

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione civile – Espropriazione immobiliare

n. 26/2016

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

G.E.

Dott.ssa Antonia Palombella

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Marco Giagoni

[REDACTED]

26/

[REDACTED] mail.com

D

[REDACTED]

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 1

PREMESSA

Il sottoscritto

Il giuramento di rito è stato prestato in modalità telematica il 17/02/2023 si è accettato l'incarico di espletare i "Compiti dell'esperto stimatore" secondo le direttive contenute nella Circolare n. 382 del 14/09/2023 del Tribunale di Tempio Pausania, e nel dettaglio:

- 1 Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento** oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.**
- 2 Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**
- 3 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
- 4 Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

- 5 *Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati; in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*
- 6 *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*
- 7 *Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene.*
- 8 *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
- 9 *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*
- 10 *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*
- 11 *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della*

normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

12 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.

13 Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.

14 **Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.**

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

15 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

16 **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**

Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

17 Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

18 Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo)piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)). DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ver
7.7.2016

all

data 21/06/2023 e stata firmata

proponente iniziale Banca Popolare

giudice presidente del collegio giudicante

in

con

In data 08/07/2016

Si

procederà regolarmente.

Non è stato possibile

Tempio Pausania

Cassari,

2016

per

documentazione

RISPOSTE AI QUESITI

1 – Verifica documentazione e modulo di controllo

Dopo aver accettato l'incarico, è stata esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico. Si è rilevato che nel fascicolo erano presenti:

- Estratto dal catasto;
- Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale.

Non è stato necessario depositare il modulo di controllo, in quanto l'incarico è antecedente alla pubblicazione della Circolare n. 382 del 14/09/2023 del Tribunale di Tempio Pausania.

In data 14/04/2023 il sottoscritto Geom. Marco Giagoni, nominato CTU nella causa in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali nel proprio studio sito in Santa Teresa Gallura, Via Pertini n. 3, così come nella nomina del 13/02/2023.

Si allega l'inizio operazioni peritali (Allegato 1).

2 – Identificazione dei beni

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Tempio Pausania al n. 13 del 28/01/2016, registro generale n. 585 e registro particolare n. 406, sono i seguenti:

- 1 Appartamento sito nel Comune di Palau in Via Acquedotto n. SNC piano terra, composto da 5 vani con antistante e retrostante cortile di pertinenza, distinto al N.C.E.U. al foglio 6 Particella 978 sub. 8, Categoria A/2, vani 5 di proprietà [REDACTED]
- 2 Appartamento sito nel Comune di Palau in Via Acquedotto n. SNC dislocato tra i piani primo e secondo, con annesso cortile di pertinenza, composto da 5 vani e accessori, distinto al N.C.E.U. al foglio 6 Particella 978 sub. 15, Categoria A/2, vani 5,5 di proprietà [REDACTED]

si tratta pertanto di due beni distinti, di seguito indicati come Lotto 1 e Lotto 2.

La provenienza dei due immobili è il certificato di denunciata successione [REDACTED] scritto a [REDACTED] al registro generale n. 2476 e registro particolare n. 888 [REDACTED] la successione è stata accettata con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data 31/03/2006, repertorio 132505/31027, trascritto il [REDACTED] al registro generale [REDACTED]

Sono stati acquisiti:

- 1 Planimetrie catastali;
- 2 Titoli edilizi ed elaborati grafici (riferimenti nella risposta al quesito 11);
- 3 Trascrizione atto di successione ad Aresu Severino.

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

3 – Conformità descrizione del bene

I beni sono conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento, con le seguenti eccezioni:

Lotto 1

L'appartamento è provvisto di numero civico 27.

Lotto 2

L'ingresso principale dell'appartamento (soggiorno) è in Via Monte Zebio, in luogo di Via Acquedotto, dove è invece presente un accesso secondario (camera da letto). Tale ingresso è sprovvisto di numero civico.

4 – Conformità catastale

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati con i seguenti identificativi:

Lotto 1

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	978	8		A/2	1	5 Vani	Euro 723,04
Indirizzo: Via Acquedotto n SNC - Piano T							

Lotto 2

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	978	15		A/2	1	5,5 Vani	Euro 795,34
Indirizzo: Via Acquedotto n SNC - Piano 1-2							

A seguito del sopralluogo degli immobili si è analizzata la conformità dei beni alle visure e alle planimetrie catastali.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Lotto 1

Indirizzo: Via Acquedotto n. 27 in luogo di Via Acquedotto SNC.

