

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 190/2021 R.G.E.

Promossa da: LEVITICUS SPV SRL per essa GARANT LIBERTY SERVICING SPA

rappresentata da: 

contro:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Ingegnere Roberto Domenico Privitera



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 04/03/2024, il sottoscritto Ingegnere Roberto Domenico Privitera, con studio Olbia, Via Fausto Noce n°65, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 190/20121 R.G.E., promossa da "LEVITICUS SPV SRL per essa GARDANT LIBERTY SERVICING SPA" contro "_____".

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, gli 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 _____, nato a _____ il _____, residente a A _____ n. _____, codice fiscale _____, partita iva n. _____ divenne proprietario:

- per diritti pari a 1/1 di quota di proprietà, dell'unità immobiliare facente parte del complesso residenziale sito in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), località Porto San Paolo Mare, in via Barbagia, destinato a locale ad uso ufficio della consistenza catastale di vani quattro virgola cinque, dislocati tra i piani terra e seminterrato, con annesso cortile di pertinenza sul quale insiste una piscina scoperta, il tutto confinante con spazi comuni e residua proprietà della società venditrice per due lati, salvo altri, distinto al catasto fabbricati al foglio 236 mappale 2067, sub 15, categoria A/10, vani 4,5, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 09/10/2009, rep. 93243 raccolta 26032, rogante Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 11685/7938 il 29/10/2009, con il quale la società "Z _____" iscritta al registro delle società del _____ con sede legale a _____ in V _____, codice fiscale _____ vende a "_____".

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, l'unità immobiliare di cui sopra ha formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Compravendita**



Atto di compravendita del 09.10.2009, rogante Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia (SS), rep. n. 93243/26032, trascritto il 30.10.2009 ai nn. 11685/7938, **a favore** _____, nato il _____ a _____), codice fiscale _____ e partita IVA n° _____, **contro** _____ con sede a Nuoro (NU), codice fiscale _____, relativamente all'intera proprietà della unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo, al foglio 236, mappale 2067, sub 15, piano S1-T, categoria A10, vani 4,5.

Si riporta al quadro D

Compresa nella presente vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. La parte venditrice, ha dichiarato che l'area di terreno sulla quale sorge il complesso residenziale di cui è parte l'immobile in parola, ricade nell'ambito delle seguenti convenzioni di lottizzazione a favore del Comune di Loiri Porto San Paolo e precisamente: - Convenzione trascritta in data 13.02.1989 a art.680 cas.875; - Convenzione trascritta in data 28.12.1992 a art.6941 cas.9289; - Convenzione trascritta in data 09.02.2001 a art.780 cas.1245, Convenzioni trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania. a tal proposito la parte venditrice ha dichiarato di tenere indenne l'odierno acquirente medesima dagli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, in ordine alle opere di infrastruttura primaria che rimangono a proprio totale carico, esonerando la parte acquirente da ogni responsabilità relativa alle suddette opere ed in particolare per le opere relative all'erogazione dei servizi, anche qualora le stesse fossero ritenute non conformi o inadeguate, o comunque, abbisognavoli di ulteriori interventi di qualsiasi carattere

- **Ipoteca Giuduziale**

Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo di € 18.000,00 iscritta in data 12.11.2018 ai nn. 10222/1504 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA SOC. COOP. P.A. con sede in BARLASSINA (MI) codice fiscale 01434500151 e contro _____ nato il _____ a _____ codice fiscale _____.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**

ATTO ESECUTIVO di € 143.883,68, trascritto il 17/12/2019 ai nn. 11791/1615 nascente da Avviso di Accertamento esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate -Riscossione di Roma, rep n. 15503/6819, a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede a Roma - codice fiscale 13756881002 e contro _____ nato il _____ a _____ codice fiscale _____

- **Ipoteca Giuduziale**

Ipoteca giudiziale di € 470.000,00 iscritta in data 26.04.2021 ai nn. 9174/1156, nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Di Milano, rep. n° 10085 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) codice fiscale 14978561000 e contro _____ nato il _____ a _____ codice fiscale _____

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 03.12.2021 ai nn. 12775/9121, nascente da verbale di pignoramento immobili del 02.11.2021, Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano, rep. n° 19319, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) - codice fiscale 14978561000 e contro _____ nato il _____ a _____ - codice fiscale _____

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- UFFICI E STUDI PRIVATI (A10) in Loiri Porto San Paolo foglio 236 particella 2067 sub.15

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:



- atto di pignoramento in data 02/11/2021
- Titolo esecutivo giudiziale
- Istanza di vendita, ex art. 567 c.p.c.; data di deposito: 16/12/2021
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, in data 3/12/2021 (sul bene foglio 236, part. 2067, sub. 15), dichiarando che tali dati coincidono con quelli presenti nei registri catastali.
- documentazione ex art. 567 c.p.c.; data di deposito: 22/12/2021
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- avvisi ex art. 498 c.p.c., con eventuale avviso di ricevimento,] essendo presenti i seguenti creditori iscritti o sequestranti:
 - Banca Credito Coop. Barlassina;
 - Agenzia Entrate - Riscossione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in Comune di Loiri Porto San Paolo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 236, mappale 2067, subalterno 15, dove il sig. _____ con sede a _____ acquista dalla società _____ Notaio rogante Vincenzo Pistilli in Olbia (SS), atto di compravendita in data 09/10/2009, rep. 93243 racc. 26032, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 11685/7938 il 30/10/2009. **(ALLEGATO A)**
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 236, mappale 2067, sub 15 , presenti in atti **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Copia titoli edilizi: **(ALLEGATO D)**
 - Concessione Edilizia n. 70/2004, del 02/12/2004,
 - Concessione Edilizia in Variante n. 86/2006 del 22/09/2006,
 - Concessione Edilizia in Variante n.17/2007 del 13/03/2007,
 - DUAAP presentata in data 09/07/2009 con prot. n. 8766, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente atto da uso abitativo ad uso ufficio;
 - Dichiarazione di Agibilità prot. n. 6720 del 28/05/2009
 - Provvedimento Finale Conclusivo del Procedimento con Conferenza di Servizi n. 6 del 26.03.2015
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Elaborato planimetrico presente in atti **(ALLEGATO F)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 27/02/2025 **(ALLEGATO G)**



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 13/07/2024 il sottoscritto 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 procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 31/07/2023, alle ore 15.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza del sottoscritto, Ing. Roberto D. Privitera, del rappresentante dell'IVG, [REDACTED], non si è presentato l'esecuto s [REDACTED], ne nessun suo rappresentante, pertanto si è proceduto alla individuazione del bene oggetto di pignolamento, il quale risulterebbe disabitato, si sono rinviate le operazioni peritali a data da destinarsi, Contestualmente l'IVG procedeva ad affiggere le comunicazione di mancato accesso.

