

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 97/2016 R.G.E.

Promossa da: "[REDACTED]",

rappresentata da: [REDACTED]

contro: [REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 06/03/2025 la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via _____, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 97/2016 R.G.E., promossa da "_____".

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verificati, 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 Signor _____

divenne proprietario:

- per diritti pari ad 1/1 di quota di proprietà del lotto di terreno da cui è derivato il lotto di terreno sottoposto a pignoramento e di quanto sullo stesso edificato, al tempo distinto al Catasto Terreni del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 241, mappale 71, di metri quadri 37'166, in forza di successione in morte di _____ . Denuncia di Successione trascritta a Tempio Pausania, servizio di pubblicità immobiliare ai nn.14705 RG/11272 RP il 30/12/2002, erede per legge il figlio, accettazione tacita di eredità con Rogito _____ in data 15/03/2005, rep n. 197891/35194, trascritta a Tempio Pausania, servizio di pubblicità immobiliare ai nn.12002 RP, 7826 RG il 29/01/2005;
- antecedentemente al ventennio la _____ divenne proprietaria in forza di successione in morte di _____ trascritta a Tempio Pausania, servizio di pubblicità immobiliare in data 25/09/1964, casella n.2104, articolo n.1812, del lotto di terreno, tra gli altri, distinto al Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania al foglio 241, mappale 15, di metri quadri 37'166. (N.B. Il comune di Loiri Porto San Paolo viene costituito nell'anno 1979, precedentemente era parte del Comune di Tempio Pausania).

Storia catastale:

Dalla soppressione del mappale 15 del foglio 241 del Comune di Tempio Pausania, a seguito di frazionamento in data 14/01/1992, si costituisce il mappale 71 di 37'166 metri quadri; il frazionamento del 07/06/2000 sopprime il mappale 71 e da origine al mappale 127 di 36'166 metri quadri. Con frazionamento del 18/02/2002 viene soppresso il mappale 127 ed originato tra gli altri il mappale 131 di 32'246 metri quadri. Il mappale 131 viene soppresso con frazionamento del 03/03/2003, generando tra gli altri il mappale 141 di 31'246 metri quadri. Con frazionamento del 30/06/2003 si sopprime il mappale 141 e si genera il mappale 145 di 30'246 metri quadri. In data 28/01/2005 con successivo frazionamento, si sopprime il mappale 145 e si genera, tra gli altri il mappale 156 di 2'858 metri quadri. Il mappale 203, oggetto del pignoramento di 1'000 metri quadri, viene generato con soppressione del mappale 156 in data 30/10/2008.

In seguito alla realizzazione con Concessione Edilizia n.23/2005 del Comune di Loiri Porto San Paolo, delle unità immobiliari attualmente ubicate sul lotto di terreno oggetto del pignoramento, il mappale 203 di metri quadri 1'000, viene soppresso in data 03/07/2019 e viene costituito al Catasto Fabbricati il mappale 255 con i subalterni 1, categoria A2, consistenza 7 vani e subalterno 2, categoria C6, consistenza 20 mq.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 22/05/2015, r.g.3376/ r.p. 2417**

ATTO GIUDIZIARIO, in data 24/04/2015, rep. 493, UNEP Tempio Pausania, c.f. 91004520903, Atto esecutivo o cautelare: **Verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]**

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del lotto di terreno sito in Comune di Loiri Porto San Paolo e distinto al Catasto Terreni al foglio 241, mappale 203 di metri quadri 1'000.

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 04/05/2016, r.g.3363/ r.p. 2431**

ATTO GIUDIZIARIO, in data 13/04/2016, rep. 549, UNEP Tempio Pausania, c.f. 91004520903, Atto esecutivo o cautelare: **Verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]**

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del lotto di terreno sito in Comune di Loiri Porto San Paolo e distinto al Catasto Terreni al foglio 241, mappale 203 di metri quadri 1'000.

Si segnalano inoltre, in data successiva alla data del pignoramento, le seguenti formalità:

- **Iscrizione di Ipoteca giudiziale il 18/10/2021, r.g.10737/ r.p. 1331**

ATTO GIUDIZIARIO in data 31/08/2021, rep. 565, Tribunale di Tempio Pausania,
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di Intesa San
Paolo S.p.A., Piazza San Carlo 156, Torino, c.f. 00199960158, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1, tra gli altri, delle unità immobiliari distinte al
catasto fabbricati del Comune di Porto San Paolo al foglio 241, mappale 255,
subalterno 1, categoria A2, consistenza 7 vani e al foglio 241, mappale 255,
subalterno 2, categoria C6, consistenza 20 metri quadri.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 12/04/2016
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/06/2016
- Decreto ingiuntivo

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 241, mappale 255, sub 1 e 2 (**ALLEGATO A**)
- Visure storiche catastali (**ALLEGATO B**)
- Estratto di mappa (**ALLEGATO C**)
- Copia titolo edilizio n. 23/2005 del 04/05/2005 e grafici allegati (**ALLEGATO D**)
- Visure ipocatastali per immobile (**ALLEGATO E**)

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;

In data 05/06/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R ai debitori esecutati, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 19/06/2025, alle ore 10.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. [REDACTED].