Modifiche esterne:

- Sul prospetto sud-est, pilastri che sorreggono il poggiatesta al piano superiore.

Modifiche interne:

- Traslazione pareti divisorie zona notte;
- Modifica accesso secondo bagno;
- Creazione ripostiglio con riduzione del disimpegno.

Lotto 2

Proprietà:

Indirizzo: Via Monte Zebio SNC in luogo di Via Acquedotto SNC.

Modifiche esterne:

- Traslazione aperture esterne.
- Sul prospetto nord-est, pilastri nella veranda in entrambi i piani.

Modifiche interne:

- Traslazione pareti divisorie del piano secondo.

Si è pertanto proceduto alle variazioni per l'aggiornamento delle schede catastali.

Lotto 1

Pratica numero: SS0118922 del 15/10/2024

Lotto 2

Pratica numero: SS0117884 del 14/10/2024

I nuovi riferimenti catastali sono i seguenti:

Lotto 1

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	978	20	U	A/2	1	5 Vani	Euro 723,04
Indirizzo: Via Acquedotto n 27 - Piano T							

Lotto 2

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	978	15	U	A/2	1	5,5 Vani	Euro 795,34
Indirizzo: Via Monte Zebio n SNC - Piano 1-2							

Si allegano in calce alla presente le planimetrie catastali aggiornate.

5 – Stato civile

Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Palau, si attesta che:

Si allegano i certificati (Allegato 2).

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

6 – Stato di possesso del bene

In data 15/02/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella ha ordinato il rilascio del bene a favore del Custode Giudiziario.

Lotto 1

In data 15/04/2024 [redacted] qualità di incaricato dell'I.V.G. di Tempio Pausania, si è recato presso l'immobile pignorato. Erano presenti il sig. [redacted] qualità di occupanti dell'immobile quale loro abitazione principale. La [redacted] ha offerto indennità mensile di occupazione pari a 100,00 €.

Alla data del sopralluogo effettuato per le verifiche tecniche, l'immobile era pertanto da essi occupato.

Lotto 2

In data 22/04/2024 i sig. [redacted] qualità di incaricati dell'I.V.G. di Tempio Pausania, si sono recati presso l'immobile pignorato, che hanno trovato libero da persone. Hanno pertanto proceduto ad acquisirne il possesso mediante la sostituzione delle serrature con arnesi e mezzi propri.

Alla data del sopralluogo effettuato per le verifiche tecniche, l'immobile era pertanto in possesso del custode giudiziario.

Da relazione notarile del 12/02/2016 a firma del Dott. [redacted], allegata al fascicolo della causa in oggetto, non risultano contratti in essere sulle due unità immobiliari.

In data 22/08/2024 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Tempio Pausania per mezzo PEC richiesta di informazioni in merito all'esistenza di eventuali contatti di locazione. A oggi non si è ricevuta alcuna risposta dall'ufficio competente. Si allega la richiesta (Allegato 3).

7 – Provenienza successoria

Quesito non pertinente, in quanto non sussiste diritto di abitazione uxorio.

8 – Assegnazione casa coniugale

Quesito non pertinente, in quanto:

Lotto 1

[redacted]

Lotto 2

[redacted]

9 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore

Sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli:

[REDACTED]

10 – Vincoli condominiali

Quesito non pertinente, in quanto sugli immobili pignorati non sussistono vincoli condominiali.

11 – Conformità urbanistica

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte di un fabbricato residenziale di tre piani edificato in virtù di un Permesso di Costruire del 16/02/1967, con inizio lavori del novembre 1969. I lavori iniziali non furono completati per mancanza di fondi, portando alla scadenza della prima concessione.

I lavori furono poi completati con Licenza Edilizia n. 9 del 03/05/1973 e successiva variante in corso d'opera protocollo n. 660 del 05/02/1974, autorizzata il 24/06/1974.

A seguire sul fabbricato sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione di edificare n. 47 del 28/10/1977 per ristrutturazione interna e modifica prospetti
- Concessione Edilizia n. 118 del 28/11/1979 per modifiche interne
- Concessione Edilizia n. 8 del 28/01/2000 in sanatoria

Le ultime autorizzazioni in ordine di tempo sono la Concessione Edilizia n. 35 del 20/05/2002 per ristrutturazione e ampliamento, con relativa variante in corso d'opera Concessione Edilizia n. 85 del 16/09/2003. Tali concessioni sono state rinnovate con Concessione Edilizia n. 37 del 08/07/2005.

