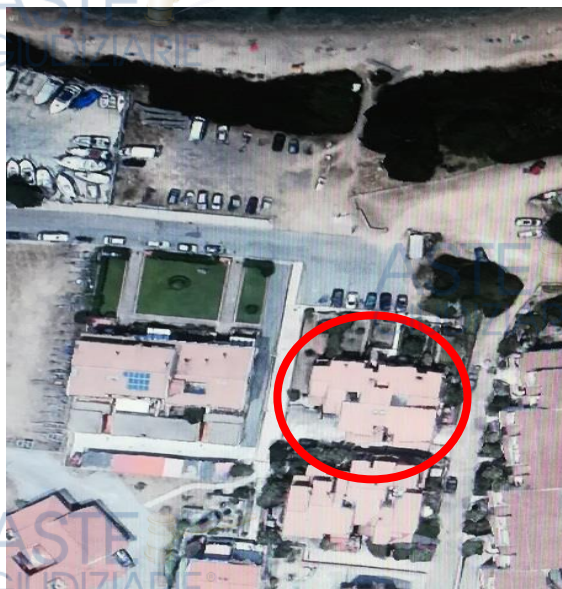


TRIBUNALE CIVILE E PENALE TEMPIO PAUSANIA

(PROVINCIA DI Sassari)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 144/2019 R.G.Es.



ATTORE

- Sassari

CONTRO

- SASSARI

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
INGIUNZIONE INCARICO AL C.T.U.
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA

Dr.ssa
10/09/2020
07/12/2021

RELAZIONE DI PERIZIA

TEMPIO PAUSANIA li: 03 agosto 2021

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

Procedura n. 144/2019 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dr.ssa

Promossa da: in Sassari

Contro: Società con sede in Sassari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto Arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Sassari n° 14, in data 10/09/2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto e mi sono stati sottoposti i seguenti quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e cioè:

- 1) *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;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, 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;*
- 3) *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;*
- 4) *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;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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;
- 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) 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;
 - 10) 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 11) 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;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) 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;
 - 14) 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 restate 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.

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;



Alla istanza di pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

1. Nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere incompleta per cui è stata prevista l'acquisizione della seguente documentazione:

1. Estratto Mappa catastale;
2. Planimetrie catastali;
3. Visure catastali;
4. Visure catastali storiche;
5. Concessioni Edilizie/Agibilità.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ PIGNORAMENTO:

Nota di trascrizione verbale di pignoramento, trascritto a Tempio Pausania il 24 settembre 2019 al n. a favore di con sede in Sassari e contro con sede in Sassari (SS);

▪ IPOTECHE:

In allegato alla presente, nel documento "Allevati vari" viene riprodotta la copia della visura ipotecaria rilasciata in data 30/07/2021 da dove risultano solo trascrizioni di atti giudiziari del pignoramento.

▪ SEQUESTRI:

..... convertito (ovvero non convertito) in pignoramento;

▪ DOMANDE GIUDIZIALI:

..... il relativo giudizio è in corso (ovvero si è concluso con sentenza passata in giudicato in data ed annotata in data ovvero si è concluso per);

▪ SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

.....

▪ PROVENIENZA DEI BENI:

Si allega alla presente relazione Visura storica per immobile del 21/01/2021.

QUESITO DUE - "descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno....."

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

Dopo aver impostato lo studio della Causa il C.T.U., con avviso dato tramite posta certificata in data 14/01/2021 alla parte attrice in Sassari, domiciliata presso Studio Legale e alla parte debitrice la con sede in Sassari (SS) tramite posta A/R n. del 14/01/2021, comunicava l'avvio delle operazioni peritali e che il giorno 29/01/2021 alle ore 10:00 si sarebbe trovato in Palau, via Riva dei Lestrigoni n. 2, luogo in



cui insistono i beni pignorati.

Dell'inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per le vie brevi anche l'I.V.G. di Tempio Pausania in qualità di custode dei beni pignorati.

Si precisa che la lettera A/R n. del 14/01/2021, inviata alla parte esecutata è stata ricevuta in data 10/02/2021.

L'accesso agli immobili pignorati era stato fissato in data 29/01/2021 alle ore 12:00 come da comunicazione mediante posta certificata e lettera A/R.

All'ora prestabilita si sono trovati nel comune di Palau, via, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba che il sig. incaricato dell'I.V.G. di Tempio Pausania custode dei beni pignorati. Trascorso un discreto lasso di tempo, avendo constatato che nessun rappresentante della società con sede in Sassari (SS) (parte debitrice) si era presentato, si procedeva alla individuazione dei beni oggetto della Causa sulle mappe catastali, su foto aerea e sul posto con ispezione dall'esterno dell'immobile pignorato.