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

Descrizione dettagliata del bene:

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), in Via Masaccio, ed è costituito da due subalterni, di cui uno a destinazione residenziale e uno ad uso autorimessa, appartenenti ad un immobile ad un piano fuori terra ed uno seminterrato.

L'accesso alle unità avviene dalla via Massaccio, percorrendo una breve strada sterrata che attraversa un'area cortilizia incolta. Il terreno pertinenziale non è recintato.

Si raggiunge la porta di accesso al sub 1 salendo dalla strada verso il lato destro

del fabbricato e percorrendo una breve rampa di scale, in quanto il terreno di giacitura è inclinato verso via Masaccio, che ne rappresenta il lato valle, e verso la quale il prospetto si distribuisce su due piani. Diversamente sul lato monte il fabbricato mostra unicamente un piano fuori terra, essendo quasi completamente interrato il piano sottostante, tranne che per una porzione di altezza da 0 a 140 cm verso il lato sinistro. L'accesso al sub 2 (autorimessa) avviene direttamente dalla strada sterrata interna al lotto. Il lato sinistro del fabbricato è completamente fuori terra per entrambe i piani e dal piano terra si può uscire direttamente sull'area esterna di pertinenza.

Attraversata la porta di ingresso si entra direttamente nella cucina, che comunica attraverso un'apertura ad arco con il soggiorno. La grande cucina abitabile è dotata di un caminetto e di un locale destinato a ripostiglio separato da una porta. Dalla zona giorno si può accedere alla porta che conduce alla zona notte, ad una scala che porta al piano sottostante ed inoltre si trova anche un vano predisposto per l'alloggio di un ascensore.

La zona notte è composta da due camere da letto e due bagni dei quali uno "en suite".

Dal soggiorno e dalla cucina si può uscire su una veranda coperta di profondità variabile.

I due bagni sono completi di lavabo, doccia, vaso e bidet, tutti i sanitari e le rubinetterie sono in buone condizioni. Uno dei due bagni è adattato per l'uso da parte di persone con disabilità motoria.

Dalla scala in soggiorno si scende al piano seminterrato, arrivando in una grande cantina che è accessibile anche dall'esterno in quanto con due pareti completamente fuori terra. La cantina è suddivisa in due ambienti più un bagno. Dalla cantina, inoltre, si può accedere direttamente al sub 2, con destinazione garage. All'esterno si trova una veranda coperta che occupa parzialmente i due lati fuori terra.

La parte entroterra del fabbricato è isolata, grazie ad un'intercapedine, dal contatto diretto con il terreno.

La pertinenza accatastata come categoria C6 è comunque completamente rifinita e pavimentata come se si trattasse di un ambiente abitabile. L'accesso dall'esterno avviene attraverso una vetrata a battente chiusa con un'inferriata. L'unità è stata edificata a partire dal 2005 (data della concessione edilizia) e tutte le finiture, i pavimenti, gli impianti, gli infissi e i serramenti sono di buona qualità.

L'unità immobiliare in generale appare in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda gli interni, mentre gli esterni avrebbero necessità di alcune opere di manutenzione ordinaria.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e dalle relazioni tecniche acquisite con l'accesso agli atti amministrativi e sono i seguenti: struttura portante in blocchi portanti laterizi tipo poroton, solai in laterocemento, tramezzature interne in mattoni laterizi forati. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura, i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana. Le coperture delle verande esterne al piano primo sono realizzate con struttura

lignea, i pilastri esterni sono in parte di muratura ed in parte di granito. la copertura è rifinita con tegole tipo coppo e alla quota del cornicione sono inseriti dei barbacani di granito con funzione decorativa. Gli infissi ed i serramenti sono di alluminio pellicolato con finitura legno e vetri doppi, le porte di legno e specchiature in vetro. Tutte le strutture murarie interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo medio buono. L'impianto elettrico appare di tipo standard.

Dall'accesso agli atti non è stata rinvenuta alcuna pratica di agibilità

L'unità immobiliare è riscaldata da un camino a legna ed una pompa di calore split con unità interna a parete, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo. È stato predisposto, ma mai utilizzato in quanto senza terminali ne generatore, l'impianto di riscaldamento.

L'unità è dotata di impianto fotovoltaico, un pozzo artesiano ed una cisterna di accumulo acqua da 1000 litri

L'unità immobiliare confina con: foglio n°241, mappale 157, mappale 200, mappale 130 e mappale 202 (strada-via Masaccio).

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi

La mancanza di conformità consiste nell'aver modificato la posizione della scala interna e realizzato in difformità dal titolo edilizio, due ambienti aggiuntivi al piano seminterrato e piccoli scostamenti dalla sagoma al piano terra, comunque in misura percentuale superiore a quanto concesso come tolleranza edilizia dall'art. 7 bis della LR 23/85 e ss.mm.ii.