Negli atti depositati al Comune di Palau non risulta alcuna licenza di agibilità.

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

Lotto 1

L'appartamento, situato a piano terra, ha accesso da Via Acquedotto tramite un vialetto comune. Internamente è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Sulle facciate nord-ovest e sud-est sono presenti delle verande coperte.

Dal confronto tra le tavole dell'ultimo progetto concessionato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1 Differente dimensionamento degli infissi della cucina;
- 2 Spostamento dei tramezzi che dividono la zona notte, con creazione di un ripostiglio;
- 3 Sul prospetto sud-est, pilastri che sorreggono il balcone al piano superiore.

Si allegano i grafici di concessionato e progetto, e la tavola sinottica in cui sono state indicate le difformità di cui sopra (Allegato 4).

Tali difformità sono compatibili con la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto trattasi di interventi conformi alle norme urbanistiche vigenti sia al momento della sua realizzazione che a oggi.

Si calcolano a seguire i costi da sostenere per la sanatoria:

Oneri prestazioni professionali per presentazione pratica di Accertamento di conformità
Valutando le prestazioni professionali a vacazione, si determina quanto segue:

Presentazione modulistica ed elaborati progettuali		
Professionista incaricato	n°5 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	1.797,20 €
Aiuto	n°3 (g) x 7 (h) x 28,41 (€/h)	795,48 €
Totale		2.592,68 €

Perizia giurata di stima

Direttiva n. 2 di cui all'art. 4 della L.r. n. 28/98, ai sensi dell'Allegato B alla Delib. G.R. n. 29/32 del 29/07/2010

Professionista incaricato	n°1 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	359,44 €
Aiuto	n°1 (g) x 8 (h) x 28,41 (€/h)	227,28 €
Totale		586,72 €

Si prevedono inoltre le seguenti spese da corrispondere al Comune di Palau:

Spese oneri e diritti	
Diritti di segreteria ed esame pratica	150,00 €
Sanzione urbanistica	1.032,00 €
Sanzione paesaggistica	500,00 €
Marche da bollo	32,00 €
Totale	1.714,00 €

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

Si sono previste le sanzioni urbanistica minima applicabile in base al D.L. n. 69/2024 "Salva Casa" e la sanzione paesaggistica minima applicabile in base alla Direttiva n. 2 dell'art. 4 della L.R. 28/98, in quanto trattasi di piccole modifiche interne che non alterano il valore dell'immobile.

IL COSTO PREVISTO PER LA **SANATORIA** È PARI A € **4.893,40** più Cassa Geometri e IVA dove dovute.

Lotto 2

L'appartamento si sviluppa su due piani, primo e secondo. Ha accesso da Via Monte Zebio tramite un vialetto di proprietà. Al piano primo sono ubicati il soggiorno con angolo cottura e la scala che conduce al piano secondo. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo wc. Sul lato nord-est è presente una veranda coperta.

Il piano superiore accede attraverso la scala interna, ed è composto da soggiorno, due camere, due bagni e un ripostiglio. Sul lato nord-est è presente una veranda cui si accede dal soggiorno, sul lato sud-ovest un balcone cui si accede da una delle camere, e sul lato nord-ovest una veranda cui si accede dall'altra camera, collegata a una scala comune che conduce al piano terra e a via Acquedotto.

Dal confronto tra le tavole dell'ultimo progetto concessionato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1 Spostamento della scala interna;
- 2 Differente dimensionamento e posizione degli infissi;
- 3 Spostamento dei tramezzi interni;
- 4 Sul prospetto nord-est, pilastri nelle verande di entrambi i piani;
- 5 Sul prospetto sud-ovest, aggiunta di un balcone.

Si allegano i grafici di concessionato e progetto, e la tavola sinottica in cui sono state indicate le difformità di cui sopra (Allegato 5).

Tali difformità sono compatibili con la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto trattasi di interventi conformi alle norme urbanistiche vigenti sia al momento della sua realizzazione che a oggi.