Il sig. incaricato dell'I.V.G. di Tempio Pausania custode dei beni pignorati, stante l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile, dichiarava che avrebbe attivato la procedura di richiesta al Giudice di un "accesso forzoso" per cui, si sarebbe fissata altra data per accedere all'immobile.

Il nuovo accesso agli immobili pignorati, in virtù della disponibilità dell'immobile veniva fissato per il giorno 15/06/2021 alle ore 16:15 come da comunicazione per le vie brevi con l'I.V.G.

All'ora prestabilita si sono trovati nel comune di Palau, via, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba che il sig. incaricato dell'I.V.G. di Tempio Pausania custode dei beni pignorati.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, si trovano quindi in:

■ Comune: **Palau (SS)**;

■ Via:

La località in cui sono ubicati i beni pignorati si trova all'interno dell'area prospiciente la principale area del porto turistico di Palau e della "spiaggia dell'isolotto".

Si è proceduto a verificare mediante rilievo metrico a comparare con la planimetria catastale lo stato di fatto; dalla comparazione è emerso che alcune partizioni interne non corrispondono allo stato catastale e quindi, necessita di una ulteriore verifica circa lo stato della conformità edilizia da compiere sempre presso l'ufficio tecnico comunale. Si è proceduto anche ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dello stato sia interno che esterno dello stabile.

Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU in data 15/01/2021 presso l'ufficio Tecnico del comune di Palau, mediante accesso agli atti, risultavano rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- Licenza edilizia n. del intestata con sede in Palau via
- Autorizzazione edilizia n. del intestata con sede in Palau via rilascia per "Varianti in corso d'opera al fabbricato.....";
- Autorizzazione edilizia n. del intestata con sede in Palau via rilascia per "Varianti interne nel fabbricato.....";
- Concessione Edilizia n. del intestata al sig. per la realizzazione di lavori di "Demolizione ricostruzione, ampliamento e suddivisione ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 4/2019" dell'immobile sito in Palau foglio particella sub I lavori di cui al titolo abilitativo non risulterebbero essere stati realizzati;
- Comunicazione di Inizio dei lavori prot. n. del da parte della



- Richiesta di proroga della fine dei lavori prot. del da parte della
- Concessione proroga fine dei lavori prot. n. del rilasciata dal comune di Palau. Tale proroga risulta, ad oggi scaduta di efficacia.

Agli atti del comune di Palau non risulta essere stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.

Dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione e dai riscontri fatti sul posto dal C.T.U., è stato possibile accertare che gli immobili pignorati risultano ben individuati sul posto.

I beni possono essere così identificati:

A. Appartamento (foglio , mappale , sub) catg. A/3, classe 2, vani 7, rendita € 578,43

Descrizione sommaria: trattasi di un appartamento distribuito su due livelli (tipologia duplex) con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Gli interni sono sobri e non presentano problemi di natura strutturale e tanto meno dal punto di vista igienico-sanitario all'interno di una piccola traccia di infiltrazioni di umidità proveniente da una piccola copertura gravante sulla zona del soggiorno; sono presenti anche tre verande coperte al piano terra e due al piano primo. L'appartamento risulta arredato con mobili di modesta fattura.

Dati tecnico-funzionali:

- Palau, via dei Lestrigoni n. civico 2;
- superficie catastale mq 152,00 (centocinquantadue);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) mq 131,00 (centotrentuno);

Superficie Utile al Piano Terra		
Soggiorno/pranzo	mq	26,10
Cucina	mq	10,10
Camera pluriuso	mq	15,40
W.C.	mq	5,50
Veranda 1	mq	3,10
Veranda 2	mq	8,10
Veranda 3	mq	2,40
Cortile/giardino	mq	155,40

Superficie Utile al Piano Primo		
Camera 1	mq	13,00
Camera 2	mq	15,30
Camera 3	mq	9,60
Bagno	mq	4,80
Andito	mq	4,00
Veranda 1	mq	5,60
Veranda 2	mq	7,80
Vano scala	mq	4,50

B. Posto auto (foglio , mappale , sub) catg. C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita € 47,72

Descrizione sommaria: il CTU ha rilevato che il mappale 1367 sub 23 non è stato riportato sull'elaborato planimetrico dell'intero complesso residenziale di via dei Lestrighoni per cui, si ipotizza che il mappale trattasi di posto auto esterno posto in aderenza al muro di recinzione con accesso carrabile da strada priva interna indicata dal sub 24 nell'elaborato planimetrico.

Dati tecnico-funzionali:

- Palau, via dei Lestrighoni n. civico **2**;
- superficie catastale **mq 11** (undici);

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 beni di cui all'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale e parzialmente allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene salvo per quanto attiene al bene **Posto auto (foglio , mappale , sub)** che il CTU non è riuscito ad individuare materialmente sul posto e sull'elaborato planimetrico; comunque, si presume essere individuabile in aderenza al muro di recinzione con accesso carrabile da strada privata interna indicata dal sub 24 nell'elaborato planimetrico.

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;

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, così come riportato negli atti della Causa.

Dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e dall'esito della visita del luogo oggetto della causa è emerso quanto segue:

Edificio (foglio , mappale sub - Palau)

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che il corpo di fabbrica dell'immobile, costituito da due piani fuori terra, realizzato con struttura mista e copertura a falde con tegole tipo coppo, è stato oggetto, tempo addietro, di piccole modifiche alla suddivisione interna localizzate essenzialmente nella zona notte mentre, nella zona giorno si rileva un avanzamento della superficie dell'appartamento, localizzato nella camera pluriuso che, ad un primo sommario riscontro del CTU parrebbe essere stato eseguito senza autorizzazione. Nel rilievo fotografico e grafico vengono riportate le caratteristiche tecniche e lo stato della situazione attuale dalla quale, si evince che l'avanzamento, eseguito con muratura in elementi in “GasBeton” da cm 20/25 riducendo di fatto la veranda esterna.

Dalla verifica fatta dal CTU presso l'Ufficio tecnico comunale è emerso quanto segue: Si ribadisce la corrispondenza degli atti abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di



Palau e riportati nel quesito n. 2 e conseguentemente, dall'esame degli elaborati grafici depositati agli atti si sono riscontrate delle differenze nella distribuzione interna dei locali con degli spostamenti di tramezzature che necessitano di essere regolarizzate catastalmente.

Per cui visto il quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'immobile, a redigere gli elaborati planimetrici e il successivo invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari al fine di procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e certificarne la regolarità catastale: gli atti della variazione catastale sono allegati alla presente relazione.

QUESITO CINQUE – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Gli strumenti urbanistici (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Palau individuano l'area, su cui insistono gli immobili pignorati zona urbanistica **C1.13EEP (Sottozona C1 – Espansione pianificata)**; la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle convenzioni e dallo strumento attuativo vigente (PUC).

QUESITO SEI – “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;

L'area in cui sono ubicati i beni pignorati si trova all'interno di un'area di espansione pianificata, ormai quasi del tutto utilizzata ai fini edificatori; tale area affaccia sul porto turistico di Palau e sulla spiaggia ad esso adiacente ed è vicinissima ad una serie di servizi di tipo commerciale e terziario.

Ad oggi, dai rilievi effettuati dal CTU in data 15/01/2021 presso l'ufficio archivio generale del comune di Palau, come risulta da apposita richiesta di accesso agli atti, sono risultate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie, cioè:

- Licenza edilizia n. del intestatacon sede in Palau via
- Autorizzazione edilizia n. del intestatacon sede in Palau via rilascia per “Varianti in corso d'opera al fabbricato.....”;
- Autorizzazione edilizia n. del intestata con sede in Palau via rilascia per “Varianti interne nel fabbricato.....”;
- Concessione Edilizia n. del intestata al sig.per la realizzazione di lavori di “Demolizione ricostruzione, ampliamento e suddivisione ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 4/2019” dell'immobile sito in Palau foglio particella sub I lavori di cui al titolo abilitativo non risulterebbero essere stati realizzati.

Dai riscontri effettuati dal CTU presso l'Ufficio tecnico comunale agli atti, non risultano rilasciate dichiarazioni di agibilità/abitabilità per gli immobili pignorati.

Dalla successiva verifica, effettuata dal CTU in data 15/06/2021 presso l'ufficio archivio



generale del comune di Palau, è risultato quanto segue, cioè: si ribadisce la corrispondenza degli atti abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di Palau e riportati nel quesito n. 2 e, a fronte di una comparazione tra elaborati grafici depositati agli atti e stato dei luoghi si sono riscontrate delle differenze nella distribuzione interna dei locali con degli spostamenti di tramezzature che necessitano di essere regolarizzate solo dal punto di vista catastalmente.

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”

L'analisi della documentazione agli atti della Causa non ha consentito di stabilire se, a carico dei beni pignorati, allo stato attuale esistano vincoli o oneri di tipo condominiale salvo diritti di terzi che ad oggi non è stato possibile individuare. Da riscontri effettuati in loco e per effetto di alcune testimonianze dirette rese da altri proprietari degli immobili del complesso residenziale, è emerso che “non esiste condominio”.

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;

L'analisi della documentazione agli atti della Causa non ha consentito di stabilire se, a carico dei beni pignorati, allo stato attuale esistano spese di gestione e/o di manutenzione ad oggi maturate a carico dell'esecutato, viste le specificità dichiarate nel “quesito sette”.

QUESITO NOVE – “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 debitore è proprietario dei beni sopra descritti per la quota di 1000/1000.

I beni non sono divisibili in natura poiché trattasi di appartamento e posto auto che possono essere immessi nel mercato in unico lotto per essere “più appetibili” dal punto di vista immobiliare.

QUESITO DIECI – “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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota di 1000/1000 e i beni sono pignorati per il loro intero.

QUESITO UNDICI - “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;

I beni pignorati, dalla verifica dello stato dei luoghi risultano liberi e il debitore è proprietario dei beni, come sopra descritti per la quota di 1000/1000.

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”

Non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO TREDICI - “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;

I beni pignorati, dalla verifica dello stato dei luoghi non risulterebbero gravati da vincoli specifici se non quelli derivanti dalla loro destinazione d'uso all'interno di un P.U.C..

QUESITO QUATTORDICI - “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.

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa e delle loro pertinenze, si è proceduto ad un'analisi approfondita del bene da stimare procedendo a verificare ogni e qualsiasi causa ostativa o pregiudizievole alla reale valutazione del bene e, successivamente a verificare la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui i beni insistono e ad analizzare il contesto in cui essi sono inseriti.

Nel comune di Palau e, in particolare nella zona centrale del paese (zona porto turistico), luogo in cui sono situati gli immobili, si è potuto constatare che il settore turistico-residenziale è in forte sviluppo dando vita ad una progressiva variazione dei prezzi di vendita che, di volta in volta vengono incrementati in funzione della forte domanda presente sul mercato.

Il variare dei prezzi, secondo le quotazioni, appresso riportate, dipende dalla tipologia dell'intervento, dalle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato, dal loro stato di conservazione, dalla dotazione di servizi pubblici e tecnologici, dalla esposizione e dal contesto paesaggistico territoriale in cui il fabbricato è inserito e dalla dotazione di servizi pubblici che la zona offre. Il valore di mercato dei terreni e dei fabbricati sarà dedotto anche dalla comparazione di seguenti fattori principali e cioè:



1. **Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;**
2. **Caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle proprietà confinanti;**
3. **Caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare;**
4. **Dotazione servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie);**
5. **Inesistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**
6. **Esistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**

Il mercato edilizio tiene in fortissima considerazione anche la disponibilità di ampliare, per ogni singola unità edilizia, la dotazione di servizi attinenti alla residenza quali, appunto posti auto aggiuntivi.

Il CTU ha provveduto quindi, alla verifica dei Parametri del Borsino Immobiliare dell'Agencia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'Anno 2020 – semestre 1".

- Provincia di Sassari – Comune di Palau
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice di Zona: B1 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
VILLE-VILLINI	NORMALE	2300	3300	L	9,60	13,80	L
BOX/ AUTO POSTI	NORMALE	1000	1300	L	5	6,5	L

Il calcolo del valore dei beni pignorati viene esplicitato nella Tabella qui sotto riportata

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE						
COMUNE DI Palau Via	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE DI MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro	
APPARTAMENTO foglio , mappale , sub	131,00		2.800,00	Euro	366.800,00	
VERANDE APPARTAMENTO foglio , mappale , sub	27,00		1.000,00	Euro	27.000,00	
GIARDINO APPARTAMENTO foglio , mappale , sub	155,00		500,00	Euro	77.500,00	
VALORE TOTALE				Euro	471.300,00	
POSTO AUTO foglio , mappale , sub	11,00		900,00	Euro	9.900,00	
VALORE TOTALE				Euro	9.900,00	



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO N° UNICO

Comune di Palau (SS), via n.

e più precisamente:

Appartamento censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio , mappale , sub , piano terra/primo, inserito all'interno del centro abitato - zona porto turistico/spiaggia dell'Isolotto e indicato con **numero civico 2** avente una superficie catastale di mq 152, confinante con altre proprietà mapp. sub , mapp. sub , spazi pubblici e strada pubblica.

Posto Auto censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio , mappale , sub , piano terra, inserito all'interno del centro abitato - zona porto turistico/spiaggia dell'Isolotto avente una superficie catastale di mq 11, confinante con mapp. sub , mapp. sub , spazi pubblici e strada pubblica.

Il prezzo di vendita è di euro 481.200,00
(€ quattrocentoottantunomiladuecento/00)

ALLEGATI:

- 1) estratto di mappa;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) visure catastali
- 4) visura ipotecaria;
- 5) servizio fotografico (documentazione fotografica dei beni pignorati);
- 6) copia autorizzazione accesso agli atti dell'Archivio Generale comunale;
- 7) verbali di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni;
- 8) documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tempio Pausania 03 agosto 2021

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Saba