Calcolo della consistenza immobiliare LOTTO 1 SUB 1

(fonte: Agenzia delle entrate, Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

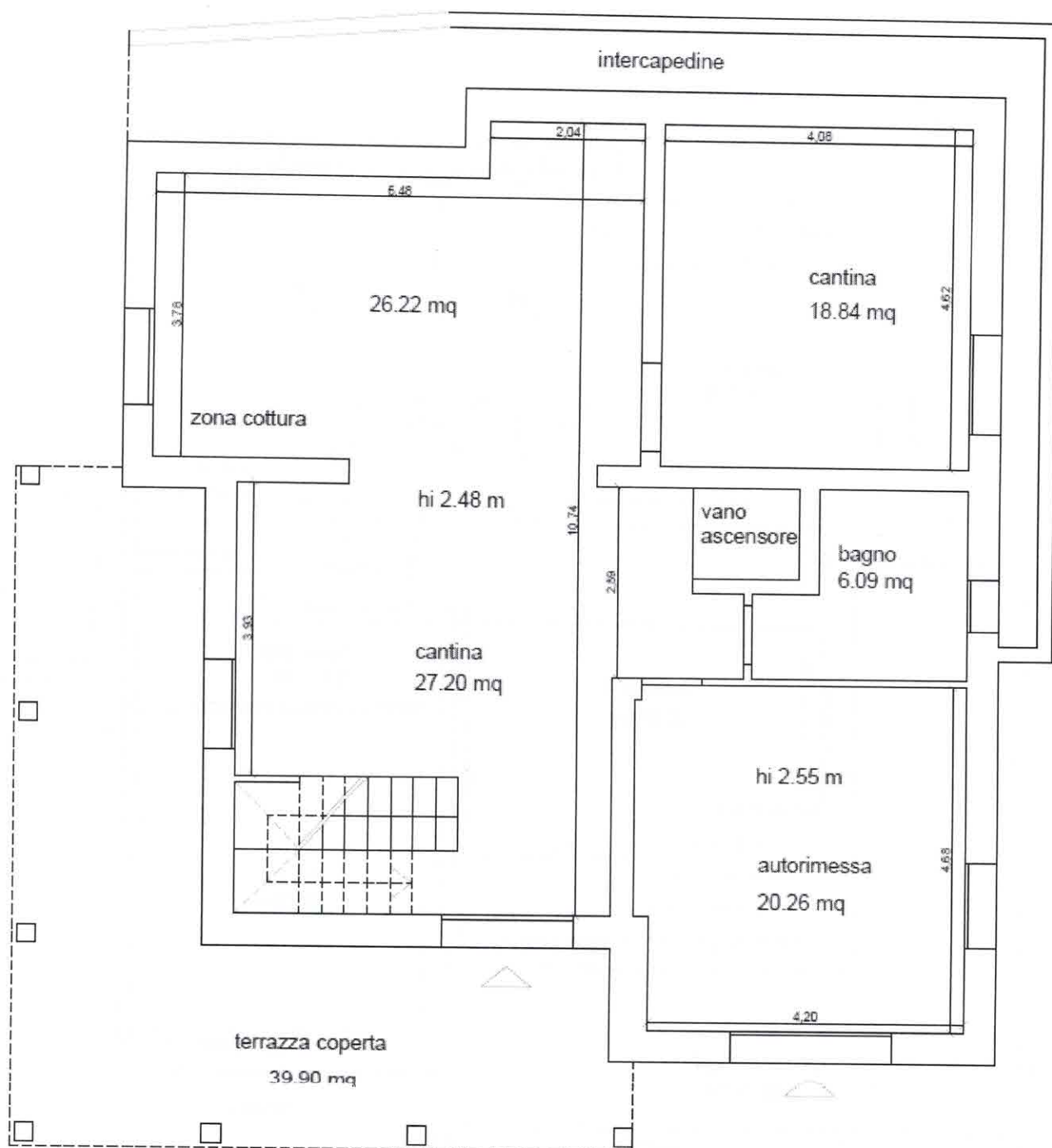
	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
ABITAZIONE	mq 132,25	1/1	mq 132,25
GIARDINO FINO ALLA SUPERFICE DELL'ABITAZIONE	mq 132,25	0,15	mq 19,83
GIARDINO OLTRE LA SUPERFICE DELL'ABITAZIONE	mq 658,08	0,10	mq 65,8
PERTINENZE COMUNICANTI CANTINA	mq 106,46	0,35	mq 37,21
BOX NON COMUNICANTI	Mq 25,12	0,5	mq 12,56
BALCONI E TERRAZZE FINO A 25 MQ	Mq 25,00	0,30	mq 7,5
BALCONI E TERRAZZE OLTRE 25 MQ	Mq 69,84	0,10	mq 6,98
TOTALE			mq 276,13