Si calcolano a seguire i costi da sostenere per la sanatoria:

Oneri prestazioni professionali per presentazione pratica di Accertamento di conformità

Valutando le prestazioni professionali a vacazione, si determina quanto segue:

Presentazione modulistica ed elaborati progettuali		
Professionista incaricato	n°5 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	1.797,20 €
Aiuto	n°3 (g) x 7 (h) x 28,41 (€/h)	795,48 €
Totale		2.592,68 €

Perizia giurata di stima		
Direttiva n. 2 di cui all'art. 4 della L.r. n. 28/98, ai sensi dell'Allegato B alla Delib. G.R. n. 29/32 del 29/07/2010		
Professionista incaricato	n°1 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	359,44 €
Aiuto	n°1 (g) x 8 (h) x 28,41 (€/h)	227,28 €
Totale		586,72 €

Si prevedono inoltre le seguenti spese da corrispondere al Comune di Palau:

Spese oneri e diritti	
Diritti di segreteria ed esame pratica	150,00 €
Sanzione urbanistica	1.032,00 €
Sanzione paesaggistica	500,00 €
Marche da bollo	32,00 €
Totale	1.714,00 €

Si sono previste le sanzioni urbanistica minima applicabile in base al D.L. n. 69/2024 "Salva Casa" e la sanzione paesaggistica minima applicabile in base alla Direttiva n. 2 dell'art. 4 della L.R. 28/98, in quanto trattasi di piccole modifiche interne che non alterano il valore dell'immobile.

IL COSTO PREVISTO PER LA **SANATORIA** È PARI A € **4.893,40** più Cassa Geometri e IVA dove dovute.

12 – Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente sul comune di Palau è il Programma di Fabbricazione approvato con deliberazione n. 24 del 19/04/2070, giusto decreto Presidente Giunta Regionale n. 12362/3924 del 24/09/1971.

L'immobile oggetto di perizia insiste in zona A, "centro storico", attuata con Piano Particolareggiato del Centro Urbano, ultima variante adottata con Deliberazione n. 32 del 28/09/2009 e approvata con Deliberazione n. 7 del 26/03/2010.

Sulle planimetrie del Piano Particolareggiato vigente il fabbricato in oggetto è identificato al Comparto 8 Fabbricati 15 e 16.

Si allega lo stralcio della Tavola 3 "Planimetria di progetto - Zonizzazione" (Allegato 6).

13 – Descrizione impianti

Lotto 1

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allaccio alle reti di Via Acquedotto, che fiancheggiano l'immobile. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. I sanitari sono in ceramica di modelli economici.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

Lotto 2

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allaccio alle reti di Via Acquedotto, che fiancheggiano l'immobile. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. Sono stati asportati i frutti dell'impianto (interruttori e prese). I sanitari sono in ceramica di modelli economici. È stata asportata parte della rubinetteria. Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

14 – Beni pignorati pro quota

Quesito non pertinente, in quanto i beni non sono pignorati pro quota.

15 – Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati all'ingresso del centro abitato di Palau, facilmente raggiungibili da via Nazionale (SS133). Le strade di accesso sono tutte asfaltate, provviste di marciapiede e illuminate. I servizi sono a breve distanza e raggiungibili a piedi, così come negozi, supermercati, bar e ristoranti. Nel raggio di circa 700 mt sono ubicati il porto turistico, l'imbarco dei traghetti per l'isola de La Maddalena, il Comune e l'Ufficio Postale.

Lotto 1

Le pareti esterne sono tinteggiate in color giallo chiaro e rosa antico. I parapetti sono realizzati in ferro zincato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, mentre le schermature sono delle persiane in alluminio di colore marrone scuro. Le soglie sono in granito. Le porte interne sono in legno, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica del tipo monocottura per i pavimenti e bicottura per i placcaggi delle pareti. L'appartamento si presenta arredato con mobili di buona qualità.

Si riportano a seguire le superfici utili calpestabili:

Soggiorno	37,75 mq
Cucina	10,56 mq
Disimpegno	3,80 mq
Camera	13,80 mq
Camera	12,88 mq
Bagno	4,26 mq
Bagno	3,57 mq
Ripostiglio	1,64 mq
Totale superficie netta appartamento	87,26 mq
Verande Coperte	28,60 mq

Trattandosi del piano terra dell'edificio, il soffitto è di tipo piano con altezza interna di mt 2,70.

