

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA N° 1/16 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ATTORE:

[REDACTED]

CONVENUTO:

[REDACTED]

Giudice Istruttore:

Dott. Alessandro Di Giacomo

Il C.T.U.
Geom. Alessandro Ruda



Sommario

1. PREMESSE E QUESITI.....	3
2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE	7
2.1 Esame dei documenti depositati ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.....	8
2.2 Comunicazioni alle parti	8
3. RISPOSTA AL QUESITO	9
3.1 Punto n° 1	9
3.2 Punto n° 2	9
3.3 Punto n° 3	11
3.4 Punto n° 4	14
3.5 Punto n° 5	14
3.6 Punto n° 6	15
3.7 Punto n° 7	17
3.8 Punto n° 8	19
3.9 Punto n° 9	20
3.10 Punto n° 10	24
3.11 Punto n° 11	25
4. CONCLUSIONI.....	25



Tribunale di Tempio Pausania

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 1/16 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

1. PREMESSE E QUESITI

PREMESSO che:

- in data 31.08.2017 presso il Tribunale di Tempio Pausania nell'Udienza del 31.08.2017 Procedura Esecutiva n° 1/16 R.G.E. il sottoscritto Geom. Alessandro Ruda, nato ad Olbia il 28.11.1976, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2660, con studio in Olbia, Via Masaccio n° 22-D è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva suindicata;
- dopo il giuramento di rito il Giudice Dott. A. Di Giacomo affidava al sottoscritto l'incarico ponendo il seguente quesito:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza



dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i ;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare desistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione



- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- a) Qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- b) Quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di



tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008
 - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c..
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.
11. A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.
12. A compilare ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla presente nomina.



CONSIDERATO che:

- Il sottoscritto ha effettuato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania un accesso agli atti volto ad ottenere copia delle Concessioni Edilizie e/o delle relative Autorizzazioni per l'edificazione dell'immobile oggetto della presente e copia degli elaborati grafici ad esse allegati per farne parte integrante e sostanziale, nonché copia del certificato di abitabilità;
- Il giorno 11 Gennaio 2018 il sottoscritto, previo contatto telefonico con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ha preliminarmente concordato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 Gennaio 2018;
- il giorno 18 Gennaio 2018 si è provveduto a spedire alle parti, mezzo pec, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali;
- Il giorno 26 Gennaio 2018 alle ore 14:00, così come comunicato alle parti, presso l'immobile oggetto della presente procedura si è dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza del C.T.U., dell'ausiliario dello stesso, del sig. Emanuele Murrighili addetto dell'istituto Vendite Giudiziarie e in presenza del sig. [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore della società debitrice si è provveduto alla verifica dello stato dell'immobile, al rilievo degli ambienti, alla redazione della documentazione fotografica e quanto altro necessario al fine della redazione della presente perizia e di ciò si è redatto apposito verbale (*vedi All. A – verbale operazioni peritali*).
- Il giorno 05 Febbraio 2018 si è provveduto a richiedere al Sig. Giudice dell'Esecuzione, una proroga del termine di deposito dell'elaborato;

2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE

Al fine di espletare l'incarico lo scrivente CTU ha analizzato la documentazione acclusa al fascicolo di parte.

Lette tutte le carte processuali e dopo attenta analisi di tutta la documentazione contenuta, il CTU per la redazione della perizia ha utilizzato nell'espletamento del proprio incarico in particolare modo i seguenti documenti:

- a) Titoli Edilizi ed elaborati grafici allegati;



- b) Visure e schede catastali;
- c) Atto di Pignoramento Immobiliare;
- d) NTA e Regolamento Edilizio del Programma di Fabbricazione del Comune di Tempio Pausania;
- e) Trascrizioni a favore e contro.

2.1 Esame documenti depositati ai sensi dell'ex. art 567 c.p.c.

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo, relativamente alla documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., si è potuta riscontrare la presenza della relazione notarile ventennale e della documentazione catastale.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale aggiornata consistente nella visura catastale e nella scheda catastale relative all'immobile oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 2.

Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative all'immobile oggetto di causa fino a tutto il 04.05.2018, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 6.

Il bene risulta di proprietà della [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita [REDACTED], Notaio in Sassari, redatto in data [REDACTED], [REDACTED] registrato a Sassari il [REDACTED]

2.2 Comunicazioni alle parti

Così come già precedentemente esposto in premessa il sottoscritto ha provveduto, previo accordo con l'addetto dell'I.V.G. sig. Emanuele Murrighili, a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di comunicazione via pec inviata in data 18.01.2018.



3. RISPOSTA AL QUESITO

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, i rilievi, le indagini di mercato e le consultazioni di rito, sulla base degli elementi acquisiti e delle analisi effettuate e esaminati gli atti di causa in mio possesso, espongo:

3.1 Punto n° 1

In data 26 Gennaio 2018 alle ore 14:30, così come da verbale delle operazioni peritali, presso l'immobile oggetto della presente procedura alla presenza del C.T.U., dell'ausiliario dello stesso, del sig. Emanuele Murrighili addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si è proceduto all'accesso all'immobile.

L'accesso all'immobile è stato consentito dal sig. [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore della società debitrice.

Avuto accesso all'immobile oggetto della presente procedura si sono iniziate le operazioni peritali e si è provveduto al puntuale rilievo degli ambienti e alla redazione della documentazione fotografica e di quanto altro necessario alla corretta redazione dell'elaborato peritale.

3.2 Punto n° 2

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta ubicato in Comune di [REDACTED]
[REDACTED]

Il suddetto fabbricato risulta realizzato in virtù della Concessione Edilizia n° [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per cambio di

destinazione d'uso, con aumento di volume, al solo piano terra di un fabbricato adibito a deposito.

Il locale commerciale oggetto della presente relazione risulta essere posizionato al piano interrato, seminterrato, terra e primo di un edificio realizzato su tre livelli fuori terra.



Il fabbricato risulta essere realizzato su lotto pressoché rettangolare situato tra le vie
 [REDACTED]
 Catastralmente tale fabbricato risulta identificato al N.C.E.U. del Comune Censuario di
 Tempio Pausania secondo i seguenti identificativi:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Destinazione
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dalla visura catastale effettuata sulla suddetta proprietà si è potuto appurare che
 catastralmente la stessa risulta intestata alla [REDACTED]
 [REDACTED] in virtù della nota presentata con modello [REDACTED] in atti dal
 [REDACTED] in virtù dell'Atto Pubblico Dott.ssa Galletta Maria, Notaio in Sassari, stipulato in
 [REDACTED].

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta identificato con scheda protocollo
 numero [REDACTED] presentata in data [REDACTED] nella quale risulta raffigurato l'intero
 immobile (Cfr. All. B – visura e scheda catastale).

L'atto di pignoramento immobiliare risulta redatto in data 14.12.2015 e depositato presso
 la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania in data 15.12.2015.

Tale atto, così come già specificato in premessa, prevedeva il pignoramento del
 seguente bene:

- Fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania distinto al N.C.E.U. del suddetto
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Dall'analisi delle visure catastali appare evidente che con divisione [REDACTED]
 [REDACTED] il fabbricato oggetto della suddetta
 procedura risulta essere stato suddiviso in due differenti subalterni [REDACTED] generati dal
 precedente mappale [REDACTED].

Ai fini della presente procedura esecutiva, dunque, verranno considerati questi ultimi
 come beni oggetto del pignoramento.



I succitati dati Catastali risultano identificativi del bene oggetto della presente procedura così come può essere appreso dai dati riportati nell'atto di Pignoramento: "...immobile sito in censito al NCEU del comune di Tempio Pausania, così catastalmente identificato:

Questa analisi, dunque, conferma la corrispondenza catastale dell'immobile con la reale ubicazione ed identificazione citata nell'atto di pignoramento.

Il pignoramento interessa la proprietà dell'intero bene.

Il bene risulta di proprietà della [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Sassari, redatto in data [REDACTED], [REDACTED] registrato a Sassari il [REDACTED]. (Cfr. All. C – Titolo di Proprietà).

3.3 Punto n° 3

Il fabbricato oggetto della presente procedura è situato in Comune di Tempio Pausania, su un lotto ubicato tra le vie [REDACTED], all'interno di fabbricato commerciale che si sviluppa su tre livelli fuori terra (Cfr. All. D - Documentazione Fotografica - Foto aerea).

I locali risultano essere posizionati all'interno di un fabbricato commerciale avente la tipologia costruttiva del palazzo pluripiano e risulta essere stato realizzato in aderenza con la pubblica viabilità sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Ovest e con altre proprietà sui restanti lati (Cfr. All. D - Documentazione Fotografica - Foto 1-2-3).

Catastalmente tale immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Tempio Pausania al [REDACTED]

Al fine di una maggiore chiarezza espositiva e facilità di comprensione si procederà, di seguito, alla descrizione dei beni suddividendoli in funzione dei subalterni e della loro posizione all'interno dello stabile.

[Piano interrato -Sub. 1](#)

Tale livello dell'immobile risulta formato da un unico ambiente con destinazione d'uso magazzino e una superficie pari a mq. 368



L'accesso a tale livello risulta possibile per mezzo del vano scala del fabbricato.

Gli intonaci sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco.

Il pavimento interno risulta realizzato in battuto di cls di tipo industriale.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia.

Gli infissi esterni, costituiti da una bocca di lupo posta sulla parete perimetrale del fabbricato risultano essere realizzati con struttura in alluminio e vetro doppio (Cfr. All. D - Documentazione Fotografica - Foto 4-5).

Piano seminterrato -Sub. 1

Tale livello risulta formato da un locale deposito, un laboratorio, una centrale termica, un corridoio di distribuzione e due bagni con antibagno per complessivi mq. 129,50.

L'accesso al suddetto livello risulta possibile sia per mezzo del vano scala del fabbricato che per mezzo delle aperture poste sul prospetto Sud del fabbricato in corrispondenza del piazzale di accesso allo stesso.

Le murature divisorie interne portate risultano essere state realizzate mediante l'utilizzo di mattoni laterizi forati dello spessore medio pari a cm. 8.

Gli intonaci sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco.

I pavimenti interni risultano realizzati in mattonelle di gres porcellanato.

I pavimenti e i placcaggi del bagno risultano realizzati in gres porcellanato di varie misure.

Le serie dei sanitari del bagno sono risultate essere standard, realizzate in vetrochina con installazione a pavimento e rubinetteria in acciaio smaltato.

L'impianto elettrico, così come quello idrico, risultano realizzati sottotraccia.

Gli infissi esterni risultano essere realizzati con finestre e porte finestre con montanti in alluminio e vetro doppio.

Le porte interne sono state realizzate in legno a pannello cieco e con struttura interna a nido d'ape.



Piano seminterrato -Sub. 2

Tale livello risulta formato da un locale laboratorio e due bagni con antibagno posti in adiacenza con la restante parte del locale seminterrato contraddistinto con il sub. 1, per complessivi mq. 78,50.

L'accesso al suddetto livello risulta possibile sia per mezzo del vano scala del fabbricato che per mezzo delle aperture poste sul prospetto Est del fabbricato in corrispondenza del piazzale di accesso allo stesso.

Le murature divisorie interne portate risultano essere state realizzate mediante l'utilizzo di mattoni laterizi forati dello spessore medio pari a cm. 8.

Gli intonaci sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco.

I pavimenti interni e i placcaggi del locale laboratorio risultano realizzati in mattonelle di gres porcellanato.

I pavimenti e i placcaggi del bagno risultano realizzati in gres porcellanato di varie misure.

Le serie dei sanitari del bagno sono risultate essere standard, realizzate in vetrochina con installazione a pavimento e rubinetteria in acciaio smaltato.

L'impianto elettrico, così come quello idrico, risultano realizzati sottotraccia.

Gli infissi esterni risultano essere realizzati con finestre e porte finestre con montanti in alluminio e vetro doppio.

Le porte interne sono state realizzate in legno a pannello cieco e con struttura interna a nido d'ape.

Piano terra

Tale livello risulta formato da un unico locale commerciale di superficie pari a mq. 226,50.

L'accesso al suddetto livello risulta possibile sia per mezzo del vano scala del fabbricato che per mezzo delle aperture poste sul prospetto Nord e Ovest del fabbricato in corrispondenza con le pubbliche viabilità.

Gli intonaci sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco.

I pavimenti interni e i placcaggi del locale laboratorio risultano realizzati in mattonelle di gres porcellanato (Cfr. All. D - Documentazione Fotografica - Foto 6-7).



L'impianto elettrico, così come quello idrico, risultano realizzati sottotraccia.

Gli infissi esterni risultano essere realizzati con finestre e porte finestre con montanti in alluminio e vetro doppio.

Piano primo

Tale livello risulta formato da un unico locale commerciale di superficie pari a mq. 224. L'accesso al suddetto livello risulta possibile per mezzo del vano scala del fabbricato.

Gli intonaci sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco.

I pavimenti interni e i placcaggi del locale laboratorio risultano realizzati in mattonelle di gres porcellanato.

L'impianto elettrico, così come quello idrico, risultano realizzati sottotraccia.

Gli infissi esterni risultano essere realizzati con finestre e porte finestre con montanti in alluminio e vetro doppio.

3.4 Punto n° 4

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 26 Gennaio 2018 così come da verbale delle operazioni peritali, l'immobile è risultato occupato dai titolari della [REDACTED], in qualità di proprietari del bene in virtù dell'atto di acquisto del 2004 precedentemente citato (Cfr. All. C – Titolo di proprietà).

3.5 Punto n° 5

Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e da quanto potuto appurare in fase di operazioni peritali non si è verificata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri particolari gravanti sul bene, ad esclusione di quelli successivamente elencati in risposta al quesito n. 6.

L'immobile oggetto del presente procedimento, per quanto disposto su più livelli, risulta essere nella sua totalità di proprietà della società debitrice, dunque, non risultano essere presenti oneri di natura condominiale.



Relativamente ad eventuali limiti all'edificabilità non si sono potuti riscontrare ulteriori vincoli particolari se non quelli ordinari previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio del Programma di fabbricazione del Comune di Tempio Pausania, già verificati in fase di approvazione del progetto e rilascio delle Concessioni Edilizie.

3.6 Punto n° 6

Al fine di poter correttamente rispondere al seguente quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare una richiesta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Sassari, Sezione staccata di Tempio Pausania, sulla base dei quali dati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate.

ISCRIZIONE:

[REDACTED]

ISCRIZIONE:

[REDACTED]

ISCRIZIONE:

[REDACTED]



[REDACTED]

ISCRIZIONE:

[REDACTED]

TRASCRIZIONE:

[REDACTED]

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta essere pignorato per intero (Cfr. All. E – iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.).

Si riportano inoltre di seguito i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli riscontrate.

Tale costo deriva, per l'Imposta di registro ipotecaria, dall'applicazione di un'aliquota pari allo 0,5% sull'importo riportato nelle sopraindicate iscrizioni pregiudizievoli, comprensivo dell'importo previsto dall'atto di pignoramento del bene.

A tale importo dovranno essere sommate le imposte catastali e ipotecarie così come previsto dalla vigente normativa in materia.



IMPORTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI				
Tipologia Formalità	Imposta	Tassa Ipotecaria	Imposta di Bollo	Totale Costi
Ipoteca Volontaria	€ 0,00 (Decreto Bersani)	€ 35,00	€ 59,00	€ 94,00
Verbale di pignoramento	€ 200,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 294,00
Ipoteca Giudiziale	€ 226.388,16 x 0,5%= € 1.131,94	€ 35,00	€ 59,00	€ 1.225,94
IMPORTO TOTALE CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI				€ 1.613,94

Ai suddetti importi, inoltre, occorre sommare gli importi relativi alle prestazioni professionali necessarie all'espletamento di tali pratiche quantificabili approssimativamente in € 450,00.

In relazione a quanto sopra esposto, dunque, il sottoscritto CTU ritiene che il costo complessivo per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli possa essere stimato in € 2.065,00 circa.

3.7 Punto n° 7

Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania, finalizzato alla verifica delle Concessioni Edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Da una attenta analisi dei documenti è emerso che l'immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In relazione al suddetto quesito, dunque, verrà effettuata la verifica relativa alla conformità edilizia dell'opera comparando quanto riscontrato in fase di sopralluogo con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica [REDACTED], ultimo titolo edilizio rilasciato in ordine temporale.



Dall'analisi dei grafici di progetto allegati al suddetto titolo edilizio che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, e da quanto appurato in fase di sopralluogo si sono potute riscontrare alcune lievi difformità presenti all'interno dell'immobile.

Al fine di una maggiore chiarezza espositiva si è provveduto alla descrizione delle suddette difformità suddividendole per livello.

Piano interrato

L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato.

Risulta presente una cella frigorifera posizionata in adiacenza alla parete lato sud.

Piano seminterrato

Rispetto a quanto autorizzato si sono potute riscontrare alcune modifiche dei divisori interni con conseguente modifica della disposizione delle porte interne sia nella zona adibita a deposito che in quella nella quale sono stati realizzati i servizi igienici, il tutto senza comportare incrementi volumetrici.

Piano terra

L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato.

Piano primo

L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato.

Al fine di una maggiore comprensione di quanto finora esposto in relazione alle difformità riscontrate, il sottoscritto CTU ha ritenuto utile redigere una tavola di confronto all'interno della quale è stata rappresentata la pianta del fabbricato così come autorizzato, il rilievo effettuato in fase di sopralluogo e la pianta di confronto (*Cfr. All. G – Tavola di Confronto*).

Relativamente alle difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto autorizzato [REDACTED], occorre precisare che le stesse possono essere sanate mediante la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 13 Legge 47/85, oggi art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il suddetto articolo, infatti, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità ad esso, il responsabile dell'abuso o l'attuale



proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Trattandosi di sole modifiche interne al fabbricato, la sanatoria delle stesse comporta il versamento di una sanzione pari a €. 258,23 ai sensi dell'art. 14 comma 1- L. 23/85, dovranno inoltre essere versati i diritti di istruttoria inerenti la presentazione della pratica quantificabili in € 60,16, unitamente a n. 2 marche da bollo da €. 16,00.

Ai fini della presente consulenza il sottoscritto ritiene che il costo per la presentazione della pratica di sanatoria possa essere stimato in € 1.500,00 circa quali spese professionali per la redazione del progetto.

In relazione alle notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 e all'art. 46 del D.P.R. 380/01 occorre evidenziare che, come sopra esposto, le opere eseguite in difformità possono essere sanate mediante procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ex art. 13 Legge 47/85.

Dal punto di vista catastale, dal confronto di quanto potuto rilevare in fase di sopralluogo con quanto autorizzato e quanto riscontrabile dall'analisi della scheda catastale, occorre evidenziare che la stessa, redatta in data 26.11.2012 non risulta conforme con quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali.

In virtù di quanto richiesto nel presente quesito il sottoscritto ha provveduto in data 07/05/2018 alla presentazione dell'istanza volta alla modifica delle disposizioni interne del fabbricato ed alla esatta rappresentazione grafica dello stesso.

In seguito all'approvazione della suddetta istanza, avvenuta in data [REDACTED], il sottoscritto ha provveduto a produrre la visura e la scheda catastale aggiornate e contenenti i dati corretti (*Cfr. All. H – visure catastali e planimetrie aggiornate*).

Il fabbricato oggetto della presente relazione risulta provvisto della dichiarazione di agibilità protocollo n° [REDACTED]

3.8 Punto n° 8

Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e di quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali il sottoscritto specifica che non risulta presente la certificazione



energetica di cui alla Legge n. 10/91 e successivi Decreti legislativi n. 192/2005 e n. 311/2006 e ss.mm.ii.

In relazione alla documentazione amministrativa e tecnica inerente la progettazione e/o la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. n° 37/2008, occorre evidenziare che in allegato alla dichiarazione di agibilità risultava essere presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico rilasciata in data 21.07.2009 dalla Ditta Hidrars di Francesco Manconi con sede in Tempio Pausania, via San Marco n° 16 e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 07.01.2013 dalla Ditta Elettrica Diemme di Muzzu Mauro con sede in Tempio Pausania, via san Marco n° 4 (Cfr. All. I – *Dichiarazione di conformità impianti*).

3.9 Punto n° 9

Il valore di mercato del bene oggetto di causa è stato stimato utilizzando il metodo comparativo.

Mediante tale metodo di stima il valore dell'immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione d'uso, ossia, nel caso in esame, fabbricati di civile abitazione.

I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie "commerciale" del bene intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche la superficie sulla quale insistono i muri perimetrali considerata in toto se trattasi di immobili isolati o per metà se trattasi di muri confinanti con altre unità.

Concorrono alla determinazione della suddetta superficie commerciale, inoltre, in funzione di aliquote differenti, le superfici accessorie al fabbricato quali verande coperte, scoperte, eventuali terrazzi, pertinenze e aree cortilizie annesse alla proprietà.

Nel caso del bene oggetto di stima si è infatti tenuto conto della presenza di un locale magazzino posto al piano interrato concorrente alla determinazione della superficie commerciale con una aliquota pari al 40% della reale superficie coperta.



Si è inoltre tenuto conto della presenza di una corte posta al piano seminterrato concorrente alla determinazione della superficie commerciale con una aliquota pari allo 0,1% e allo 0,05% della reale superficie in funzione dell'estensione della stessa.

Sulla base di quanto sopra esposto il valore del bene è stato stimato tramite il raffronto con altri beni ricadenti in zone simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici.

Si è, inoltre, tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei dati riscontrabili da precedenti procedure di compravendita e dai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.





Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 1° semestre del 2017, i valori, per immobili situati della zona periferica denominata "ampliamento del centro urbano", codice zona D1, microzona catastale n° 1, variano tra un minimo di € 1.100 al mq ad un massimo di € 1.400 al mq. per i negozi con stato conservativo normale, e tra un minimo di € 450 al mq ad un massimo di € 650 al mq. per i magazzini con stato conservativo normale così come di seguito riportato.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

Richiedi il PIN | Contatti e assistenza | Trova l'ufficio

Seguici su:    

Cerca...

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia | Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: SASSARI
 Comune: TEMPIO PAUSANIA
 Fasciazione: Periferia/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Adizioni civili
 Destinazione: Commerciale





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	650	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	1100	1400	L	6,4	8,2	L

Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 1° semestre del 2017, i valori, per immobili situati della zona periferica denominata "ampliamento del centro urbano", codice zona D1, microzona catastale n° 1, variano tra un minimo di € 550 al mq ad un massimo di € 700 al mq. per i laboratori con stato conservativo normale così come di seguito riportato.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

Richiedi il PIN | Contatti e assistenza | Trova l'ufficio

Seguici su:    

Cerca...

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia | Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: SASSARI
 Comune: TEMPIO PAUSANIA
 Fasciazione: Periferia/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Adizioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	700	L	2,5	3,5	L
Laboratori	NORMALE	500	700	L	2,8	3,5	L



Al fine della suddetta perizia, dunque si è utilizzato per il locale commerciale un valore pari a € 1.250 al mq. e per il locale laboratorio un valore pari a € 625 al mq.

Tale valore, infatti, da attribuirsi ad immobili pari al nuovo, anche in seguito ad indagini di mercato effettuate presso gli operatori del settore, è risultato essere quello ritenuto più congruo e rappresentativo per la tipologia di immobile in esame.

Sulla base di questo dato si è potuto stimare il valore unitario al quale si sono successivamente applicati dei fattori di amplificazione o riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato, la disposizione del fabbricato, la presenza di un immobile abitato e la qualità dello stesso in termini di prestazioni energetiche, in modo da poter ottenere i conseguenti valori finiti.

Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato del fabbricato commerciale ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie commerciale, quale superficie ragguagliata delle singole superfici elencate, per l'importo unitario espresso in € al mq.

VALORE DI MERCATO LOCALE COMMERCIALE - sub. 1 - sub. 3					
Destinazione	Superficie reale mq.	Percentuale di incidenza	Superficie commerciale mq.	Importo Unitario €/mq	Importo Complessivo €
Locale commerciale-piano primo	224,00	1	224,00		
Locale commerciale-piano terra	226,50	1	226,50		
Locale magazzino-piano interrato	367,95	0,4	147,18		
Corte (fino ai 25 mq)	25,00	0,1	2,50		
Corte (oltre i 25 mq)	219,50	0,05	10,98		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			611,16	€ 941,22	€ 575.229,38

Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato del fabbricato ad uso laboratorio ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie commerciale, quale superficie ragguagliata delle singole superfici elencate, per l'importo unitario espresso in € al mq.

VALORE DI MERCATO LOCALE LABORATORIO - sub. 2					
Destinazione	Superficie reale mq.	Percentuale di incidenza	Superficie commerciale mq.	Importo Unitario €/mq	Importo Complessivo €
Locale Laboratorio - piano seminterrato	207,90	1	207,90		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			207,90	€ 474,87	€ 98.725,19



Al fine di una maggiore chiarezza espositiva e facilità di comprensione il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno redigere la seguente tabella riepilogativa dei beni oggetto della presente perizia.

PROPRIETA' SOC. DECANDIA SNC DI GIANPIERO E SALVATORE DECANDIA						
	Identificazione Catastale			Tipologia	Riferimento	Importo Complessivo €
	Foglio	Mappale	Sub.			
	182	717	1-3	Fabbricato ad uso commerciale	piano primo-piano terra-piano interrato	€ 575.229,38
	182	717	2	Fabbricato ad uso laboratorio	piano seminterrato	€ 98.725,19
IMPORTO COMPLESSIVO FABBRICATI OGGETTO DI PROCEDURA						€ 673.954,56

Stante le considerazioni sopra esposte e dopo attenta analisi dei dati in possesso la valutazione complessiva della proprietà oggetto del pignoramento è da intendersi complessivamente pari a € 673.954,56

(euro seicentosevantatremilanovecentocinquantaquattro/56).

Al suddetto valore andranno detratti, al fine dell'effettivo valore commerciale dell'immobile, gli importi indicati ai precedenti punti inerenti la sanatoria delle opere abusive.

3.10 Punto n° 10

Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e di quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali il sottoscritto specifica che, allegata alla dichiarazione di agibilità, non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica redatto ai sensi del D.Lgs 192/2005 e del D.L 63/2013 e s.m.i..

In virtù di quanto previsto dal presente quesito, dunque, il sottoscritto ha provveduto alla redazione del suddetto Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 11.07.2018, riportante un immobile classificato in classe energetica "F" (Cfr. All. L – attestato di prestazione energetica).



3.11 Punto n° 11

In relazione a tale punto il sottoscritto specifica che, in seguito al conferimento di incarico, ha preso contatto con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie sig. Emanuele Murrighili e con lo stesso concordato modalità e tempi di accesso all'immobile oggetto della presente procedura, così come da operazioni peritali del 26 Gennaio u.s..

4. Conclusioni

Ritengo, stante quanto sopra esposto, di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente corredata degli allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L".

Olbia lì 12 Luglio 2018

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Ruda