DATI PLANIMETRICI

cantina 106,42 mq

posto auto 25,12 mq

veranda 39,90 mq

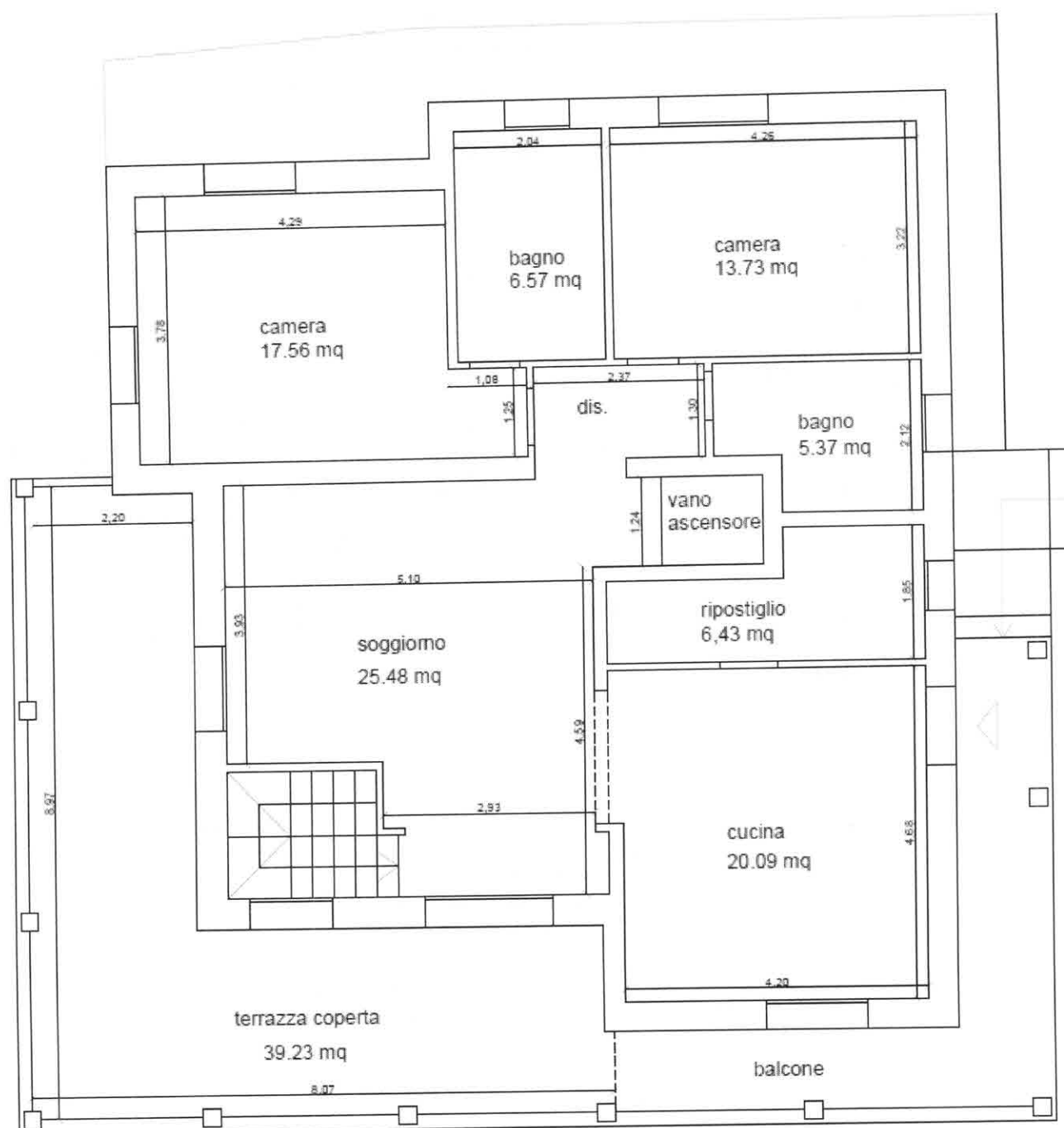


PIANO SEMINTERRATO

DATI PLANIMETRICI

Abitazione 132,25 mq

Verande e balconi 54,42 mq



PIANO TERRA

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale oggetto della presente stima è situato nel comune di Loiri Porto San Paolo, frazione Zappalli, in zona collinare. Il Comune di Loiri Porto San Paolo è un piccolo comune che si trova in parte vicino al mare (Porto San Paolo) ed in parte in posizione collinare a pochi chilometri da Olbia che può essere raggiunta in circa 10 minuti di percorrenza in auto. La frazione di Zappalli è molto vicina al nucleo abitato di Loiri, che è dotato dei servizi essenziali quali farmacia, ufficio postale, negozi di alimentari, scuola elementare. Percorrendo 10 km di strada si giunge ad Olbia, da dove è possibile raggiungere in breve tempo centri commerciali, l'aeroporto, il porto.

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 non corrispondono ai dati attuali in quanto il lotto originariamente identificato al foglio 241 sub 203 è stato soppresso in data 03/07/2019 e la variazione ha dato origine al Catasto Fabbricati al foglio 241, mappale, 255, subalterno 1, categoria A2, consistenza 7 vani e subalterno 2, categoria C6, consistenza 20 mq, tutto ciò in seguito alla costruzione dell'edificio residenziale attualmente insistente sul lotto realizzato con Concessione Edilizia del Comune di Loiri Porto San Paolo n. 23/2005

QUESITO QUATTRO

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Le unità immobiliari sono così censite al catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo:

Foglio 241, mappale 255, sub 1, cat A2, vani 7, superficie catastale 210 mq, rendita 1'048,41 e al Foglio 241, mappale 255, sub 2, categoria C6, consistenza 20 mq, rendita 45,45 €

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Loiri Porto San Paolo individuano l'immobile in zona cb-4a dello strumento urbanistico vigente, "Sottozona cb "completamento residenziale"

DEFINIZIONE

1.1. La sottozona Cb comprende le aree di espansione residenziale dei centri minori del territorio comunale, già zone BE di completamento residenziale del precedente Programma di Fabbricazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Località	Comparto	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)
Zappallì	Cb4	21.807	0,45

MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica (PdL_P) e successivo rilascio del titolo edilizio.