Si calcola a seguire la consistenza commerciale:

Descrizione	Superficie reale	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Abitazione	87,26 mq	1,00	87,26 mq
Verande Coperte	25,00 mq	0,35	10,01 mq
Verande Coperte	3,60 mq	0,10	0,36 mq
Giardini e cortili	25,00 mq	0,15	3,75 mq
Giardini e cortili	51,67 mq	0,05	2,58 mq
Totale			102,70 mq

Lo stato di conservazione dell'immobile è abbastanza buono, sono però presenti piccole tracce di umidità sulle pareti e segni di deterioramento sulle facciate esterne.

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 7) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

Per i dati catastali attuali si rimanda alla risposta del quesito 4.

Si riportano a seguire i confini catastali:

Confine	Descrizione lotto	Dati Catastali
Nord-ovest	Via Acquedotto	
Nord-est	Appartamento privato Bene comune non censibile (cortile)	Foglio 6 Mappale 653 sub 1 Foglio 6 Mappale 653 sub 3
Sud-ovest	Appartamento privato Bene comune non censibile (passaggio)	Foglio 6 Mappale 978 sub 9 Foglio 6 Mappale 978 sub 18
Sud-est	Area verde	Foglio 6 Mappale 1844

Non sono presenti pertinenze.

Lotto 2

Le pareti esterne sono tinteggiate in color giallo chiaro e rosa antico. I parapetti sono realizzati in ferro zincato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, mentre le schermature sono delle persiane in alluminio di colore marrone scuro. Le soglie sono in granito. Le porte interne sono in legno, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica del tipo monocottura per i pavimenti e bicottura per i placcaggi delle pareti.

Si riportano a seguire le superfici utili calpestabili:

Soggiorno	Piano primo	24,42 mq
Wc	Piano primo	2,96 mq
Vano scala	Piano primo	8,56 mq
Soggiorno	Piano secondo	25,58 mq
Disimpegno	Piano secondo	5,55 mq
Camera	Piano secondo	12,04 mq
Camera	Piano secondo	16,38 mq
Bagno	Piano secondo	5,87 mq
Bagno	Piano secondo	6,85 mq
Ripostiglio	Piano secondo	1,62 mq
Totale superficie netta appartamento		109,83 mq

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

Verande Coperte	Piano primo	14,45 mq
Verande Coperte	Piano secondo	22,76 mq
Totale verande coperte		37,21 mq
Balcone	Piano secondo	5,75 mq

Entrambi i piani hanno soffitto di tipo piano con altezza interna di mt 2,70.

Si calcola a seguire la consistenza commerciale:

Descrizione	Superficie reale	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Abitazione	109,83 mq	1,00	109,83 mq
Verande Coperte	25,00 mq	0,35	8,75 mq
Verande Coperte	12,21 mq	0,10	1,22 mq
Balcone	5,75 mq	0,25	1,44 mq
Giardini e cortili	25,00 mq	0,15	3,75 mq
Giardini e cortili	22,15 mq	0,05	1,11 mq
Totale			126,10 mq

L'immobile è in stato di abbandono. La struttura necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono stati asportati i frutti dell'impianto elettrico, così come parte della rubinetteria dei bagni. I pavimenti presentano segni di usura, gli infissi sono ammalorati dal tempo.

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 8) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

Per i dati catastali attuali si rimanda alla risposta del quesito 4.

Si riportano a seguire i confini catastali:

Confine	Descrizione lotto	Dati Catastali
Nord-ovest	Appartamento privato	Foglio 6 Mappale 978 sub 14
Nord-est	Appartamento privato	Foglio 6 Mappale 978 sub 17
	Bene comune non censibile (scala)	Foglio 6 Mappale 978 sub 18
Sud-ovest	Appartamento privato	Foglio 6 Mappale 978 sub 9
	Bene comune non censibile (passaggio)	Foglio 6 Mappale 978 sub 18
Sud-est	Condominio Monte Zebio	Foglio 6 Mappale 2634

Non sono presenti pertinenze.

16 – Edilizia convenzionata ed agevolata

Quesito non pertinente, in quanto l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

17 – Stima dell'immobile

Le unità immobiliari sono state valutate con il metodo della stima sintetica di comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona.

Sono stati considerati i seguenti criteri di valutazione:

- posizione e comodità di accesso ai servizi
- stato di conservazione
- vista panoramica

Lotto 1

Dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie immobiliari e verifiche su siti internet specializzati in compravendite di immobili, è risultato un valore medio di mercato di 2.000,00 €/mq.

Consistenza catastale	Prezzo di mercato	Valore immobile	Riduzione valore	Valore di mercato
102,70 mq	2.000,00 €/mq	205.407,00 €	0%	205.407,00 €

Costi da sostenere per adeguamento alla normativa = 4.893,40 €

Valore immobile (205.407,00 € - 4.893,40 €) = 200.513,60 €

Arrotondato al valore di **200.500,00 €**

Lotto 2

Dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie immobiliari e verifiche su siti internet specializzati in compravendite di immobili, è risultato un valore medio di mercato di 2.200,00 €/mq.

Si ritiene opportuno considerare una riduzione del 20% circa, portando il valore a 1.760,00 €/mq.

Consistenza catastale	Prezzo di mercato	Valore immobile	Riduzione valore	Valore di mercato
126,10 mq	2.200,00 €/mq	277.411,20 €	20%	221.928,96 €

Costi da sostenere per adeguamento alla normativa = 4.893,40 €

Valore immobile (221.928,96 € - 4.893,40 €) = 217.035,56 €

Arrotondato al valore di **217.000,00 €**

18 – File contenente la descrizione del lotto

In data 18/10/2024 sono stati depositati nel fascicolo telematico i file contenenti la descrizione dei lotti, IDBUSTA: 52568392.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Santa Teresa Gallura, lì 21/10/2024

Il C.T.U.
Geom. Marco Giagoni

Elenco Allegati:

- Allegato 1 – Inizio operazioni peritali
- Allegato 2 – Certificati stato civile
- Allegato 3 – Richiesta contratti AdE
- Allegato 4 – Elaborati grafici Lotto 1
- Allegato 5 – Elaborati grafici Lotto 2
- Allegato 6 – Stralcio Piano Particolareggiato
- Allegato 7 – Documentazione fotografica Lotto 1
- Allegato 8 – Documentazione fotografica Lotto 2
- Allegato 9 – Bozza di relazione CTU
- Allegato 10 – Attestazioni avvenuta trasmissione bozza relazione CTU

Causa r.g.e. 26/2016 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 19

civ. SNC

N. 02488

Scala 1:200

h2.70

PIANO SECONDO

h2.70

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:

rinpubblicazi

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di PALAU(G258) - < Foglio 6 - Particella 978 - Subalterno 15 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0118922 del 14/10/2024

Comune di Palau

Via Acquedotto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 978

Subalterno: 20

Iscritto all'albo:
Geometri

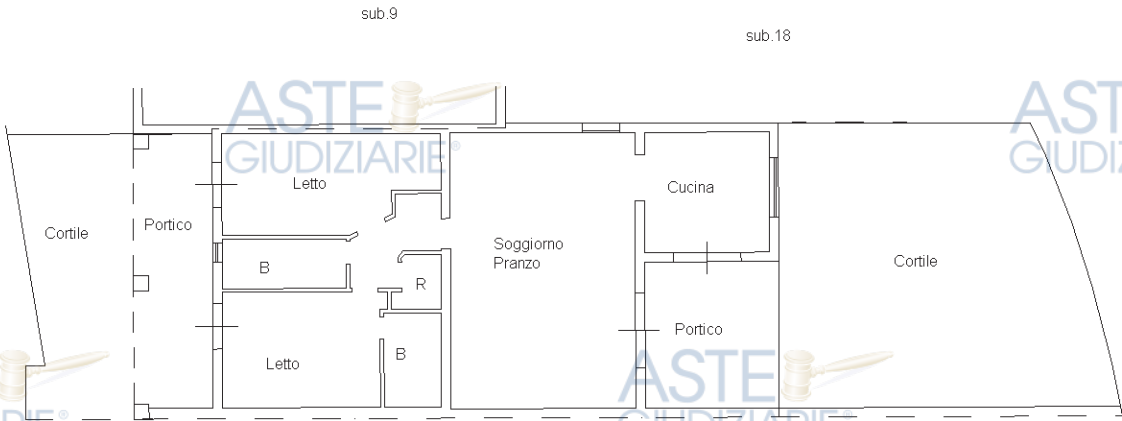
Prov. Sassari

N. 02488

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
h2,70

Ultima planimetria in atti

Data: 15/10/2024 - n. T337171 - Richiedente: FDDMTN72B27F979Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: PDF

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009