In data 04/04/2024, alle ore 15:00 si è proceduto, a seguito di comunicazione ad un secondo accesso, non si è presentato l'esecutato, ne nessun suo rappresentante, l'immobile presenta le stesse condizioni del precedente tentativo di accesso, pertanto chiuse le operazioni peritali, l'IVG procede alla richiesta al giudice di liberazione dell'immobile.

In data 06/08/2024 alle ore 15:00 a seguito di liberazione dell'immobile è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza del sottoscritto, Ing. Roberto D. Privitera, e del rappresentante dell'IVG, [REDACTED]

Delle operazioni è stato redatto verbale che si allega **(ALLEGATO H)**

Descrizione dettagliata del bene:

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nella località di Porto San Paolo in Via Barbagia snc, ed è costituito da una villa monofamiliare facente parte della lottizzazione "La Cataletta", composta da più ville.

L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato e da un piano terra con annessa piscina ad uso esclusivo e corte di pertinenza e posti auto coperti. L'unità immobiliare interessata è censita al foglio 236, mappale 2067 sub 15.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla via del Barbagia snc, attraverso un cancello si accede a una strada privata sulla quale si affacciano diversi fabbricati costituenti il compendio immobiliare, sulla destra si trovano i posti auto di proprietà dell'esecutato adiacenti al cancello pedonale d'ingresso in legno massiccio, una rampa scale conduce all'ingresso del piano seminterrato ed a un giardino pensile, una seconda rampa di scale conduce all'ingresso del piano terra ed alla piscina.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un grande patio coperto che costituisce l'ingresso principale dell'abitazione con annesso un angolo barbecue interamente realizzato in pietra tipica della zona.

Dalla porta di ingresso principale si accede direttamente al soggiorno, dove si



trova anche la porta di accesso alla cucina, dal soggiorno poi si accede ad un corridoio di distribuzione sul quale si affacciano gli ingressi delle due stanze (una camera padronale ed una cameretta) e del bagno.

Dalla cameretta al piano terra si accede a un piccolo pogggiolo.

Sempre dal soggiorno si accede alla scala che conduce al piano seminterrato dove è presente un locale cantina open space, dotata di una porta vetrata che conduce al giardino esterno, un bagno areato tramite una finestra con bocca di lupo, una stanza adibita a locale di sgombero attraverso il quale si accede ad un locale deposito/lavanderia.

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 che l'unità immobiliare è stata concessionata come da ultimo titolo, la DUAAP presentata in data 09/07/2009 con prot. n. 8766 e dalla dichiarazione di agibilità prot. n. 6720 del 28/05/2009, con una destinazione ad uso ufficio, così come anche riportato in catasto dove viene identificata al foglio 236 mappale 2067 sub 15 categoria A/10 vani 4,5, nella realtà risulta interamente arredata ed attrezzata per un esclusivo uso residenziale.

Nessuno dei titoli edilizi presenti in comune indica la realizzazione di una lavanderia/ripostiglio al piano seminterrato, nè riporta la variazione della sagoma della zona cantina al medesimo piano, ne tantomeno il locale ripostiglio ubicato nella corte posteriore e adibito a ricovero attrezzi.

Per quanto riguarda la Dichiarazione di Agibilità (**ALLEGATO I**) del 28/05/2009 prot. n. 6720, si evidenzia che la stessa è antecedente al titolo che autorizzava il cambio di destinazione d'uso, pertanto fa riferimento ad un immobile a carattere residenziale ed inoltre non tiene conto di tutte le difformità rilevate in fase di sopralluogo

Relativamente alle caratteristiche costruttive i materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e il certificato di collaudo, e sono i seguenti: struttura portante in blocchi di cls, spessore cm.30, fondazioni continue in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento di spessore cm. 20+4 per quelli in piano e cm. 16+4 per quelli inclinati, cordoli, travi, pilastri e scale in c.a., tramezzature interne in mattoni laterizi forati. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di gres porcellanato. Gli infissi e i serramenti esterni sono di legno, così come le porte interne. Tutte le strutture murarie interne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo pregiato.

Al sopralluogo le utenze risultano non allacciate, pertanto si è potuto prendere visione solo visiva dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento a gas e dell'impianto di condizionamento, sono inoltre presenti un impianto di tv satellitare e di videosorveglianza, degli impianti sono presenti le certificazioni allegate alla dichiarazione di agibilità presentata in data 28/05/2009 con prot. n. 6720.



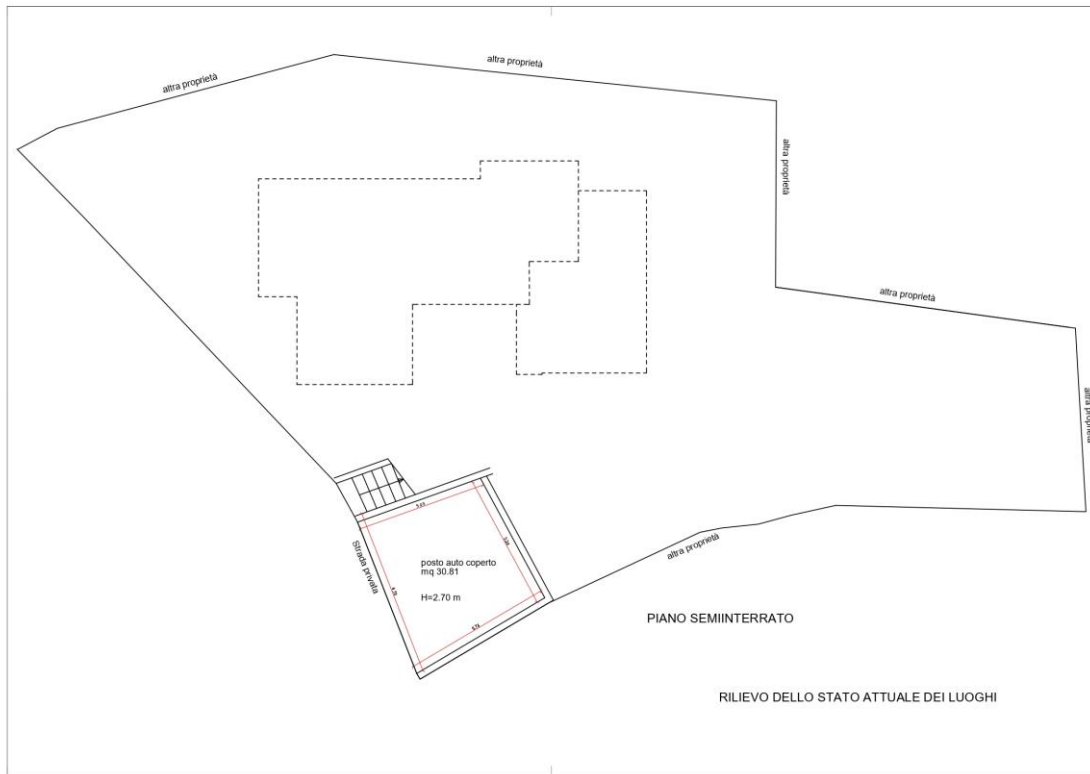
Calcolo della consistenza immobiliare

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
Abitazione	mq 136.26	1/1	mq 136.26
Patio	mq 30.61	0.3	mq 9.18
Gliardino	mq 424.76	0.3	mq 127.43
Posti Auto	mq 35.00	0.3	mq 10.50
TOTALE			<hr/> mq 283.67

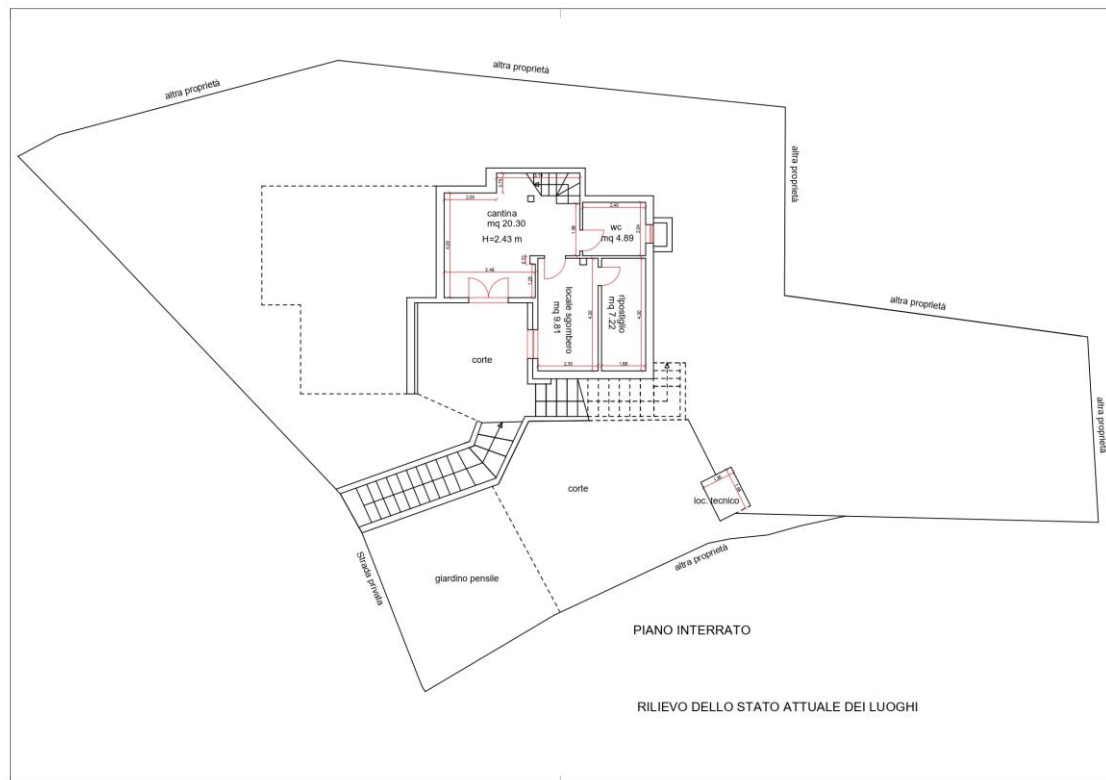


RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

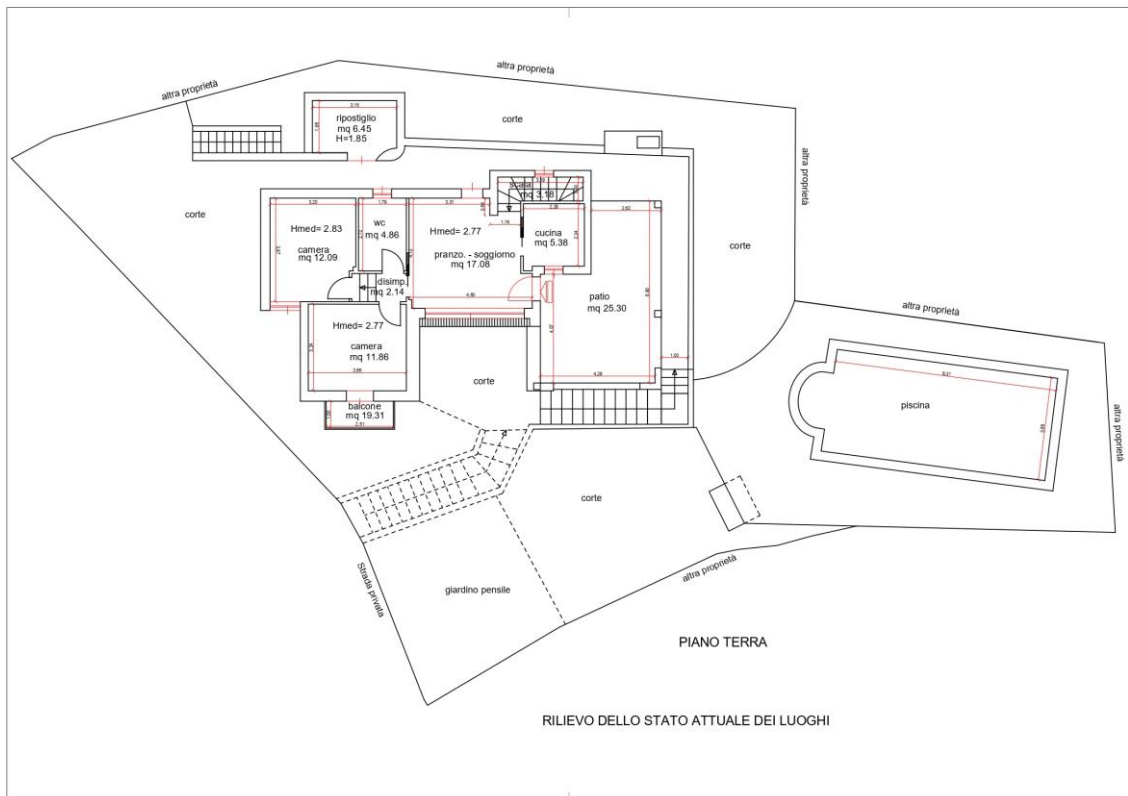
Pianta area parcheggi



Pianta piano seminterrato



Pianta piano terra



Descrizione del fabbricato:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una villa monofamiliare con piscina distribuita su in piano seminterrato e un piano terra, appartenente a un complesso di più ville con accesso tramite strada privata.

Al fabbricato si accede attraverso una strada privata delimitata da un cancello carrabile lungo Via Barbagia a Porto San Paolo, nel comune di Loiri Porto San Paolo, attraversato la strada privata si giunge prima ai posti auto coperti poi al cancello d'ingresso, una gradinata conduce all'accesso del piano seminterrato e successivamente al piano terra dove è ubicato l'ingresso principale. L'immobile gode di una vista panoramica sul golfo con sfondo l'isola di Tavolara.

Il fabbricato disabitato da anni versa in condizioni manutentive buone, necessitando di interventi di manutenzione degli infissi in legno e i teli della piscina. È stata riscontrata una macchia da infiltrazione nella parete contro-terra del bagno al piano seminterrato, come visibile dalla documentazione fotografica

Descrizione delle caratteristiche della zona:

La villa oggetto della presente stima è situata nel comune di Loiri Porto San Paolo, in località Porto San Paolo in Via Barbagia snc, in una zona periferia della borgata. L'immobile è raggiungibile in macchina percorrendo SS 125 in direzione Porto Taverna, superata la rotonda si procede sino all'altezza del supermercato Despar poi si svolta a destra imboccando via Leonardo Da Vinci, si percorre tutta la via poi si svolta a destra in Via Nivola e successivamente a sinistra in via Sarrabus fino all'incrocio con Via Barbagia, imboccata la via



percorsi circa 200 metri si giunge al cancello di accesso alla strada privata a servizio del complesso immobiliare di cui fa parte la villa.

Il fabbricato è ubicato in periferia del Borgo di Loiri Porto San Paolo, a circa 1200 metri dalla SS125 e a circa 2200 metri dalla spiaggia e dal molo di imbarco per l'isola di Tavolara. Sono facilmente raggiungibili tutti i servizi presenti nel centro, lungo la SS 125, sia per quanto riguarda i servizi che il commercio, che per quanto riguarda le varie attrattive che il borgo di Porto San Paolo offre, in special modo durante la stagione estiva.

Infatti dalla SS 125 è possibile raggiungere, con una camminata di pochi minuti, il lungo mare, la Piazza sulla spiaggia a ridosso dell'Hotel San Paolo, il porto turistico con imbarco per l'isola di Tavolara, lungo il quale si trovano negozi e locali e ristoranti. Sempre con pochi minuti di cammino si raggiunge l'ingresso della borgata dove sono ubicati i servizi, quali supermercato, farmacia e banca.

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, ma non corrispondono allo stato attuale dei luoghi in quanto al momento dell'accesso l'unità immobiliare risultava ampliata nel piano seminterrato; tali opere sono state eseguite in assenza di regolare titolo edilizio, inoltre non risultano accatastati i posti auto coperti realizzati all'interno del compendio immobiliare pignorato e realizzati in seguito a regolare titolo edilizio n. 6 del 26.03.2015.

I dati catastali indicati sono corretti per quanto riguarda il foglio e mappale, e unitamente alle planimetrie e alle mappe permettono l'univoca individuazione del bene.

La categoria, la consistenza ed il numero di vani invece non corrispondono alla situazione attuale, pertanto si è provveduto ad eseguire una variazione catastale consistente nella redazione di Tipo mappale approvato in data 12.11.2024 n. 2024/SS0134185 e nella redazione di pratica "docfa" per riallineare i dati catastali a quanto rilevato durante il sopralluogo.

QUESITO QUATTRO

proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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;

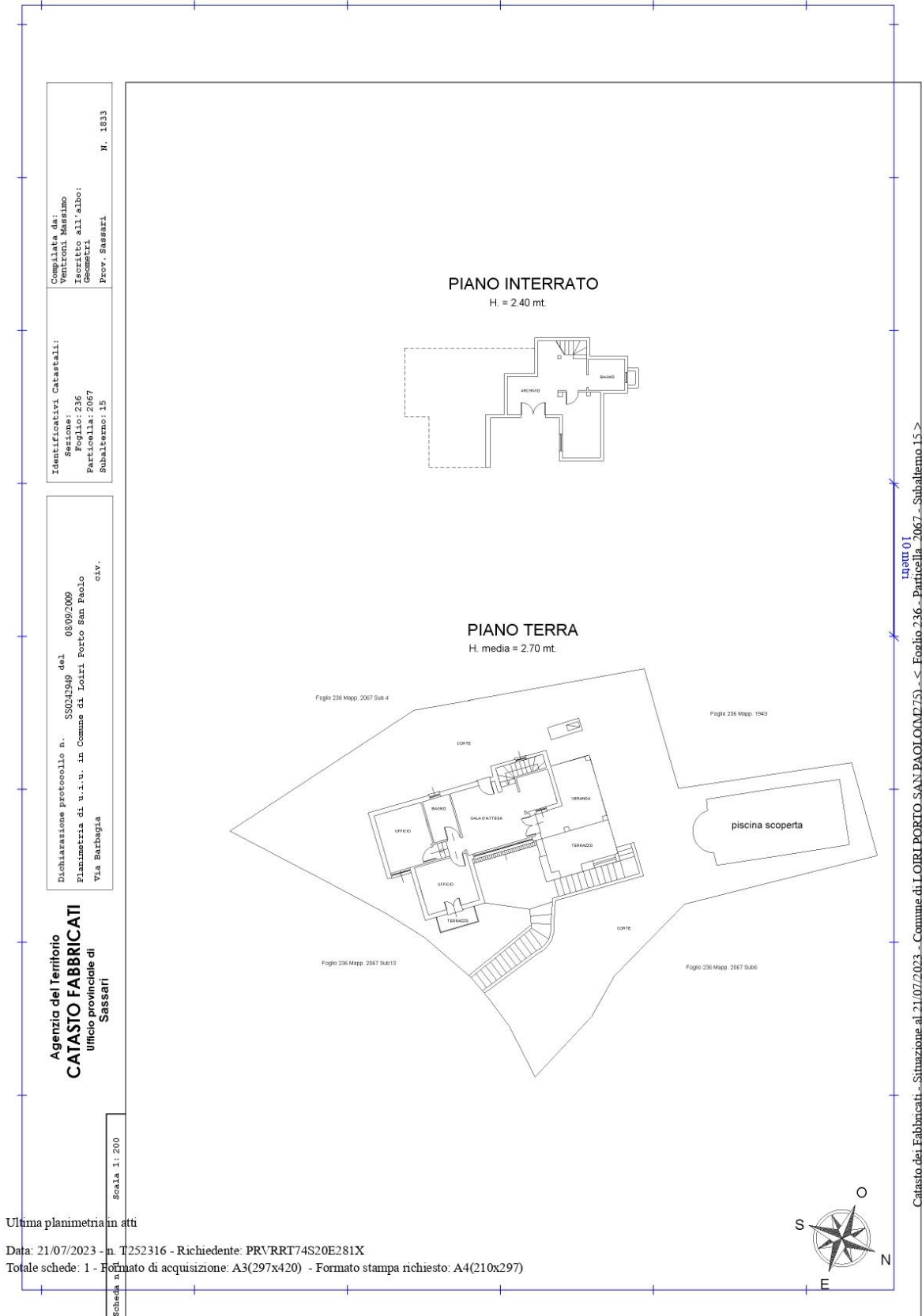
L'unità immobiliare è così censita al catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo:

Foglio 236, mappale 2067, sub 15, categoria A/10, classe U, vani 4,5, rendita € 1.022,58.



Scheda catastale presente in atti alla data del pignolamento:

Data: 21/07/2023 - n. T252316 - Richiedente: PRVRRIT74S20E281X



I dati catastali risultano corretti per quanto riguarda foglio e mappale e subalterni, mentre per quanto riguarda categoria e rendita, al momento del sopralluogo si è potuto constatare che nell'immobile sono state eseguite alcune modifiche interne consistenti nella realizzazione di tramezzi in laterizio



per la creazione di un nuovo ambiente adibito a uso residenziale, nella nuova realizzazione di un locale lavanderia/ripostiglio e di un locale di sgombero nella corte di pertinenza. Il tutto in assenza di titolo edilizio.


Non risultano inoltre accatastati i posti auto coperti realizzati in seguito al titolo edilizio n. 6 del 26.03.2015.

Il sottoscritto CTU provvede, come dal quesito, a seguito di autorizzazione del Giudice Dott.ssa Antonia Palombella rilasciata in data 11.10.2024, a presentare le seguenti pratiche al Catasto terreni e al Catasto Urbano e precisamente:

- A. Tipo mappale per l'inserimento in mappa delle nuove sagome, quali il parcheggio coperto e i locali accessori, regolarmente approvato in data 12.11.2024 con prot. n. 2024/SS0134185.
- B. Variazione catastale con redazione di schede ed elaborato planimetrico, la quale **è stata respinta** con la seguente motivazione "*la piscina in planimetria non è riportata in mappa*", **(ALLEGATO L)**



Schede catastali ed elaborato planimetrico parziale, presentato e respinto dal catasto di Sassari

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	
Compilato da: Privitera Roberto Domenico Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Sassari N. 1271			
Comune di Loiri Porto San Paolo Sezione: Foglio: 236 Particella: 2067		Protocollo n. del Tipo Mappale n. 134185 del 12/11/2024	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<p>ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE</p> <p>PIANO TERRA</p> <p>PIANO INTERRATO</p> <p>PIANO SEMINTERRATO</p> <p style="text-align: right;">  NORD </p>			





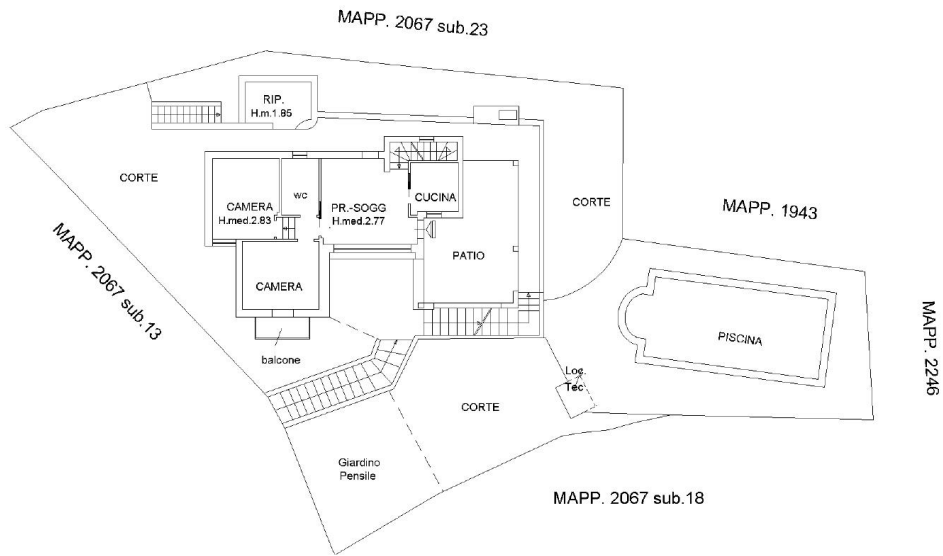
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Sassari

Pianimetria
 Scheda n.1
 Scala 1:200

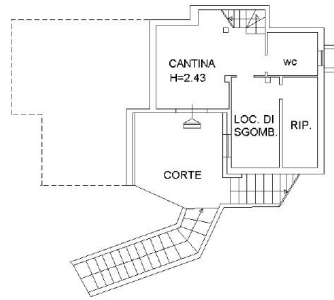
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Comune di Iorri Porto San Paolo
 Via Bazzagia (porto San Paolo)
 civ. SN

Identificatori Catastali:
 Sezione: 236
 Foglio: 2067
 Particella: 2067
 Subalterno: 24

Compilata da:
 Privitera Roberto Domenico
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Sassari
 N. 1271



PIANO TERRA



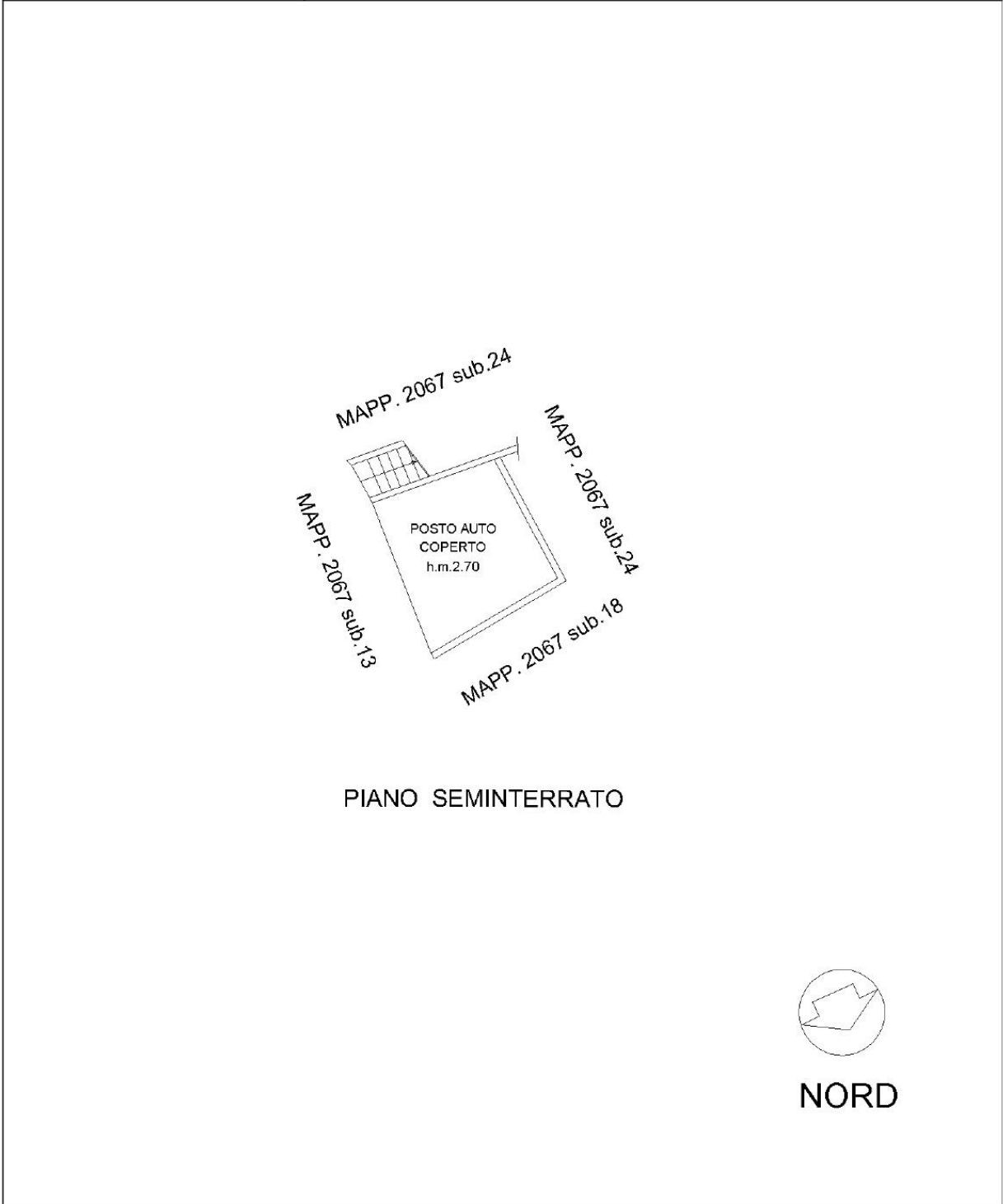
PIANO INTERRATO



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Loiri Porto San Paolo	
Via Barbagia (porto San Paolo) civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Privitera Roberto Domenico
Sezione: Foglio: 236	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 2067	Prov. Sassari N. 1271
Subalterno: 25	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Si precisa che nessun intervento ha riguardato la piscina, pertanto nella presentazione della variazione catastale ci si è limitati a riproporre la



precedente situazione approvata, la quale, presentava già in origine una incongruenza in quanto tale manufatto era presente al catasto urbano, ma non nella mappa del catasto terreni.

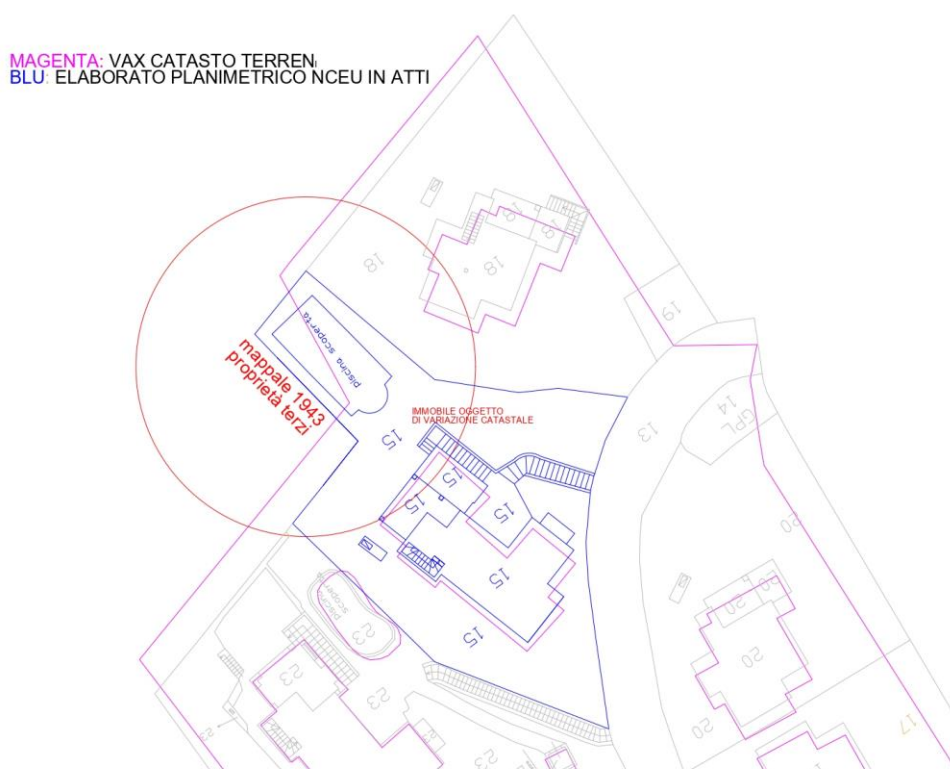
Da qui la richiesta dell'ufficio tecnico erariale di redare un nuovo tipo mappale che inserisca in mappa la sagoma della piscina.

Tale operazione presenta delle difficoltà in quanto, i confini riportati sulla mappa Terreni sono difformi dai confini riportati al catasto Urbano, e precisamente il confine nord al confine con il mappale 1943 (di altra proprietà).

A seguito di interlocuzioni con gli Uffici tecnici Catastali, il funzionario del Catasto Fabbricati di Sassari ha richiesto la presentazione di un'istanza al fine di condurre un'istruttoria congiunta degli uffici del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.

Nell'istanza è stato ribadito che:

- 1) l'ampliamento riguarda dei locali accessori (ripostiglio e posto auto coperto) come da Tipo mappale n. SS134185 approvato in data 12/11/2024,
- 2) la piscina non inserita in mappa, motivo per il quale la pratica è stata respinta, non è oggetto della variazione e rispecchia una situazione già in atti, quindi precedentemente approvata dall'Ufficio competente;
- 3) pur volendo procedere a quanto richiesto, cioè all'inserimento in mappa della piscina con elaborazione di nuovo tipo mappale, ciò risulta pressoché impossibile in quanto il manufatto ricade al Catasto Terreni parte nel mappale 2067 (proprietà dell'esecutato), parte nel mappale confinante (il 1943 di proprietà terzi). Si precisa che, invece, al C.E.U. gli elaborati di entrambe le particelle sono redatti sulla scorta dello stato dei luoghi.



- 4) Data la particolare condizione dell'immobile di bene esecutato, vista l'impossibilità di procedere per conto terzi (cioè per il confinante), considerando anche il fatto che la piscina non è l'oggetto della pratica docfa, si chiede di procedere alla variazione catastale solo per gli ampliamenti identificati con il tipo mappale approvato

In data 06.03.2025 l'ufficio Tecnico Erariale di Sassari ha comunicato che l'istanza presentata con n. SS 0039849 non è stata accolta con la seguente motivazione: *"si è riscontrato infatti che, dai dati in archivio, esiste un'incongruenza tra il tipo mappale costitutivo il mappale all'urbano 2067 e la planimetria del sub. 15 dello stesso mappale. L'area della piscina ivi rappresentata ricade infatti in parte nel mappale limitrofo ed interferisce inoltre con la planimetria della uiv limitrofa"*

Quanto richiesto dall'ufficio tecnico comporta una pratica di rettifica dei confini, la quale non può essere redatta in questa fase, in quanto comporterebbe il coinvolgimento della proprietà confinante (mappale 1943), pertanto, i relativi costi di frazionamento e di registrazioni notarili, non sono quantificabili allo stato attuale, ricadranno sul futuro acquirente.

Premesso che il bene oggetto di perizia costituisce un unico lotto, e che il CTU è impossibilitato a procedere in merito all'aggiornamento catastale per quanto su esposto, si precisa che tale condizione non è ostativa alla vendita.

Si precisa inoltre che in tutti gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi emessi riportano la situazione dei confini come da planimetria catastale in atti.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lori Porto San Paolo individuano l'immobile in zona C/Espansione Residenziale, sottozona C/1 Espansione Pianificata del PUC adottato.

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:

- Concessione Edilizia n.70/2004, del 2/12/ 2004;
- Concessione Edilizie in Variante n. 86/2006 del 13/03/ 2007;
- DUAAP presentata in data 9/07/ 2009, prot. n. 8766, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da uso abitativo ad uso ufficio
- -Provvedimento Finale Conclusivo del Procedimento con Conferenza di Servizi n. 6 del 26.03.2015 (**ALLEGATO D**)

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Loiri



Porto San Paolo, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie/DUAAP e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme all'ultima Autorizzazione emessa, in quanto il progetto regolarmente autorizzato prevedeva la destinazione dell'immobile ad uso Ufficio, mentre l'unità immobiliare è attualmente adibita ad un uso residenziale, sono state riscontrate differenze che riguardano volumi e superfici, con modifiche interne.

Nello specifico, al piano seminterrato era previsto un unico ambiente destinato ad archivio con annesso un bagno, mentre al momento dell'accesso sono state rilevate una diversa distribuzione e partizione degli ambienti, una difformità della sagoma del piano seminterrato, con la realizzazione di un locale adibito a lavanderia/ripostiglio, nella corte di pertinenza del piano terra è presente un locale deposito a servizio della piscina e ricovero attrezzi non presente nei titoli edilizi. Pertanto, rispetto a quanto regolarmente autorizzato con DUAPP del 09/07/2009, si riscontrano modifiche interne ed esterne che non determinano incremento volumetrico, come verificato con l'Ufficio tecnico comunale che devono essere regolarizzati urbanisticamente.

È quindi necessaria una pratica di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85), previa richiesta di autorizzazione paesaggistica ex art. 167 del codice in materia di beni culturali e ambientali (D.lgs. n. 42 del 22.01.04).

Per il mutamento della destinazione d'uso in assenza di comunicazione, può essere presentata richiesta di accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1 della L.R. 23/85.

La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Per la presentazione della pratica in accertamento di conformità, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 3.500,00 + 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 € 1.032,00 +€ 500,00

Marche da bollo per istanza € 16,00+16,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Pertanto, l'importo sarà dato da:

Spese tecniche € 3.500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 4440,80

Oneri e diritti pari a € 1.714,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE € 6.154,80

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 Loiri Porto San Paolo, è stato possibile verificare che esiste una dichiarazione di Agibilità relativa all'immobile con prot. n. 6720 del 28.05.2009, con allegate le certificazioni relative al



D.lgs. 192/05, DM 37/08.

QUESITO SETTE

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

QUESITO OTTO

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Al fine di acquisire informazioni sul complesso immobiliare, e sull'eventuale presenza di un condominio regolarmente istituito è stato sentito il costruttore, indicato nella DUAAP n. 8766, il quale ha confermato che non esiste nessun Condominio, ma che le parti comuni vengono autogestite da tutti i proprietari del compendio immobiliare, pertanto non risultano pendenze o spese in merito.

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;

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, non è possibile procedere alla divisione in lotti.

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 distinta al catasto al foglio 236, mappale 2067, sub 15 risultava libera.

Non sono stati rinvenuti contratti d'affitto 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;

Dall'esame degli atti in mio possesso, acquisiti presso gli archivi comunali, notarili (Notaio Pistilli), l'immobile non risulta sottoposto ad alcun regime vincolistico.

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 2'600,00 e i 3'900,00 €/mq.

Considerata la tipologia, lo stato di conservazione, la qualità delle finiture, il fatto che l'unità immobiliare appare in buona condizione manutentiva, considerata inoltre la posizione appetibile, appare corretto prendere come valore di riferimento un valore intermedio tra il minimo ed il massimo 4'000,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per il quale l'ultima concessione edilizia risale al 2009, è pari all' 81.0%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò: $4'000,00 \times 1 \times 0.81 = 3'240.00 \text{ €/mq}$

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 236, mappale 2067, sub 15

Valore al metro quadro € 3'240,00 x 283,67mq = 919'090,80 €.

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la



regolarizzazione urbanistica in ragione di € 6'154,80, non vengono indicati i costi relativi alla pratica di rettifica dei confini in quanto non quantificabili al momento.

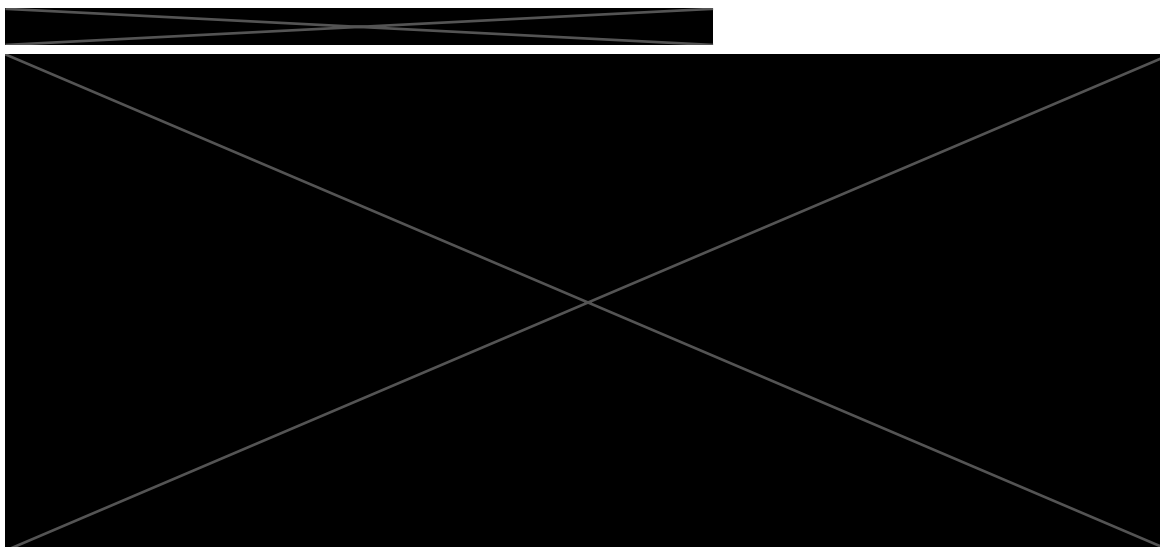
FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO: Immobile censito al foglio 236, mappale 2067, sub 15


PREZZO BASE: € 919'090,18 - 6'154,80 = € 912'936,00



ELENCO ALLEGATI:



Conclusioni:

Il Sottoscritto, 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 Loiri Porto Sanpaolo, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°22 pagine inclusa la presente , 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.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 23/06/2025

Il C.T.U.

Ing. Roberto D. Privitera