2.2. I PdL_P riportati nelle Tavole D8 hanno valore di piano attuativo.

2.3. Ai fini del rilascio dei titoli edilizi sono, pertanto, vincolanti i lotti, la viabilità pubblica e le aree standard indicate.

2.4. La tipologia edilizia prevista è quella di casa isolata all'interno del lotto.

2.5. È ammessa la possibilità, nel rispetto del principio del minor consumo del suolo, per i lotti aventi indice fondiario inferiore allo 0,50 mc/mq, di realizzare i volumi previsti nel medesimo lotto, avente una superficie di almeno 620 mq e comunque fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo dello 0,50 mc/mq. Il lotto rimasto libero sarà inedificabile.

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: **(ALLEGATO D)**

- Concessione Edilizia n. 23/2005 del 04/05/2005

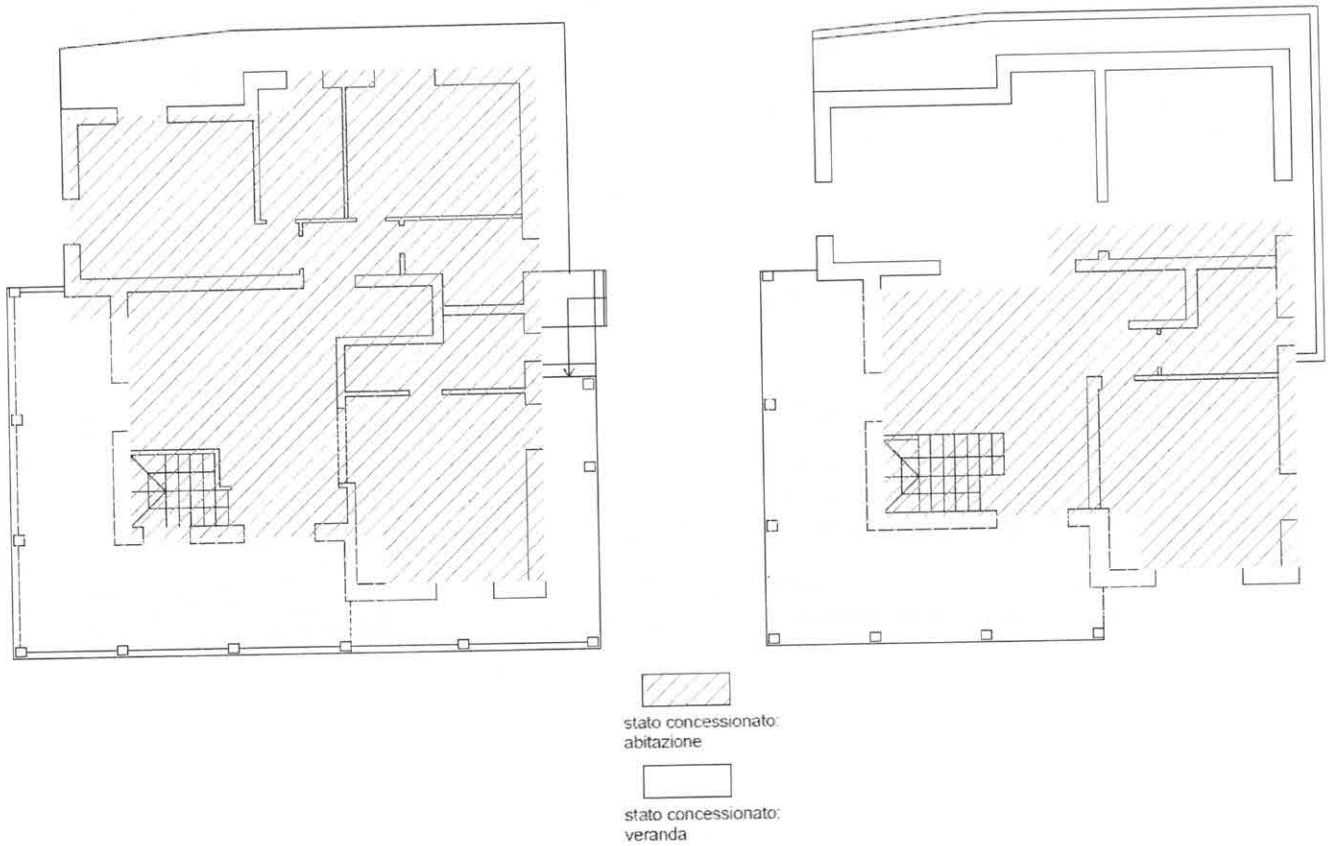
In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Loiri

Porto San Paolo, è stato possibile acquisire la copia della Concessione Edilizia e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio emesso in quanto sono stati realizzati, con tutta probabilità in corso di costruzione, degli aumenti di superficie e conseguentemente di volume sia al piano terra che al piano seminterrato.

Il lotto in questione, di superficie 1'000 mq, ha una potenzialità edificatoria di 0.45 mc/mq, per un totale edificabile di 450 mc. Allo stato attuale il volume autorizzato come da Concessione Edilizia è di 558,05 mq (la volumetria massima edificabile riportata all'interno della Concessione Edilizia venne correttamente calcolata su un lotto di superficie 1740 mq e con un indice di edificabilità al tempo di 0,50 mc/mq. Il lotto venne successivamente frazionato. Oggi la consistenza del lotto di giacitura in pignoramento e distinto al mappale ex 403, ora 255, è di 1'000 mq e l'indice di fabbricabilità, a seguito di adozione del PUC di Loiri Porto San Paolo è di 0,45 mc/mq). Allo stato reale il fabbricato edificato sul lotto mostra di essere difforme rispetto a quanto regolarmente autorizzato.

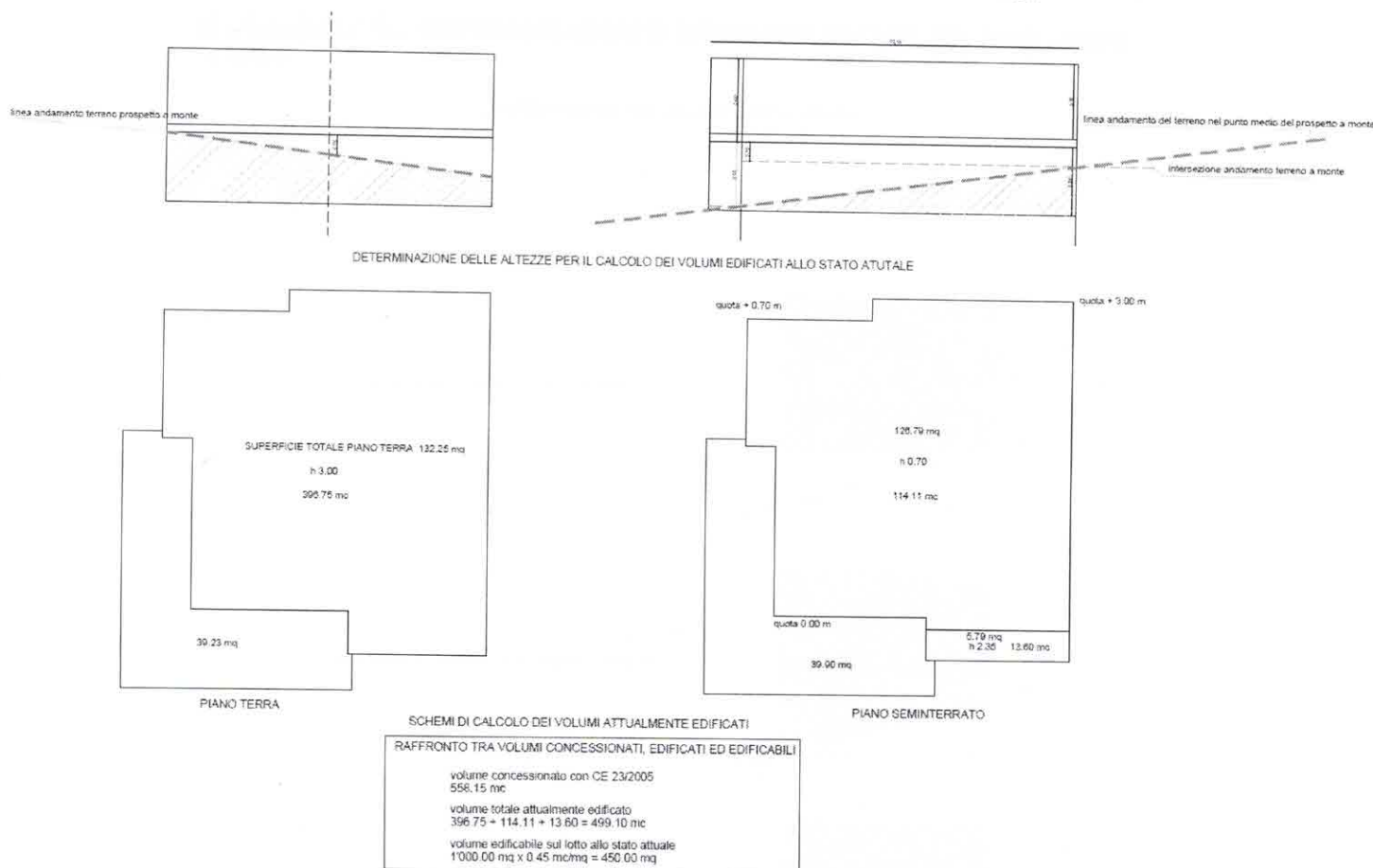
Si riporta di seguito uno schema con la sovrapposizione del fabbricato regolarmente concesso e del fabbricato realmente edificato:

SOVRAPPOSIZIONE ESISTENTE E CONCESSIONATO



Attualmente, a seguito della diversa realizzazione dell'immobile rispetto a quanto autorizzato, la volumetria insistente sul lotto è di 499,10 mc, inferiore a quanto autorizzato, ma superiore rispetto a quanto realmente edificabile.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo della volumetria esistente:

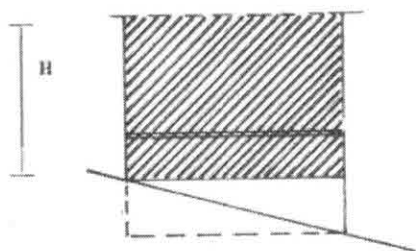


Nonostante allo stato attuale la volumetria esistente sul lotto sia inferiore a quanto riportato nella Concessione Edilizia, dovendo l'immobile oggetto di sanatoria essere conforme alla normativa urbanistica vigente al momento della richiesta (art. 36 bis, comma 1 del DPR 380/2001 e art. 16 bis della LR 23/85), non è possibile sanare quanto eseguito in difformità dal titolo edilizio senza eliminare la volumetria realizzata in eccesso rispetto al limite di 450 mc attualmente edificabili sul lotto.

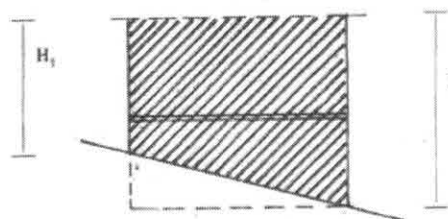
Per eliminare tale volumetria in eccesso sarà necessario presentare una richiesta di accertamento di conformità con opere, prevedendo che il piano seminterrato venga completamente interrato nel lato a monte, in modo che trovi applicazione per il calcolo della volumetria l'articolo 2 comma 15) delle NTA del PUC comunale, in attuazione di quanto previsto per il calcolo delle volumetrie dalla circolare dell'Assessore degli enti locali ed Urbanistica del 20/03/1978 n.2 A, Allegato h (computo dei volumi dei seminterrati adibiti a cantine).

Si allega schema di calcolo di volumi adibiti a cantina.

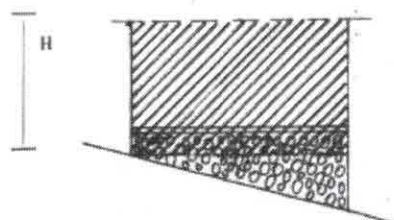
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO



19) Seminterrato adibito a cantine ecc.

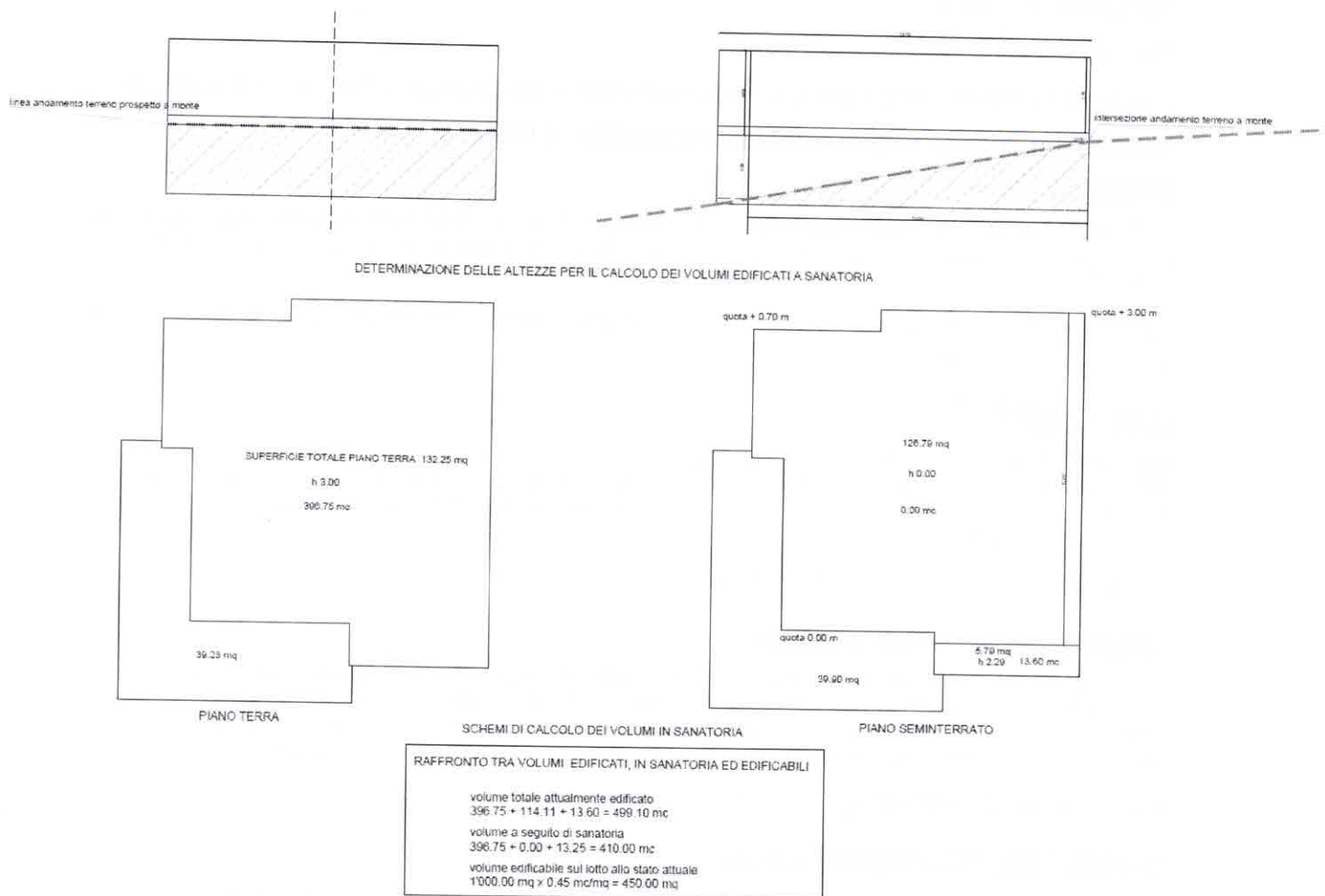


20) Seminterrato non adibito a cantine ecc.



21) Vespajo e massetto fuori terra

Si allega schema del calcolo dei volumi a seguito della proposta di accertamento di conformità con opere:



Conseguentemente a quanto appena esposto, i costi per sostenere l'accertamento di conformità di cui sopra saranno la somma dei costi per l'esecuzione delle opere edilizie necessarie a realizzare il riempimento, dall'oblazione, dalle spese degli eventuali diritti di segreteria e infine dall'onorario da corrispondere al tecnico che si occuperà di predisporre la pratica edilizia.

I costi per l'esecuzione delle opere edilizie, calcolati con computo metrico estimativo **(ALLEGATO I)** a tariffa di prezziario regionale ammontano ad € 1'787,55 + IVA 22%

L'oblazione ammonta ad € 1'000,00 come da art. 16 bis comma 2 LR 47/85

I diritti di segreteria ammontano ad € 150, più due marche da bollo da € 16 per l'istanza e il titolo edilizio.

Per la predisposizione della pratica, che presuppone il rilascio di un atto espresso, i costi del tecnico ammontano ad € 2500 per la presentazione della pratica presso il SUAPE, ad € 1'000 per la direzione dei lavori e ad € 1'500 per il coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione. (La nomina del coordinatore è obbligatoria trattandosi di lavori eseguiti da più imprese, carpentieri e scavi con riempimenti, anche non contemporaneamente.

Il totale per la regolarizzazione urbanistica sarà quindi di:

LAVORI EDILI € 1'787,55 + 22% = € 2'180,81

Oblazione € 1'000,00

Diritti e bolli € 132,00

Spese tecniche (€ 2'500 + 1'000 + 1'500) = € 5'000 + 4% CNPAIA + 22% IVA = € 6'344,00

TOTALE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € 9'656,81

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;

Unità non soggette a condominio

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;

Si procede alla vendita con lotto unico.

QUESITO DIECI "Divisibilità in natura"

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI "Stato del bene"

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Occupato dal proprietario debitore esecutato.

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;

Nessun vincolo

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 e, collocazione.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato, 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 1'000 e i 2'000 €/mq.

Considerata la posizione rispetto al centro urbano più vicino, la vista, la presenza del giardino tutto intorno, le condizioni generali degli impianti inclusa la presenza del fotovoltaico e della predisposizione per il riscaldamento e per l'ascensore, l'esposizione e la vista, le condizioni generali di conservazione dell'immobile, appare adeguato assumere un valore intermedio di 1'500,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, che è stata realizzata nel 2005, è pari all' 86%

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

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:

$$\text{lotto 1: } 1'500,00 \times 0.86 \times 1'290,00 = \text{€/mq}$$

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 241, mappale 255, sub 1 e 2

$$\text{Valore al metro quadro } \text{€ } 1290,00 \times 276,13 \text{ mq} = 356'207 \text{ €}$$

Ai valori così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica in ragione di € 9'656,81

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1

Immobile censito al foglio 241, mappale 255, sub 1 e 2

PREZZO BASE: € 346'550,00 €.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO A)**
- 2) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO B)**
- 3) Estratto di mappa **(ALLEGATO C)**
- 4) Copia Concessioni Edilizie **(ALLEGATO D)**
- 5) Visure ipocatastali **(ALLEGATO E)**
- 6) Elaborati grafici rilievo **(ALLEGATO F)**
- 7) Verbale di accesso **(ALLEGATO G)**
- 8) Documentazione fotografica **(ALLEGATO H)**
- 9) Computo metrico estimativo **(ALLEGATO I)**
- 10) Descrizione diritto di vendita

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°22 pagine inclusa la presente e 10 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 02/11/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli