L.E. 74/72). È d'obbligo segnalare che l'agibilità è stata rilasciata a seguito di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (come dichiarato nella stessa), ma il personale incaricato non è stato in grado di riconoscere e segnalare le discordanze tra quanto regolarmente assentito, quanto realizzato e quanto accatastato. Di fatto lo stato dell'unità immobiliare, seppure provvista di agibilità, è difforme dai titoli edilizi adesso e lo era ugualmente al momento del rilascio dell'agibilità stessa.



Calcolo della consistenza immobiliare UI 1 SUB 2 (ora 8)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugiata
abitazione	mq 101.43	1/1	mq 101.43
terrazza	mq 47.59	0.2	mq 9.52
TOTALE			mq 110.95





PIANO PRIMO

UI 1



UI 2 sub 3 (ora 7)

Il Signor ██████████, dichiaratosi ██████████, ha consentito l'accesso all'unità.

Si tratta di un appartamento al piano primo dell'edificio, raggiungibile dalla scala esterna che collega il cortile esterno con il piano terra e primo dell'edificio.

L'ingresso all'appartamento dalla scala avviene attraverso un portoncino di legno di color marrone.

L'unità immobiliare è completamente arredata e attualmente è occupata senza titolo dalla signora ██████████, ██████████ dell'esecutato.

Dalla porta di ingresso si entra in un corridoio che distribuisce ai vari ambienti. Percorrendolo si trova sulla destra un disimpegno, una camera da letto, la cucina ed il bagno, mentre sulla sinistra si trova la sala da pranzo. La cucina non è stata visionata durante il sopralluogo, in quanto il ██████████ ha dichiarato che al suo interno in quel momento si trovava la Signora ██████████ anziana e allettata, che stava riposando.

La cucina e il bagno affacciano sulla terrazza non praticabile in quanto non pavimentata, che è la copertura piana dell'unità immobiliare al piano terra di altra proprietà. La terrazza (parte) risulta pertinenza del sub 3 come da scheda catastale. Il soggiorno affaccia sul piazzale sterrato e da questo si può accedere al balcone di proprietà. Anche la camera da letto, che guarda sul lato destro del fabbricato, ha un balcone di pertinenza.

Nel disimpegno a destra dell'ingresso si trova un caminetto.

Il bagno è completo di lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'unità immobiliare in generale appare in discrete condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di realizzazione ed anche lo stato di incuria in cui versa l'esterno dell'intero immobile.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e dal certificato di collaudo allegato all'agibilità e sono i seguenti: struttura portante intelaiata tamponata con blocchi di cls di spessore 20 cm posti su due file con intercapedine, solai in putrelle a doppio T e tavelloni per quanto riguarda primo solaio, mentre con travetti prefabbricati e pignatte per gli altri, tramezzature interne in mattoni laterizi forati ed in parte in cartongesso. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica probabilmente risalenti agli anni '70, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana rubinetti. Gli infissi ed i serramenti sono di legno, le porte di legno tamburato. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo economico.

L'impianto elettrico appare di tipo standard, per lo stesso esiste una dichiarazione di conformità ai sensi della 46/90 allegata alla pratica di agibilità. È stato inoltre dichiarato dalla ██████████, che occupa l'unità immobiliare adiacente, che l'impianto ed il contatore



dell'energia elettrica sono comuni ai sub 2 e 3.

Non esiste invece la dichiarazione di conformità relativamente all'impianto idrosanitario. Sempre la ██████████, durante il sopralluogo all'unità immobiliare adiacente, ha dichiarato che l'immobile non è collegato alla rete idrica comunale, ma che l'acqua viene attinta da un pozzo.

L'unità immobiliare è riscaldata dal caminetto posto nel disimpegno, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo. È presente anche l'unità esterna di una pompa di calore aria aria, ma l'unità interna è stata rimossa

L'unità immobiliare confina con: foglio n°46, mappale 563, sub 2.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

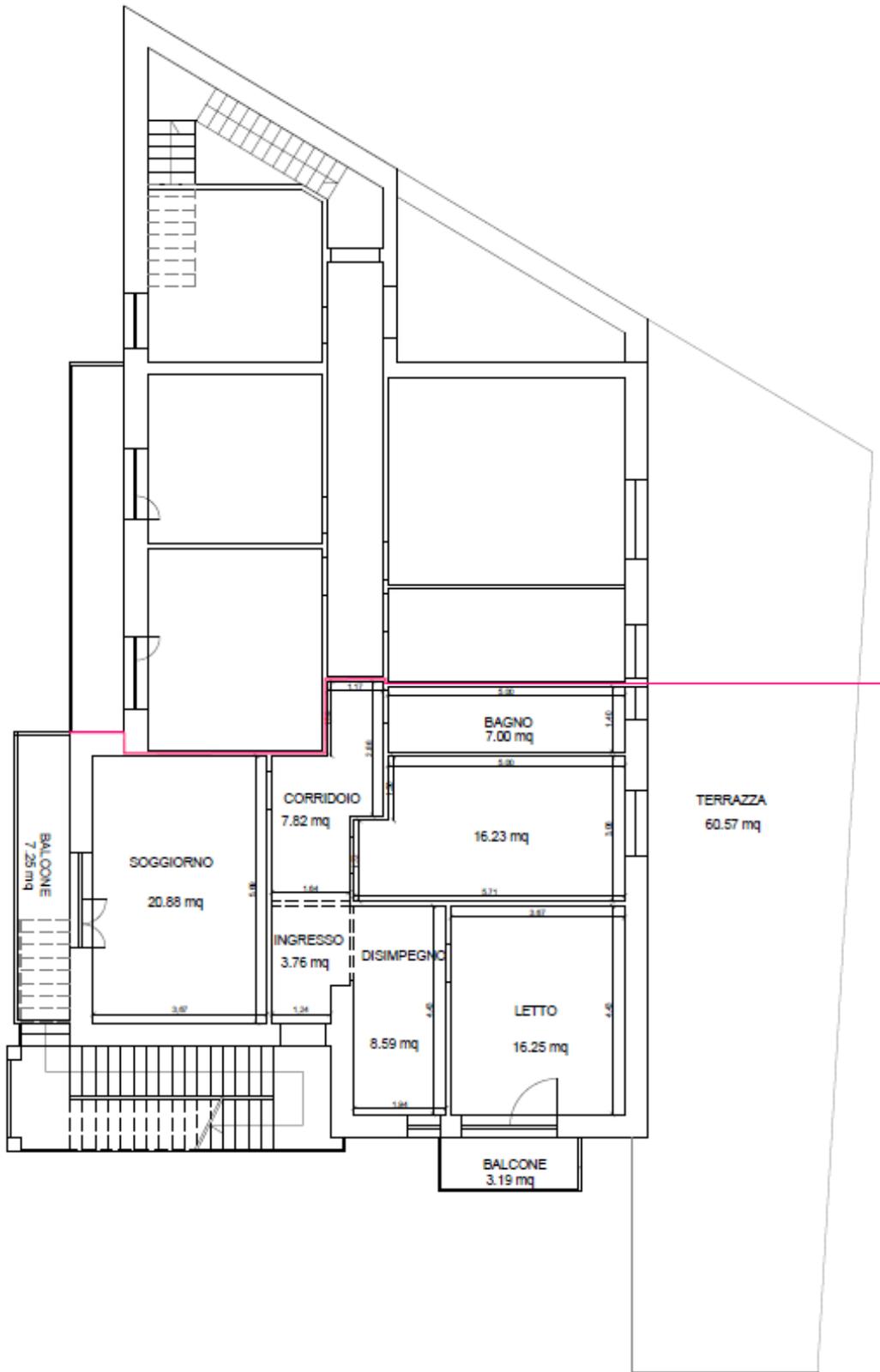
- l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi

la difformità rispetto al titolo edilizio consiste nel fatto l'unità immobiliare è stata concessionata come unica insieme all'appartamento adiacente contraddistinto al sub 2. Nessuno dei titoli edilizi presenti in Comune dimostra l'avvenuto frazionamento, che è stato eseguito unicamente a livello catastale, e rispetto a quanto accatastato si riscontrano differenze nella distribuzione interna e l'assenza in planimetria dei balconi. Infine, si riscontrano differenze anche per quanto riguarda le aperture sul prospetto anteriore, diverse nella realtà rispetto all'ultimo titolo edilizio che le rappresenta (L.E. 74/72). È d'obbligo segnalare che l'agibilità è stata rilasciata a seguito di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (come dichiarato nella stessa), ma il personale incaricato non è stato in grado di riconoscere e segnalare le discordanze tra quanto regolarmente assentito, quanto realizzato e quanto accatastato. Di fatto lo stato dell'unità immobiliare, seppure provvista di agibilità, è attualmente difforme dai titoli edilizi e lo era anche al momento del rilascio dell'agibilità.

Calcolo della consistenza immobiliare UI 2 SUB 3 (ora 7)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
abitazione	mq 100.08	1/1	mq 100.08
terrazza	mq 71.07	0.2	mq 14.20
TOTALE			mq 114.28





PIANO PRIMO UI 2



UI 3 sub 4 (ora 6)

Il Signor ██████████, dichiaratosi ██████████ dell'esecutato, ha consentito l'accesso all'unità.

Si tratta di un appartamento al piano secondo dell'edificio, raggiungibile dalla scala esterna che collega il cortile esterno con il piano terra e primo dell'edificio.

L'ingresso all'appartamento dalla scala esterna avviene attraverso un portoncino di legno di color marrone.

L'unità immobiliare è completamente arredata e attualmente è occupata dall'esecutato e dai genitori.

Dalla porta di ingresso si entra in un ampio soggiorno con zona pranzo dal quale si può accedere ad un disimpegno che collega il bagno e il sub 5, mentre a sinistra dell'ingresso si trova una porta che unisce il soggiorno con un'altra stanza utilizzata anch'essa come soggiorno e dalla quale si accede alla cucina, fornita di un piccolo ripostiglio/lavanderia.

La cucina e il bagno affacciano sulla copertura piana non praticabile dell'unità immobiliare al piano terra, mentre il soggiorno affaccia sul piazzale sterrato e da questo si può accedere al balcone di proprietà. Anche il locale attualmente utilizzato come pranzo, che guarda sul lato destro del fabbricato, ha un balcone di pertinenza.

All'interno del soggiorno si trova una stufa a pellet ed un caminetto a legna.

Il bagno è completo di lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'unità immobiliare in generale appare in discrete condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di realizzazione ed anche lo stato di incuria in cui versa l'esterno dell'intero immobile.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e dal certificato di collaudo allegato all'agibilità e sono i seguenti: struttura portante intelaiata tamponata con blocchi di cls di spessore 20 cm posti su due file con intercapedine, solai in putrelle a doppio T e tavelloni per quanto riguarda primo solaio, mentre con travetti prefabbricati e pignatte per gli altri, tramezzature interne in mattoni laterizi forati ed in parte in cartongesso. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica probabilmente risalenti agli anni '70, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana rubinetti. Gli infissi ed i serramenti sono di legno, le porte di legno tamburato. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo economico.

L'impianto elettrico appare di tipo standard e necessita di manutenzioni, per lo stesso esiste una dichiarazione di conformità ai sensi della 46/90 allegata alla pratica di agibilità.

Non esiste invece la dichiarazione di conformità relativamente all'impianto idrosanitario. Resta valida la dichiarazione della ██████████ ██████████, occupante il sub 2, circa l'assenza di collegamento dell'immobile



alla rete idrica di Abbanoa, ma che l'acqua viene attinta da un pozzo. L'unità immobiliare è presumibilmente riscaldata dalla stufa posta nel soggiorno, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo

L'unità immobiliare confina con: foglio n°46, mappale 563, sub 5.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi.

La difformità rispetto al titolo edilizio consiste nel fatto l'unità immobiliare è stata concessionata come unica unità, insieme all'appartamento adiacente, contraddistinto al sub 5 ed appartenente ad altra proprietà. Nessuno dei titoli edilizi presenti in Comune dimostra l'avvenuto frazionamento, che è stato eseguito unicamente a livello catastale. È presente anche una difformità a livello catastale, in quanto la distribuzione interna degli ambienti è diversa da quanto riportato nelle planimetrie. Infine, si riscontrano differenze anche per quanto riguarda le aperture sul prospetto anteriore, diverse nella realtà rispetto all'ultimo titolo edilizio che le rappresenta (L.E. 74/72). È d'obbligo segnalare che l'agibilità è stata rilasciata a seguito di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (come dichiarato nella stessa), ma il personale incaricato non è stato in grado di riconoscere e segnalare le discordanze tra quanto regolarmente assentito, quanto realizzato e quanto accatastato. Di fatto lo stato dell'unità immobiliare, seppure provvista di agibilità, è attualmente difforme dai titoli edilizi e lo era anche al momento del rilascio dell'agibilità.

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare inoltre che attraverso una porta interna all'unità immobiliare contraddistinta al sub 4 (ora 6) è possibile accedere al sub 5, di altra proprietà.

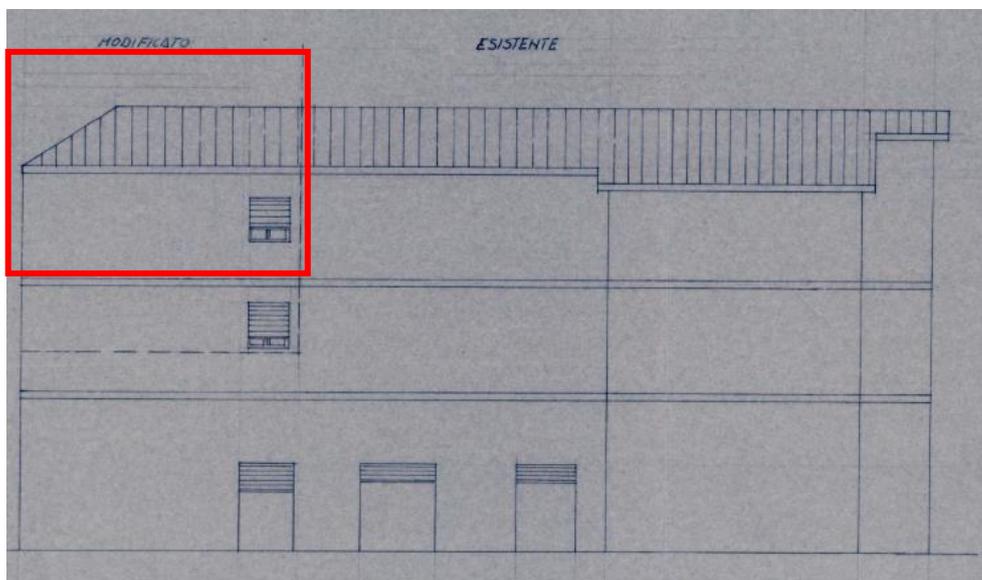
La porta interna sembrerebbe l'unico modo per accedere al sub 5 dall'esterno poiché, da quanto visibile osservando le facciate dell'edificio, sembrerebbe che la scala interna di collegamento che avrebbe dovuto essere edificata in forza di Concessione Edilizia 15/78, posizionata sul lato sinistro del fabbricato, sia stata realizzata solo parzialmente, per consentire il collegamento tra l'ingresso al piano terra e il sub 2 (ora 8) posto al piano primo, ma non il collegamento anche al piano secondo. La mancanza della scala, in difformità da quanto regolarmente concessionato, si evince sia dal fatto che esternamente non esiste la parte di piano secondo che avrebbe dovuto contenere la scala, sia dal fatto che durante il sopralluogo al sub 2 (ora 8), è stato possibile rilevare che la scala in narrativa terminava al piano primo invece che proseguire al piano secondo.

A causa di ciò si determina una situazione di assenza di indipendenza funzionale per i due subalterni, e quindi viene a mancare una delle caratteristiche necessarie per l'individuazione delle unità immobiliari



autonome.

Di seguito il raffronto tra quanto autorizzato e la foto della situazione reale



Prospetto come da CE 15/78, in rosso la parte non realizzata



Stato attuale dell'immobile, la freccia rossa ad indicare la parte mancante

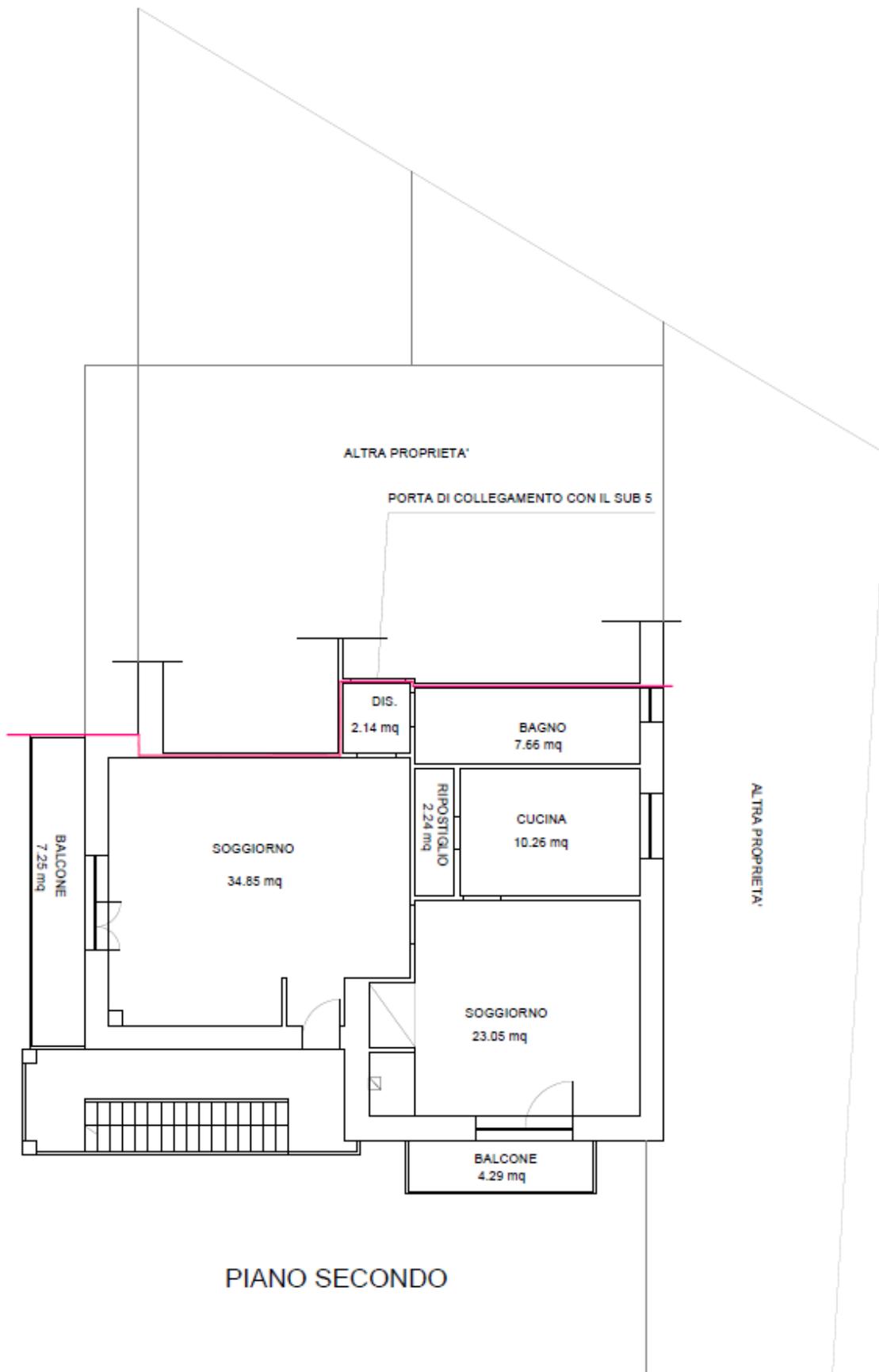
Va comunque evidenziato che la sottoscritta CTU non ha potuto accedere al sub 5, non essendo oggetto del pignoramento, e perciò non ne conosce la situazione reale.



Calcolo della consistenza immobiliare UI 3 SUB 4 (ora 6)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
abitazione	mq 100.08	1/1	mq 100.08
terrazza	mq 11.54	0.2	mq 2.31
TOTALE			mq 102.31





UI 3



Descrizione del fabbricato a cui appartiene l'immobile:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato su tre piani fuori terra.

Al fabbricato si accede da via Tempio, al civico 47, attraverso un piazzale sterrato dove si trovano anche gli spazi per i parcheggi.

Tutto il fabbricato versa in condizioni manutentive non buone, necessitando evidentemente di risanamenti e ripristini dei calcestruzzi distaccati dalle strutture e di nuove tinteggiature; inoltre necessitano di manutenzione o sostituzione gli infissi ed i serramenti e necessitano di revisione tutti gli impianti tecnologici.

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Calangianus, in posizione semiperiferica. La zona di ubicazione è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, commerciali e da alcuni fabbricati a destinazione artigianale.

QUESITO TRE

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 riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

La categoria ed il numero di subalterni corrispondono alla situazione attuale per tutti e tre i subalterni oggetto di pignoramento, non altrettanto la distribuzione interna e la presenza dei balconi in facciata per quanto riguarda i sub 3 e 4 e la sola presenza del balcone in facciata per il sub 2; pertanto, si è provveduto ad eseguire variazione catastale per riallineare le planimetrie catastali a quanto rilevato durante il sopralluogo.

QUESITO QUATTRO

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;

Le unità immobiliari al momento del pignoramento erano così censite al catasto Fabbricati del Comune di Calangianus:

al foglio 46, mappale 563, sub 2, categoria A3, classe 1, consistenza 5,0



vani, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani, sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 4,0 vani

Gli immobili risultano correttamente inseriti in mappa

I dati catastali risultano corretti per quanto riguarda il foglio, mappale e subalterni, categoria e rendita. Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che in due unità immobiliari (sub 3 e 4), sono state eseguite alcune modifiche interne consistenti nella realizzazione e/o demolizione di tramezzi e inoltre in nessuna delle planimetrie catastali sono presenti i balconi in facciata. Allo stesso modo non sono presenti i balconi nella planimetria del sub 2.

La sottoscritta CTU provvede, come dal quesito, a disporre la regolarizzazione presso il catasto, predisponendo nuove planimetrie contenenti le variazioni interne e gli ampliamenti di superfici esterne come rilevato in sede di accesso.

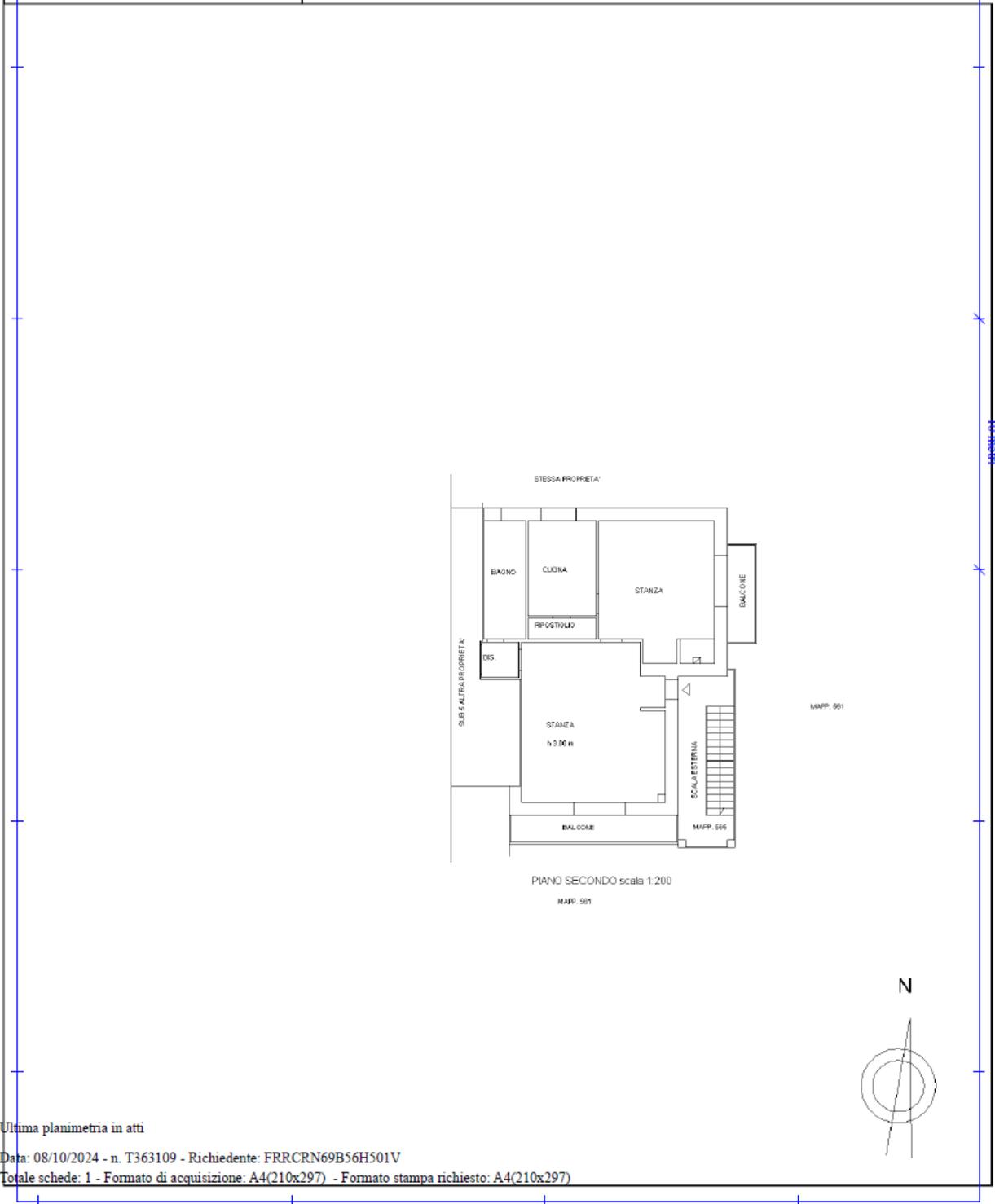
A seguito di variazione catastale, i nuovi dati relativi alle unità sono i seguenti:

- Foglio 46, mappale 563, subalterno 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 242.73 €
- Foglio 46, mappale 563, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 149.19 €
- Foglio 46, mappale 563, subalterno 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 €



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0115386 del 04/10/2024		
	Comune di Calangianus		
	Via Tempio	civ. 47	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Ferrilli Caterina	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
	Foglio: 46	Prov. Sassari	N. 272
	Particella: 563		
	Subalterno: 6		

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



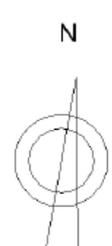
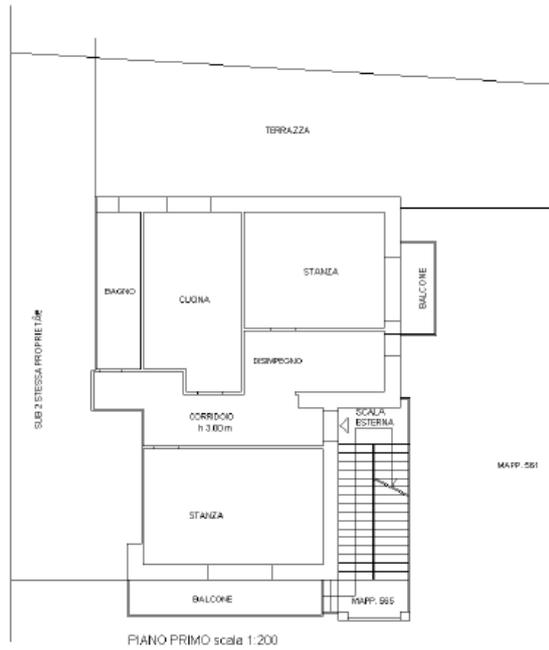
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2024 - Comune di CALANGIANUS(B378) - < Foglio 46 - Particella 563 - Subalterno 6 >
VIA TEMPIO n. 47 Piano 2



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0116158 del 07/10/2024	
	Comune di Calangianus Via Tempio civ. 47	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ferrilli Caterina	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 46	Prov. Sassari	
Particella: 653	N. 272	
Subalterno: 7		

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2024 - Comune di CALANGIANUS(B378) - < Foglio 46 - Particella 563 - Subalterno 7 >
VIA TEMPIO n. 47 Piano 1

Ultima planimetria in atti
Data: 08/10/2024 - n. T363110 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Calangianus individuano l'immobile in zona B1 dello strumento urbanistico vigente.

QUESITO SEI – “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 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;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

La costruzione è stata realizzata in base a: (**ALLEGATO F**)

- Nulla Osta del Sindaco n.89 del 17/12/1969
- Licenza Edilizia n.74 del 06/12/1972
- Concessione Edilizia n.15 del 14/03/1978

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Calangianus, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio emesso in quanto il progetto regolarmente autorizzato prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate al piano primo e secondo, mentre al momento dell'accesso sono state rilevate quattro unità immobiliari. Pertanto, rispetto a quanto regolarmente autorizzato con i titoli edilizi esistenti, abbiamo due frazionamenti che dovranno essere regolarizzati urbanisticamente.

Ordinariamente l'intervento di frazionamento è eseguibile previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985, allo stesso modo l'intervento modifiche alle aperture è altrettanto eseguibile mediante una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera a L.R. 23/85.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i



dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

Regolarizzazione urbanistica delle unità sub 3 (ora 7) e sub 2 (ora 8)

In riferimento al frazionamento delle due unità immobiliari attualmente contraddistinte con i sub 3 (ora 7) e 2 (ora 8), poiché le opere in narrativa sono state eseguite in assenza di comunicazione, le stesse possono essere facilmente regolarizzate mediante comunicazione tardiva della CILA con il pagamento di una sanzione amministrativa di 500 euro (art. 15, comma 7, L.R. 23/85).

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere di frazionamento e modifica alle aperture è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Olbia una pratica di CILA tardiva corredata da elaborati grafici, relazioni e documentazione fotografica. Oltre alla parcella del tecnico che si occuperà di redigere la pratica edilizia, sarà necessario corrispondere unicamente la sanzione amministrativa relativa alla comunicazione tardiva di CILA, che corrisponde a 500,00 € (art. 16, comma 4, L.R. 23/85).

Per la presentazione della comunicazione di CILA tardiva per frazionamento, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 2.000,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari contraddistinte ai sub 2 (ora 8) e 3 (ora 7) saranno pari a:

Oblazione € 500,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 60,00

Spese tecniche € 2'000,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 2'496,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE sub 3 (ora 8) e 2 (ora 7): € 3'056,00

Regolarizzazione urbanistica dell'unità sub 4 (ora 6)

Diverso è il discorso per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica dell'unità sub 4 (ora 6), poiché con la semplice denuncia con CILA tardiva della situazione attuale verrebbero a formarsi due unità immobiliari non funzionalmente indipendenti e perciò non frazionabili dal punto di vista urbanistico (non sarebbe possibile dichiarare la conformità urbanistica). Del resto, la singolarità della situazione attuale è ribadita dal fatto che sulla scheda catastale originaria del sub 4 non era stata indicata la porta di collegamento con il sub 5.

Pertanto, per sanare la situazione esistente sarà necessario coinvolgere



anche l'unità sub 5 di altra proprietà attuando, a parere della sottoscritta, una delle seguenti soluzioni:

1. realizzare un passaggio attraverso il pianerottolo della scala esterna, congiungendo i due balconi adiacenti stabilendo una servitù di passaggio sul balcone attualmente di pertinenza del sub 4, oppure trasformandolo in un bene comune alle unità sub 4 e 5,
2. realizzare il piano con la parte di scala sul lato sinistro del fabbricato, come previsto dalla concessione edilizia 15/78 e mai realizzati, previa necessaria e obbligatoria verifica della stabilità statica della parte di fabbricato sottostante.
3. fondere al catasto le due unità immobiliari, cointestando l'unità risultante dalla fusione e modificando il pignoramento in pro quota e relativo alla sola quota di proprietà del signor Piras.

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs. 192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Calangianus, è stato possibile verificare che esiste la Licenza di Agibilità relativa all'immobile, e la dichiarazione di conformità relativa al solo impianto elettrico ai sensi della 46/90 (dichiarazione del 2005, perciò antecedente al DM 37/08).

È d'obbligo segnalare che la Licenza di Agibilità è stata rilasciata a seguito di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (come dichiarato nella stessa), ma il personale incaricato non è stato in grado di riconoscere e segnalare le discordanze tra quanto regolarmente assentito, quanto realizzato e quanto accatastato. Di fatto lo stato dell'unità immobiliare, seppure provvista di agibilità, è difforme dai titoli edilizi rilasciati dal Comune.

QUESITO SEI bis

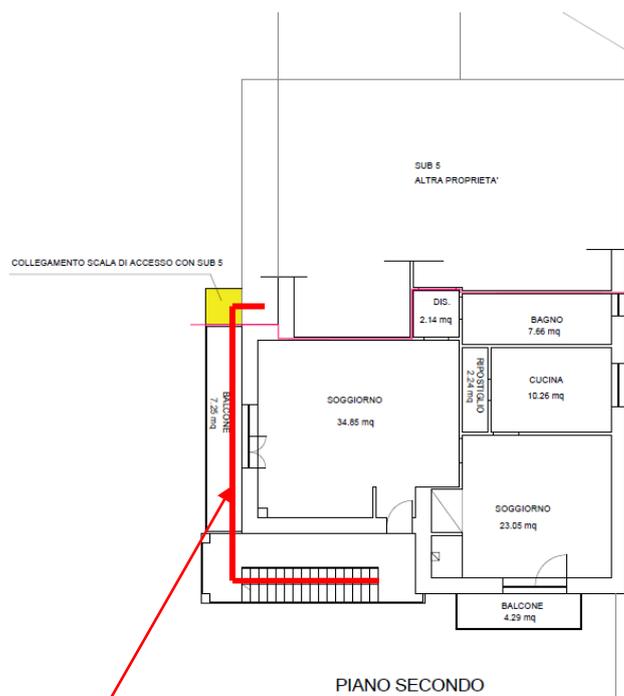
Risposta al quesito posto dal Giudice in data

ritenuto, in accoglimento dell'istanza del procedente, doversi «invitare il Consulente a chiarire se l'immobile di proprietà del debitore oggetto di pignoramento distinto con il sub 4, possa essere separato dall'immobile distinto con il sub 5, di proprietà di terzi, e se possa essere predisposto un accesso autonomo a tale ultimo immobile (quantificando i costi necessari a tal fine)»

In risposta al quesito, come specificato al punto precedente, esistono a parere della sottoscritta tre differenti modalità di procedere per poter ovviare alla servitù di fatto venutasi a creare.

A seguito di attenta analisi e valutazione dei costi e dei benefici, la sottoscritta ritiene che il modo più corretto e meno oneroso sia quello di realizzare un passaggio attraverso il pianerottolo della scala esterna, congiungendo i due balconi adiacenti e stabilire una servitù di passaggio sul balcone di pertinenza del sub 4 (ora 6), o trasformare il suddetto balcone in un bene comune alle unità sub 4 (ora 6) e 5.





PERCORSO PER NUOVO ACCESSO SUB 5

Infatti, in questo modo si lascerebbe inalterata la situazione del sub 5 di altra proprietà, visto che le lavorazioni e la eventuale modifica della consistenza dell'unità immobiliare sarebbero unicamente in capo all'unità sub 4 (ora 6) oggetto di esecuzione, con costi sicuramente più contenuti rispetto a quanto potrebbe comportare la realizzazione del piano e della scala sul lato sinistro.

Tantomeno appare percorribile all'atto pratico la soluzione di fondere i due sub, interessando nella fusione il sub 5 appartenente ad altra proprietà.

In totale, pertanto le spese necessarie per sanare la situazione urbanistica dell'unità sub 4 (ora 6) e contestualmente dell'unità sub 5 appartenente ad altra proprietà saranno composte dalle spese necessarie per la pratica urbanistica che riguarderà sia la costruzione del collegamento tra le due unità, che il frazionamento delle stesse, più le spese necessarie alla realizzazione del suddetto collegamento.

Spese per la pratica edilizia: SCIA edilizia per la realizzazione del passaggio e contestuale frazionamento delle due unità immobiliari, costi per il calcolo statico della nuova struttura, la direzione dei lavori e gli oneri per il coordinamento della sicurezza: € 5'000,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari contraddistinte al sub 4 (ora 6) saranno pari a:

Diritti SUAPE per presentazione della pratica € 60,00

n. 4 Bolli da 16.00 € per la presentazione dei calcoli statici al genio civile



+ collaudo = 64

Costo delle spese tecniche per pratica edilizia, calcoli, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza: € 5000,00+ 4% cassa professionale + IVA = € 6'344,00

Costo delle spese di costruzione € 5'644,36 + IVA di legge(10%)=€ 6'208,79

A quanto valutato fin ora, vanno aggiunte le spese per la divisione degli impianti elettrici dell'unità e per la realizzazione di due quadri separati, che si possono valutare in circa 1'000,00 euro ciascuna

Totale spese per frazionamento e regolarizzazione unità sub 4 (ora 6)

€ 14'552,79

In relazione ai costi per la regolarizzazione delle due unità suddette, appartenenti ad diverse proprietà, il parere della sottoscritta è, essendo le opere state realizzate nel momento in cui le due unità appartenevano alla medesima proprietà e quindi in accordo tra i proprietari delle due unità (essendo la stessa persona), le spese per la regolarizzazione della situazione attuale, ovvero la realizzazione del passaggio ed il frazionamento urbanistico debbano essere sostenute al 50% tra le due attuali proprietà.

QUESITO SETTE

verifici 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;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

QUESITO OTTO

specifici 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;

Unità non soggette a condominio

QUESITO NOVE - " 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;

Si può procedere alla vendita in tre lotti distinti.



QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

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

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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;

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari erano così occupate:

- l'unità immobiliare distinta al catasto del Comune di Calangianus al foglio 46, mappale 563, sub 2 (ora 8), risultava occupata senza titolo da parente con figlio minore,
- l'unità distinta al foglio 46, mappale 563, sub 3 (ora 7) risultava occupata da parente allettata,
- l'unità distinta al foglio 46, mappale 563, sub 4 (ora 6) risultava occupata dall'esecutato e dai suoi genitori. Al momento del sopralluogo erano presenti nell'unità anche i figli minori dell'esecutato i quali dichiaravano di non risiedere lì, ma presso la madre.

Non ci sono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto.

Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate
(ALLEGATO M)

QUESITO DODICI

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

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

QUESITO TREDICI – “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, 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;

Nessun vincolo



QUESITO QUATTORDICI – “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 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.

Premessa:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 650.00 e gli 850.00 €/mq.

Considerata la posizione rispetto alla strada, la presenza del parcheggio, la tipologia ed il taglio delle tre unità e dello stabile in cui sono collocate, si può prendere come valore di riferimento 750.00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per la quale la prima concessione edilizia con cui è stato realizzato il piano primo (sub 7 ed 8) risale al 1969, mentre la concessione per la realizzazione del piano secondo (sub 6) risale al 1972, è pari al 70%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "mediocre", si applica il coefficiente pari ad 0.8.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $750 \times 0.7 \times 0.80 = 420.00 \text{ €/mq}$

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 46, mappale 653, sub 2 (ora 8)

Valore al metro quadro € 420,00 x 110.95 mq = 46'599,80 €.

Immobile censito al foglio 46, mappale 635, sub 3 (ora 7)

Valore al metro quadro € 420,00 x 114.28 mq = 47'997,60 €.

Immobile censito al foglio 46, mappale 635, sub 4 (ora 6)

Valore al metro quadro € 420,00 x 102.31 mq = 42'970,20 €.

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica dei sub 2 (ora 8) e 3 (ora 7) in ragione di € 3'056,00 da suddividere per le due unità immobiliari (€ 1'528.00 ad unità immobiliare), e le spese per la regolarizzazione del sub 4 (ora 6) inclusa la realizzazione del passaggio per l'accesso al sub 5 quantificati in € 14'552,75 da suddividere tra il sub 4 (ora 6) ed il sub 5



FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1

UI 1: Immobile censito al foglio 46, mappale 653, sub 8 (ex sub 2)

PREZZO BASE: € 46'599,80 - 1'528.00 = € 45'071.80

LOTTO 2

UI 2: Immobile censito al foglio 46, mappale 653, sub 7 (ex sub 3)

PREZZO BASE: € 47'997,60 - 1'528.00 = € 46'469,60

LOTTO 3

UI 3: Immobile censito al foglio 46, mappale 653, sub 6 (ex sub 4)

PREZZO BASE: € 42'970,20 - 7'276,40 = € 35'693,80



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Moduli verifica **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia grafici allegati ai titoli edilizi **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia agibilità **(ALLEGATO H)**
- 9) Visure ipocatastali **(ALLEGATO I)**
- 10)Copia verbali di accesso **(ALLEGATO L)**
- 11)Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO M)**
- 12)Documentazione fotografica **(ALLEGATO N)**
- 13)Certificato stato civile Piras Gian Mario **(ALLEGATO O)**
- 14) Elaborati Grafici **(ALLEGATO P)**
- 15) Computo metrico **(ALLEGATO Q)**
- 16) **File editabile diritto di vendita**

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°34 pagine inclusa la presente e 16 allegati più la copia per l'IVG epurata dei dati sensibili, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 09/10/2023

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli

