

***Tribunale di Tempio Pausania***

---

PROCEDURA 54/2023 R.G.E.

Promossa da: "Cerved Credit Management.",

rappresentata da: Avv. Chiara Murgia

contro: Stefania Monteserrato

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lunari

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio***

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 28/03/2024, 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 54/2023 R.G.E., promossa da " Cerved Credit Management S.p.A." contro la signora Stefania Monteserrato.

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

**verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

### Provenienza:

per diritti pari ad 1/1 della quota di proprietà degli immobili in Comune di Olbia (SS), Loc. Caldosu, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mappale 137, subalterno 14, piano seminterrato, Cat. A2, Cl. U, vani 1, superficie catastale mq 35, rendita 170'34 in forza atto di **compravendita** rogato dal Notaio Enrico Chidi Daelli in data 11/01/2001, rep. 141212, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania a Sassari, ai nn.560 RG/405 RP il 19/01/2001, **contro**

### 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:**

- **iscrizione del 19/01/2001 r.g. 561/r.p. 102**

Atto del Notaio Enrico Chiodi Daelli, rep. 141213 del 11/01/2001, **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania in data 19/01/2001 ai nn.561 RG/102 RP per € 180'759,91 derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario per £ 72'303,97 **a favore** di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa, sede di Verbania, domicilio ipotecario eletto Verbania, Piazza Aldo Moro 8 codice fiscale 00118720036, **contro** [REDACTED]

- **Trascrizione 07/07/2004 r.g. 7515 r.p.5105**

Atto esecutivo o cautelare, **decreto di sequestro preventivo con atto della Procura della Repubblica del Tribunale di Milano**, trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 07/07/2004 ai nn. 7525 RG/5105/RP, **a favore** Erario dello Stato, con sede in Roma, Codice Fiscale 80193210582, **contro** [REDACTED]

**Sequestro preventivo risalente all'anno 2004.**

- **Annotazione a iscrizione del 23/11/2005, r.g. 13247, r.p. 2291**

Atto notarile pubblico Notaio Chiodi Daelli del 17/01/2001 rep. 141328/19543 – **restrizione di beni, a favore** CARIPLO – Cassa di risparmio delle province lombarde S.p.a., sede Milano, Codice Fiscale 10516020152, **contro** Iseo S.p.a., sede Modena, Codice Fiscale 0057840060, sull'unità immobiliare, tra le altre, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mappale 137, subalterno 14, piano seminterrato, Cat. A2, Cl. U, vani 1, superficie catastale mq 35, rendita 170'34.

- **Trascrizione del 19/10/2006, r.g. 13441, r.p. 9056**

Atto esecutivo o cautelare, **decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Milano**, trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 19/10/2006 ai nn. 13441 RG/ 9056/RP, **a favore** Erario dello Stato, con sede in Roma, Codice Fiscale 80193210582, **contro** [REDACTED]

**si riporta la seguente annotazione:**

**ANNOTAZIONE presentata il 11/06/2008 Servizio di P.I. di TEMPIO PAUSANIA  
Registro particolare n. 1059 Registro generale n. 6434  
Tipo di atto: 0700 - DECRETO DI DISSEQUESTRO**

- **Trascrizione del 01/08/2008**

**Domanda Giudiziale, Dichiarazione di annullamento di atti**, richiedente Avv. Gian Comita Ragnedda, **a favore** [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

[REDACTED], sull'unità immobiliare, tra le altre, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mappale 137, subalterno 14, piano seminterrato, Cat. A2, Cl. U, vani 1, superficie catastale mq 35, rendita 170'34.

- **Trascrizione del 31/03/2010, r.g. 3350, r.p.2059**

Verbale di **pignoramento immobiliare** del 15/03/2010, atto Ufficiale Giudiziario

sede di Olbia, trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 31/03/2010 ai nn. 3350 RG/ 2059/RP, **a favore** [REDACTED]

[REDACTED] **contro**

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in Comune di Olbia (SS), Loc. Caldosu, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mappale 137, subalterno 14, piano seminterrato, Cat. A2, Cl. U, vani 1, superficie catastale mq 35, rendita 170'34

Si riporta in nota:

*"Quadro B: gli immobili sono assoggettati a pignoramento nella loro totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente e vi fosse in seguito introdotto e trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nel presente atto, descrizione e confini: in comune di Olbia, località Caldosu, nel villaggio denominato "sole ruju" appartamento al piano seminterrato, composto da un locale, confini a nord-est e sud-ovest proprietà di terzi, a sud-est parti comuni, a nord-ovest cortile comune."*

- **iscrizione del 16/06/2022 r.g. 6734/r.p. 862**

Atto del Notaio Enrico Chiodi Daelli, rep. 141213 del 11/01/2001, **Ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania in data 16/06/2022 ai nn.6734 RG/862 RP per € 180'759,91 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per £ 72'303,97 **a favore** [REDACTED]

[REDACTED] **contro**

Si riporta in nota

*il nuovo creditore, Amco - asset management company spa c.f. 05828330638, chiede la reinscrizione dell'ipoteca 561/102 del 19/01/2001 il cui titolo è già stato presentato con l'ipoteca originale. l'ipoteca era iscritta a favore banca popolare di intra società cooperativa per azioni a responsabilità limitata sede Verbania (vb) codice fiscale 00118720036. veneto banca s.c.p.a. (la "cessionaria"), comunica che, in forza di un contratto di cessione di crediti pecuniari concluso in data 4 marzo 2011 ai sensi dell'articolo 58 del decreto legislativo 385/1993, ha acquistato pro soluto da claris finance 2009 s.r.l. (la "cedente"), con effetti economici al 28 febbraio 2011 (la "data di godimento"), due portafogli di crediti individuabili in blocco ai sensi dell'articolo 58 del decreto legislativo 385/1993, ed identificati sulla base di criteri oggettivi come di seguito indicati. in particolare sono stati oggetto della cessione tutti i crediti per capitale residuo alla data di godimento, interessi maturati e non pagati alla data di godimento, interessi maturandi dalla data di godimento nonché' accessori, spese, danni, indennizzi, ed ogni altra somma eventualmente dovuta (complessivamente i "crediti") in relazione ai mutui erogati da veneto banca s.p.a. e banca popolare di intra s.p.a. (veneto banca s.p.a. e banca popolare di intra s.p.a. attualmente veneto banca s.c.p.a., in seguito a fusione per incorporazione) (i "mutui"), che soddisfino alla data di godimento. -con decreto n. 186 del 25.6.2017 il ministero dell'economia e delle finanze ha disposto la sottoposizione di veneto banca s.p.a. alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'art. 80, 1 comma del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (d. lgs. 385/1993) e dell'art. 2, 1 comma, lettera a) del decreto legge n. 99 del 25.6.2017; - con d.m. 22.02.2018,*

pubblicato in gazzetta ufficiale il 29.5.2018, il ministro dell'economia e delle finanze, in attuazione dei poteri attribuitigli dall'art. 5 commi 1 e 5 d.l. n. 99/2017 concernente le disposizioni urgenti per la liquidazione coatta amministrativa di veneto banca s.p.a. e la cessione alla società per la gestione di attività - s.g.a. s.p.a. di crediti deteriorati e altri attivi non ceduti a intesa San Paolo s.p.a. o gi retrocessi, ha costituito all'interno di s.g.a. s.p.a. il patrimonio destinato denominato "gruppo veneto");- che, per effetto della cessione, la società per la gestione di attività - s.g.a. s.p.a., per il tramite del proprio patrimonio destinato denominato "gruppo Vicenza", succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi gi di titolarità della cedente; - la predetta società sga spa, avente sede in Napoli, ha mutato la propria denominazione in Amco - Asset Management Company s.p.a.", giusto atto ai rogiti del dott. Nicola Atlante, notaio in Roma, in data 19.07.2019, segnato al numero 59590 del repertorio, debitamente iscritto nel competente registro delle imprese in data 04.09.2019.

- **Trascrizione del 15/06/2023, r.g. 7056, r.p.5061**

Verbale di **pignoramento immobiliare** del 22/05/2022, atto Ufficiale Giudiziario sede di Olbia, trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 15/06/2023 ai nn. 7056 RG/ 5061/RP, **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED], **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile in Comune di Olbia (SS), Loc. Caldosu, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mappale 137, subalterno 14, piano seminterrato, Cat. A2, Cl. U, vani 1, superficie catastale mq 35, rendita 170'34.

**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 22/05/2022
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/06/2023 (Desini, Paglietti Modena)
- 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 Olbia, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mappale 137, subalterno 14, piano seminterrato, Cat. A2, Cl. U, vani 1, superficie catastale mq 35, rendita 170'34, dove Monteserrato Stefania acquista da Le Soleil Company Limited, con sede in Gibilterra, Notaio Enrico Chiodi Daelli, rogato in data 11/01/2001, rep. 141212, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania a Sassari, ai nn.560 RG/405 RP il 19/01/2001. **(ALLEGATO A)**
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 25, mappale 137, sub 14. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Copia titoli edilizi e grafici Concessione Edilizia n.483 /77 del 12/10/1977, variante n. 227/1980 del 20/06/1980, variante n. 282/1983 del 18/03/1983, **(ALLEGATO F)**
- domanda di condono edilizio prot.15239 del 28/06/1988 **(ALLEGATO G)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 06/04/2025 **(ALLEGATO H)**

**QUESITO DUE**

**descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, 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 25/09/2024 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 06/11/2024, alle ore 10.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Giuseppe Saba. [REDACTED], non presente sul luogo

delle operazioni, contattava la sottoscritta CTU al telefono e dava l'autorizzazione ad accedere all'immobile. [REDACTED] dichiarava inoltre di non aver mai visto l'unità immobiliare e di non sapere nemmeno dove questa fosse ubicata.

La sottoscritta ed il custode, in contatto telefonico con la signora Monteserrato, venivano accompagnati dal custode del condominio con la collaborazione del quale individuavano l'immobile in maniera univoca.

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

### **Descrizione dettagliata del bene:**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in agro del Comune di Olbia, località Caldosu, e si trova all'interno del Condominio Villaggio Sole Ruju, nel fabbricato contraddistinto dal n.5 e chiamato "I Rubini".

L'accesso al bene avviene dalla statale n.125, in direzione Olbia Arzachena, percorsi 11.5 km avendo lasciato Olbia e svoltando a sinistra in una strada di penetrazione agraria, dopo 2.5 km si giunge alla sbarra di accesso al condominio. Attraversato l'ingresso, percorrendo la viabilità interna sul lato sinistro, si giunge ad uno spiazzo con i parcheggi dal quale, percorrendo una scalinata, si arriva all'immobile e all'unità immobiliare oggetto della stima.

Il fabbricato è composto da tre piani sul fronte ovest e da due sul fronte est, dovendosi adattare all'orografia del sito di giacitura.

L'accesso all'unità avviene dal piano terra del fabbricato sul fronte ovest, attraversando una veranda coperta di pertinenza dell'unità stessa.

Sul fronte est l'intero piano del fabbricato è completamente interrato.

L'unità immobiliare oggetto della stima, accessibile da una porta di legno semplicemente appoggiata e non chiusa da serrature, all'interno appare allo stato grezzo; i muri non sono intonacati né tinteggiati, mancano i pavimenti, gli impianti; il soffitto, come i muri, è privo di intonaci e tinteggiatura. L'unità è priva di finestre e punti luce verso l'esterno, l'unica apertura, ovvero la porta di accesso, è interamente di legno e senza parti vetrate.

Al momento dell'accesso è stato appurato che l'unità viene utilizzata senza titolo da sconosciuti come deposito, in quanto occupata da diversi scarti di materiali da costruzione ed apprestamenti per l'edilizia. La proprietaria, informata per telefono, dichiarava di non conoscere la provenienza e di ignorare di chi fosse la proprietà di suddetti materiali. Lo stato dei materiali e le condizioni dell'intera unità lasciano supporre che siano stati abbandonati da lungo tempo.

L'esterno dell'intero immobile è completo di tutte le finiture, intonacato e tinteggiato.

### **Caratteristiche costruttive**

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di

calcestruzzo da 25 cm (visibile all'interno dell'unità) poggiante su fondazione continua e con vespaio e massetto cementizio. Il solaio di interpiano è in laterocemento (visibile all'interno dell'unità).

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto eseguito e per come utilizzata, appare conforme all'ultimo titolo edilizio in atti. È doveroso sottolineare però che allo stato attuale l'unità non risulta terminata.
- L'unità non è conforme a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio, ad oggi ancora non perfezionata.
- L'unità non è conforme alla planimetria catastale e alla destinazione d'uso dichiarata nella visura.

La difformità rispetto alla richiesta di condono edilizio consiste nel fatto la stessa è stata presentata per cambio di destinazione d'uso da "*altro uso*" a "*residenza non primaria*", ma allo stato attuale l'unità non è palesemente una residenza, mentre certamente sia lo stato che l'uso che ne viene fatto è compatibile con la destinazione originaria del titolo edilizio (CE 282/83, dove si legge nelle prescrizioni che: "*i locali seminterrati non devono essere adibiti a residenza o a scopo commerciale*").

La difformità catastale consiste, oltre ad alcune differenze in planimetria nella forma e nel numero delle aperture, nel fatto che l'unità è accatastata come civile abitazione, ma la stessa è di fatto e per destinazione, un deposito o cantina. Inoltre, nell'elaborato planimetrico presente in atti, viene attribuita all'unità anche la porzione di terreno antistante, ma nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita, suddetta porzione non è compresa e nemmeno lo è nella descrizione dell'immobile compravenduto.

Si provvede ad eseguire le variazioni necessarie per allineare la situazione catastale alla situazione reale.

L'unità immobiliare è priva di agibilità.

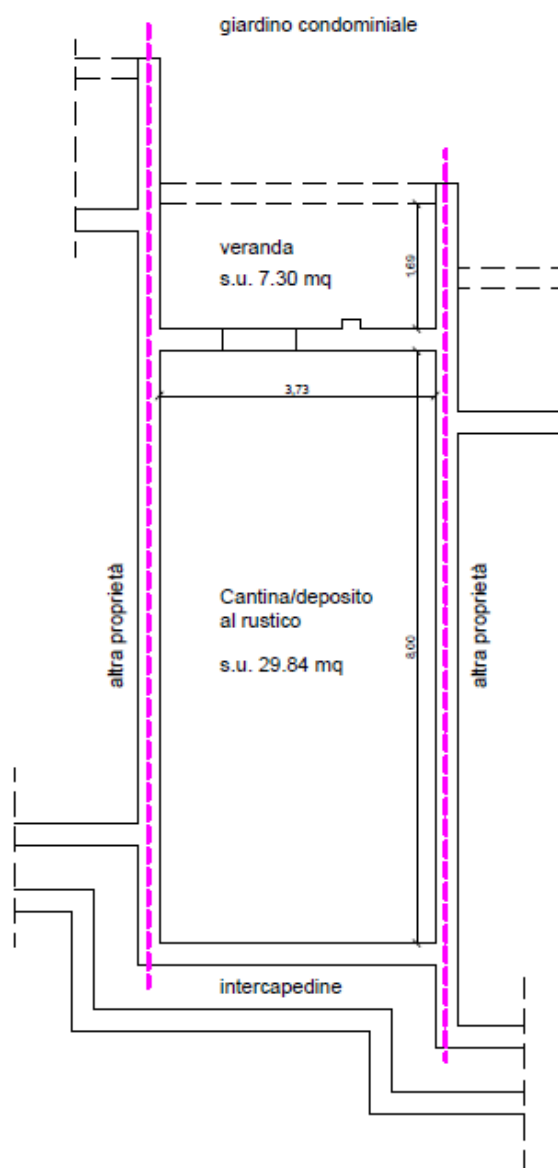
### Calcolo della consistenza immobiliare SUB 1

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Cantina e garage	mq 36.40	1/1	mq 36.40
terrazza	mq 7.9	0.30	mq 2.37
<b>TOTALE</b>			<b>mq 38.77</b>

## DATI PLANIMETRICI

SUPERFICIE LORDA UI 34.60 mq

SUPERFICIE LORDA veranda 7.90 mq



### **Descrizione delle caratteristiche della zona:**

Il villaggio turistico di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Olbia, percorrendo la strada statale 125, a distanza di circa 14 km dal centro abitato con il Porto e L'aeroporto, di circa 11 km da Porto Rotondo e di circa 17 km da Porto Cervo e la località turistica internazionale della Costa Smeralda.

In pochi minuti di auto è possibile raggiungere le spiagge della Costa Smeralda e del Golfo di Olbia.

Il villaggio Sole Ruju è dotato di vari servizi, tra cui un ristorante ed un bar, i campi da tennis, una piscina ed ampi giardini condominiali attrezzati

### **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.

### **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 sono censite al catasto Fabbricati del Comune di Olbia come segue:

Catasto Fabbricati al Foglio 25, Mappale 137, subalterno 14, piano seminterrato, Cat. A2, Cl. U, vani 1, superficie catastale mq 35, rendita 170'34

Gli immobili risultano correttamente inseriti in mappa

I dati catastali non sono corretti in quanto l'unità è accatastata in categoria A/2 (civile abitazione), ma i dati di concessione e l'effettivo utilizzo sono propri di una unità di categoria C/2 (cantine, soffitte, solai, depositi, magazzini)


Si rileva inoltre una difformità nell'elaborato planimetrico in cui viene incluso nel subalterno 14 anche la porzione di terreno antistante, ma nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita, suddetta porzione non è compresa e nemmeno lo è nella descrizione dell'immobile compravenduto.

Si è provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per allineare il catasto con l'esistente.

I dati attuali in seguito a variazione sono i seguenti:

Catasto fabbricati: foglio 25, mappale 137, subalterno 29, piano seminterrato,

Cat. C/2, classe U, consistenza 36 m<sup>2</sup>, rendita € 215.67.

Data: 15/04/2025 - n. T274536 - Richiedente: FRRCRN09B56H501V		
<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari</b>	Dichiarazione protocollo n. SS0079427 del 14/04/2025	
	Comune di Olbia Via Sole Ruiu civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Ferrilli Caterina
	Sezione: N Foglio: 25 Particella: 137 Subalterno: 29	Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari N. 272
		
Catato dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2025 - Comune di OLBI(A)(G015) - < Sez. urbana N. - Foglio 25 - Particella 137 - Subalterno 29 > VIASOLERUIU n. SNC Piano S1		
Ultima planimetria in atti		
Data: 15/04/2025 - n. T274536 - Richiedente: FRRCRN09B56H501V		
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 Olbia individuano l'immobile in zona E1 dello strumento urbanistico vigente (P.d.F.) ed in zona E5.a dello strumento urbanistico adottato (PUC).

### **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.).

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.483 /77 del 12/10/1977, variante n. 227/1980 del 20/06/1980, variante n. 282/1983 del 18/03/1983.

In seguito, è stata presentata una domanda di Condono Edilizio (L 47/85) con prot.15239 del 28/06/1988, per la quale è stata pagata l'oblazione. In data 15/04/2016 è stata presentata presso il Comune una integrazione contenente gli elaborati grafici e relazionali. La pratica allo stato attuale non è ancora chiusa e il relativo titolo non è stato ancora emesso.

La richiesta di condono riguardava, per l'unità in questione, il cambio di destinazione d'uso da “altro uso” a “residenza non primaria”, ma, per quanto è stato possibile rilevare, allo stato attuale l'unità non è palesemente una residenza, mentre certamente sia lo stato che l'uso che ne viene fatto è compatibile con la destinazione originaria del titolo edilizio (CE 282/83, dove si legge nelle prescrizioni che: “i locali seminterrati non devono essere adibiti a residenza o a scopo commerciale”).

Si allegano di seguito gli stralci della Concessione Edilizia e della domanda di Condono Edilizio dove si descrive la destinazione d'uso autorizzata del locale, che esclude l'utilizzo residenziale e commerciale, e la dichiarazione in condono dell'uso attuale come residenza non primaria

MODIFICA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE NEL PRIMO CORPO DI FABBRICA DI LOCALI SEMINTERRATI E NEL SECONDO VARIANTI INTERNE, =-----

GRUPPO "B" N. 9 CELLULE FORMATE DA: SCANTINATO N. 1 VANO PIANO TERRA: - N. 2-----  
 ----- VANI ANGOLO COTTURA-BAGNO-DI SIMPEGNO-----  
 ----- SOPPALCO, =-----

GRUPPO "B1" N. 17 VANI N. 8 ANGOLI COTTURA N. 8 BAGNI N. 8 DI SIMPEGNI, = N. 8 SOPPALCHI.

A CONDIZIONE CHE I LOCALI SEMINTERRATI NON SIANO ADIBITI A RESIDENZA O A SCOPO COMMERCIALE E CHE SIANO FATTE SALVE LE PRECEDENTI CONDIZIONI DI LICENZA, =-----

AREA MQ. 61,950 =-----

AREA IN PROGETTO MQ. 640 =-----

VOLUME IN PROGETTO MC. 1728, =-----

Stralcio CE 282/83

b - Differenzia della licenza edilizia, concessione o autorizzazione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza, concessione o autorizzazione.

N. licenza o concessione o autorizzazione 483 Data di rilascio giorno 12 10 19 77 anno

VARIANTI N° 227 del 20/5/80 e N° 282 del 15/4/82

c - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazione/i non utilizzate		Locazione		Altro titolo	
Proprietà e usufrutto					
- Residenza primaria	n. <input type="checkbox"/>	- uso abitativo	n. <input type="checkbox"/>	- uso abitativo	n. <input type="checkbox"/>
- Residenza non primaria	n. <u>11</u>	- uso non abitativo	n. <input type="checkbox"/>	- uso non abitativo	n. <input type="checkbox"/>
- Uso non abitativo	n. <input type="checkbox"/>				
		Abitazione/i non utilizzate		n. <u>11</u>	

d - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

e - Mutamento di destinazione d'uso

Destinazione precedente					
- uso agricolo	n. unità imm.	<input type="checkbox"/>	- uso commerciale	n. unità imm.	<input type="checkbox"/>
- uso artigianale	n. unità imm.	<input type="checkbox"/>	- uso ufficio; studio	n. unità imm.	<input type="checkbox"/>
- uso industriale	n. unità imm.	<input type="checkbox"/>	- altro uso	n. unità imm.	<u>11</u>

Stralcio domanda di condono edilizio

Nella domanda di condono viene dichiarato che le opere in questione sono state ultimate nell'anno 1982.

Nella fattispecie, trattandosi di un condono per cambio di destinazione, è evidente che per ultimazione delle opere non è sufficiente la realizzazione dell'involucro edilizio, che era tra l'altro stato edificato in forza di regolare

concessione, ma la realizzazione delle opere necessarie per consentire l'utilizzo dell'unità come una residenza.

Infatti, se è pur vero che la legge sul condono e la giurisprudenza in materia di condono edilizio specificano che si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, in questo caso rustico e copertura erano stati eseguiti in forza di regolare titolo edilizio, mentre ad essere ultimate avrebbero dovuto essere necessariamente le opere che consentivano il cambio della destinazione ed il conseguente utilizzo dell'unità immobiliare come abitazione.

Nel caso in questione è evidente che tali opere non sono mai state realizzate e pertanto di fatto la dichiarazione contenuta nella domanda, in riferimento all'unità immobiliare in questione, è da ritenersi non veritiera. Allo stesso modo è, allo stato attuale, da ritenersi non valida l'indicazione presente negli elaborati grafici integrativi alla richiesta di condono (non ancora perfezionata con l'uscita del titolo e quindi da ritenersi suscettibili anche di modifiche ed integrazioni a seguito di rilievi più accurati dello stato di fatto) presentati in data 15/04/2016, che attribuisce all'unità immobiliare la destinazione di soggiorno, in quanto al momento del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 06/11/2024, l'unità non era certamente utilizzata come soggiorno e non ne aveva neppure le caratteristiche. Del resto, le caratteristiche di unità residenziale non sono riportate nemmeno nella scheda catastale allegata all'atto di compravendita poiché si tratta di una unità priva di bagno e nella stessa scheda non è neanche indicata la cucina o un angolo cottura, due destinazioni che è sempre obbligatorio indicare in fase di accatastamento di unità immobiliari residenziali.

A seguito di quanto premesso e in base a quanto verificato, l'unità immobiliare in oggetto è conforme all'ultimo titolo in atti e secondo la norma, non può essere assoggettata al Condono Edilizio presentato per cambio di destinazione d'uso, in quanto la stessa allo stato attuale e, con buona presunzione al momento in cui veniva dichiarata l'ultimazione delle opere, non aveva, e non ha mai avuto, la destinazione dichiarata in condono, ma la destinazione regolarmente autorizzata, ovvero cantina/deposito.

Si segnalano a seguito del rilievo, piccole difformità rispetto a quanto indicato nel titolo edilizio autorizzato (CE 282/83) e che consistono nella diversa dimensione della porta di accesso all'unità, che è più piccola, e nella mancanza della finestra sulla parete ovest. Tali opere sono ordinariamente eseguibili con comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985. Non è necessario acquisire il Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto si tratta di intervento indicato nell'art. A.2 dell'Allegato A al DPR n.31 del 13/02/2017. La regolarizzazione di tali opere può perciò avvenire 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 presentazione della comunicazione di CILA tardiva le spese di

spettanza del tecnico incaricato saranno di € 1.500,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare saranno pari a:

Oblazione € 500,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 50,00

Spese tecniche € 1'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 1903,20

#### **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 dai vincoli di censo, livello o 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;

Le unità sono soggette, relativamente all'anno in corso, alle seguenti spese di gestione:

€ 966.37 per l'anno in esercizio 2025

Gravano inoltre sull'immobile, come da estratto conto inviato dall'amministratore di condominio,

€ 709.25 relative all'annualità 2023 + € 944.25 relative all'annualità 2024

Si allegano estratti conto dell'unità dall'anno 2023 all'anno 2025 e comunicazione dell'Amministratore (**ALLEGATO L**).

#### **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;

Il bene sarà alienato in un lotto unico.

#### **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 l'unità immobiliare non era occupata.

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

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

### **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;*

L'immobile è gravato da oneri e vincoli di natura condominiale come da regolamento di condominio ed estratti conto allegati alla presente.

**(ALLEGATO P)**

## **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 il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà in base al parametro €/mq. Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, è stato stimato il prezzo al metro quadro con cui immobili analoghi vengono immessi sul mercato.

### Stima del fabbricato

Unità analoghe sono messe in vendita nella zona ad una cifra che si attesta tra i 1700 €/mq e i 2500 €/mq con stretto riferimento alle superfici residenziali. Considerando che la cantina è una superficie non residenziale, si stima di attuare una riduzione sul costo al metro quadrato di superficie lorda pari al 50% (non si applica la riduzione della superficie lorda al 30% utilizzata per le pertinenze esclusive in quanto la cantina in questo caso costituisce unità immobiliare a parte). Considerate le caratteristiche dell'immobile e la posizione rispetto alla strada di collegamento con Olbia, si può prendere come valore di riferimento il minimo 1'700,00 x 0,50 €/mq.

Tale valore andrà ulteriormente deprezzato in base alla mancanza delle finiture interne e degli impianti valutato con apposito Computo Metrico Estimativo sulla base del prezzario Regionale e che ammonta ad € 7'503,60 + IVA per un totale di € 9'154,39.

### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 25, mappale 137, sub 29 (ex sub 14)

Valore dell'immobile € (1'700,00 €/mq x 0,50) x 38,77 mq - € 9'154,39 =  
€ 23'800,11

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica in ragione di € 2'453,20

### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO UNICO: Immobile censito al foglio 25, mappale 137, sub 14**

**PREZZO BASE: € 23'800.11 - 2'453,20 = € 21'347.00**

## **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali originarie e variate **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie e grafici allegati **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia domanda di condono edilizio **(ALLEGATO G)**
- 8) Visure ipocatastali **(ALLEGATO H)**
- 9) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO I)**
- 10) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO L)**
- 11) Documentazione fotografica **(ALLEGATO M)**
- 12) Elaborati Grafici **(ALLEGATO N)**
- 13) Computo metrico **(ALLEGATO O)**
- 14) Regolamento e documenti condominio **(ALLEGATO P)**
- 15) Descrizione 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°19 pagine inclusa la presente e 15 allegati, 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 22/05/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli