

## INDICE



<b>1.Premessa.....</b>	<b>pag.4</b>
<b>2.Oggetto incarico.....</b>	<b>pag.4</b>
<b>3.Quesiti.....</b>	<b>pag.4</b>
<b>Quesito 1</b> Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti , copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori.....	<b>pag.4</b>
<b>Quesito 2</b> Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita all'immobile.....	<b>pag.5</b>
<b>Quesito 3</b> Ad avvertire il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile . Il sopralluogo è avvenuto in due giornate differenti:.....	<b>pag.5</b>
<b>Quesito 4</b> Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.....	<b>pag.6</b>
<b>Quesito 5:</b> A fornire un'adeguata descrizione dei beni.....	<b>pag.7</b>

**Quesito 6** A riferire sullo stato del possesso dell'immobile con indicazione "se occupato da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.....

**Quesito 7** A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare :

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

.....**pag.8**

**Quesito 8** A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura..... **pag.9**

**Quesito 9** a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 (e succ.modifiche / integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.L.vo 378/01 (e succ . modifiche / integrazioni): indichi in particolare gli estremi della concessione / licenza ed edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione / permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967..... **pag.11**

**Quesito 10** Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- A) Della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle finanze del 19.02.2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008
- B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n.37..... **pag.12**

**Quesito 11** Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato..... **pag.13**

**Quesito 12** Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso..... **pag.14**

**Quesito 13** a prendere contatti con il custode ivg, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso..... **pag.14**

## ALLEGATI

ALLEGATO A L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.

ALLEGATO B La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.

ALLEGATO C Fotografie esterne ed interne del/dei bene/i, nonché la relativa planimetria.

ALLEGATO D Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio

operazioni peritali).

ALLEGATO E Depositi, oltre all'originale, 2 COPIE su supporto informatico con tutti gli allegati dell'elaborato ( redatto con programmi compatibili con Microsoft Word con foto formato jpg).



ALLEGATO F Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

**ALLEGATI INTEGRATIVI :**



ALLEGATO 1 Atti di provenienza

ALLEGATO 2 Concessioni

ALLEGATO 3 Verbale Sopralluogo

ALLEGATO 4 Certificati



## RELAZIONE DI PERIZIA



### 1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 14.01.2014 , dopo aver prestato il giuramento di rito, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Ilenia Degortes, nata a Sassari, il 26.01.1972, con studio tecnico in Olbia, via Correggio n° 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia-Tempio al n° 596, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 189/12 promossa

Nella circostanza, la sottoscritta procedeva alla stesura della relazione rispondendo ai seguenti quesiti:

### 2. Oggetto incarico

Oggetto della perizia è la valutazione e la verifica della effettiva commerciabilità del seguente bene.

- **Immobile** sito in via Corsica sn in Comune di Calangianus.

### 3. Quesiti

**Quesito 1** PROVVEDA L'ESPERTO ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, AD ESAMINARE I DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C. SEGNALANDO TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, E AD ACQUISIRE, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI , COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI AI DEBITORI.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.; si è riscontrata la mancanza degli atti di provenienza e si è provveduto a riceverne copia.

- Atto di provenienza del 30.11.2009 Registro Particolare 9105 Registro Generale 13554 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 71465/28300. In data 20.02.2014, trattandosi di un atto allegato alla voltura della concessione edilizia n. 2 /2009 si è provveduto a ricevere copia dal comune di Calangianus

- Atto di provenienza del 07.07.2011 Registro Particolare 5107 Registro Generale 8043 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 74654/30752 si è provveduto a ricevere copia presso lo studio de  in data 11.04.2014

**Annotazione:** Nell'Atto di provenienza del 07.07.2011 compare la vendita del magazzino di mq 273 che nell'atto di provenienza del 30.11.09 risultava di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

**Quesito 2** PROVVEDA QUINDI, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO, DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AI DEBITORI ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, CON INVITO AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI DI CONSENTIRE LA VISITA ALL'IMMOBILE.

In data 22.02.2014 con raccomandata A/R è stata inviata la comunicazione dell'incarico ricevuto, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali:

- alla parte debitrice;
- alla parte comproprietario ;
- alla parte creditrice
- all'Istituto Vendite Giudiziare indirizzata al custode Sig Emanuele Murrighili;

Si è dato **avvio alle operazioni peritali** il giorno **il 18 marzo 2014** in quanto l'esecutata si trovava impossibilitata a presenziare per il giorno 12.03.2014 come comunicato da raccomandata inviata in data 22.02.2014..

All'inizio delle operazioni peritali oltre la sottoscritta erano presenti

e il Sig. Emanuele Murrighili che presenziava per l' I.V.G.

**Quesito 3** AD AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.

In data 18.03.2014 (verbale All. 3) è stato possibile effettuare il sopralluogo.

**Quesito 4** AD IDENTIFICARE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETÀ DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETÀ, SUPERFICIE, USUFRUTTO); INDICHI INOLTRE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.

**Identificazione dell'immobile ubicato in via Corsica snc**

**Confini :** Via Corsica, foglio 44 mappale 1282, foglio 44 mappale 1379.

**Dati catastali :** Catasto fabbricati Foglio 44 – Particella 1070 – sub 54 - Categoria A/2 Classe 2 – Consistenza vani 6,5 – Rendita euro 537,12.

**Intestato a :** **proprietà per 1/2 in separazione dei beni dal 2011 (All. 4).**  
**proprietà per 1/2 in separazione dei beni dal 2011 (All. 4).**

**Dati derivanti da:** Variazione nel classamento del 01.06.12 n. 13033.1/2012 in atti dal 01.06.12 (protocollo n.SS0125276) variazione di classamento.

**Annotazioni:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Estremi dell'atto di pignoramento:** n. 281 del 07.06.2012 rogante ufficio giudiziario di Tempio Pausania.

**Estremi degli atti di provenienza :** Atto del 30.11.2009 Registro Particolare 9105 Registro Generale 13554 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 71465/28300.  
Atto del 07.07.2011 Registro Particolare 5107 Registro Generale 8043 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 74654/30752.

Acquisti mortis causa non trascritti : La scrivente segnala che in data 8.12.2013

In Allegato 4 è presente copia del certificato di morte. Al momento del sopralluogo non erano ancora state avviate le pratiche di successione.



### **Quesito 5: A FORNIRE UN'ADEGUATA DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene oggetto di perizia, sito nel centro urbano di Calangianus, è strutturato su due livelli piano terra e piano primo con superficie di mq 160. Il piano secondo visibile sul prospetto principale dell'immobile oggetto di stima è parte integrante dell'edificio confinante, pertanto non soggetto a valutazione.

Nel piano terra si sviluppa la zona giorno composta da soggiorno di mq 20.09, locale di sgombero di mq 12.28, disimpegno di mq 3.90, ripostiglio di mq 2.14, bagno 6 mq, zona pranzo di mq 23.25 e angolo cottura di mq 6.80.

La zona pranzo e l'angolo cottura si affacciano sul cavedio il quale è un bene comune con il confinante .

Nel piano primo si sviluppa la zona notte, alla quale si accede attraverso una rampa di scale di mq 6,00; ed è composto da corridoio di mq 4.15, camera matrimoniale di mq 18,00 che si affaccia su un piccolo terrazzo su via Corsica, ripostiglio di mq 2,00 bagno di mq 4.65 e camera doppia di mq 14.50. La camera doppia e il bagno si affacciano sul cavedio sopracitato.

L'immobile costruito prima del 1967 è stato oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso nel 2010. La ristrutturazione ha interessato le mura portanti, i muri divisorii, i pavimenti, gli impianti, gli infissi, le porte, gli intonaci e la tinteggiatura.

Le finiture si presentano con:

- Pavimenti di piastrelle in gres;
- Rivestimenti in piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni di altezza 2.10 m.;
- Porte interne in legno dipinte di colore giallo tenue;
- Infissi in alluminio di colore bianco;
- Persiane in alluminio di colore bianco con lamelle orientabili presenti;
- Intonaci esterni al civile tinteggiati di colore salmone;
- Intonaci interni anch'essi al civile tinteggiati di colore bianco;
- Impianto idrosanitario ed elettrico è stato completamente ristrutturato durante i lavori del 2010.
- L'Impianto di riscaldamento centralizzato per stufa idro a pellet non è stato completato.

Attualmente l'unica zona è riscaldata attraverso la stufa posizionata nella zona giorno.

Alcune finiture ad oggi sono incomplete manca il parapetto del terrazzino su via Corsica e delle scale interne .



**Quesito 6** A RIFERIRE SULLO STATO DEL POSSESSO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE "SE OCCUPATO DA TERZI" DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED IN PARTICOLARE SE GLI STESSI SIANO REGISTRATI, IPOTESI RISPETTO ALLA QUALE EGLI DOVRÀ VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA DELL'EVENTUALE DISSETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO,

Il bene al momento del sopralluogo era occupato da

**Quesito 7** A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OPPURE ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO, IN PARTICOLARE :

- DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE, CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELL'EVENTUALE TRASCRIZIONE
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE).

E' stata riscontrata un'ipoteca giudiziale

ISCRIZIONE CONTRO del 17.04.2012 Registro Particolare 411 Registro Generale

3551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep.130 del 24.11.2011.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Calangianus (SS)-

SOGGETTO DEBITORE

E' presente una convenzione matrimoniale:

dichiarano nell'estratto di matrimonio (All. 4) di aver scelto il regime della separazione dei beni, con atto del 03.08.2011 a rogito del notaio Papaccio Fabio.



**Quesito 8** A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA.  
INDICHI I COSTI A CIÒ NECESSARI.

Di seguito si riporta l'elenco sintetico in ordine cronologico delle formalità a nome de

Nella situazione di aggiornamento dell'elenco sintetico è da notare negli anni '80 fino al 18.12.1990 la presenza di formalità non validate dall'ufficio.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.12.2009 Registro Particolare 9105 Registro Generale 13554 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.71465/28300 del 30.11.2009  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Calangianus (SS)-  
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.12.2009 Registro Particolare 9106 Registro Generale 13555 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.71465/28300 del 30.11.2009  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Calangianus (SS)-  
SOGGETTO ACQUIRENTE
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03.12.2009 Registro Particolare 2299 Registro Generale 13556 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.71466/28301 del 30.11.2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Immobili siti in Calangianus (SS)-  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
- Annotazione n.1998 del 17.11.2011(EROGAZIONE A SALDO)
- 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03.12.2009 Registro Particolare 9107 Registro Generale 13557 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.71466/28301 del 30.11.2009  
ATTO TRA VIVI- COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Immobili siti in Calangianus (SS)-  
SOGGETTO DEBITORE
- 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 01.08.2011 Registro Particolare 5107 Registro Generale 8043 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Rep.74654/30752 del 07.07.2011.  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA  
Immobili siti in Calangianus (SS)-

SOGGETTO VENDITORE

6 ISCRIZIONE CONTRO del 17.04.2012 Registro Particolare 411 Registro Generale  
3551 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep.130 del 24.11.2011.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Calangianus (SS)-

SOGGETTO DEBITORE

7 TRASCRIZIONE CONTRO del 04.07.2012 Registro Particolare 4264 Registro Generale  
5872 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.281 del 12.06.2012.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Calangianus (SS).



Annotazioni:

- **PUNTO 1-2** Atto di provenienza (All. 1)
- **PUNTO 3 - 4** Ipoteca volontaria (Allegato agli atti) a favore di Banca di credito Sardo per la somma di euro complessiva 180.000,00 (centottantamila) contro per diritti pari ad 1/2 a garanzia di euro 90.000,00 si è provveduto a produrre copia della **NOTA DI TRASCRIZIONE** (All. A).
- **PUNTO 5** Atto di provenienza (All.1)
- **PUNTO 6** Ipoteca giudiziale a favore di contro per diritti pari ad 1/2 a garanzia di euro 33.259,20 (trentatremiladuecentocinquantanove) oltre interessi legali ed alle spese, diritti ed onorari.
- **PUNTO 7** Pignoramento immobiliare di euro 35.674,04 a favore di per i diritti pari a 1/2.

Ricorso per Intervento

La Italfondiario S.p.A. con sede legale in Roma in via Mario Carucci n.131 in qualità di procuratore della Banca di credito Sardo S.p.a. chiede di poter partecipare alla distribuzione della somma che verrà ricavata dalla vendita dei beni pignorati, onde soddisfare il proprio credito vero e reale di euro 95.611.64, oltre interessi contrattuali e di legge maturati e maturandi, il tutto in via ipotecaria, oltre spese legali relative al presente intervento (Allegato agli atti).



**Quesito 9** A VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI.

OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLE LEGGI N.47/85 E N.724/94 (E SUCC.MODIFCHE / INTEGRAZIONI) E SUI RELATIVI COSTI.

FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.47/85 ED ALL'ART.46 DEL D.L.VO 378/01 (E SUCC MODIFCHE/INTEGRAZIONI): INDICI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE / LICENZA ED EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELL'EVENTUALE CONCESSIONE / PERMESSO IN SANATORIA (CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI), OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE È INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene si è provveduto in data 30.01.2014 03.02.2014 ad effettuare la richiesta delle visure e della planimetria catastale dell'immobile presso gli uffici del catasto di Sassari e ad avviare in data 12.02.2014 domanda di accesso agli atti all'ufficio tecnico.

Avendo, il comune di Calangianus, provveduto soltanto in parte al rilascio della documentazione richiesta, la scrivente ha richiesto un nuovo accesso agli atti avvenuto in data 04.04.2014, al fine di reperire la documentazione mancante.

Dalla studio della documentazione è emerso quanto segue:

**L'immobile** secondo atto di compravendita allegato alla concessione del 30.11.2009 R.P.9105 R.G.13554 Notaio Papaccio Fabio Rep.71465/28300 è stato costruito prima del 1967 ed è in possesso delle seguenti concessioni:

**- Voltura Concessione Edilizia n.2/2009.Modifica di destinazione d'uso di un edificio sito in via corsica**

In seguito da parte de è stata richiesta:

- Concessione Edilizia n.7/2011 Variante di una ristrutturazione di un edificio in via Corsica**
- Concessione Edilizia n.12/2011 Frazionamento di un edificio in via Corsica.**

Dal sopralluogo è emerso che l'impianto planimetrico corrisponde a quanto è stato concessionato.

Fatta eccezione per piccole difformità quali:

- 1. Presenza di due un'aperture m 0,80 x 0,50 lungo il prospetto laterale chiuse da vetro cemento posizionate ad altezza di 2,10 rispetto al pavimento . ( foto All.C ).
- 2. Al piano primo è stata riscontrata la presenza di un piccolo ripostiglio realizzato nella parte superiore del vano scala ( foto All.C ).

Le difformità sono facilmente sanabili presentando un permesso in sanatoria, rilasciato ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380/01. Alla consueta documentazione tecnica dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove si descrivono le opere eseguite in assenza o in difformità ai titoli abilitativi, si indicano i responsabili dell'abuso e il periodo di esecuzione delle opere stesse.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità in misura pari agli oneri di costruzione.

Una volta ottenuta la concessione in sanatoria occorre preparare un aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda i relativi costi inerenti la realizzazione di tale progetto, è necessario uno studio specifico di fattibilità da sottoporre all'ufficio tecnico del Comune competente; pertanto si potrà solo ipotizzare sommariamente i costi della relativa pratica che attualmente vengono quantificati in **€ 5.000,00**.

In data 14.07.2011 veniva rilasciata dall'ufficio competente la dichiarazione di agibilità n.11/2011

**Quesito 10** FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO:

C) DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALLA LEGGE N.10/91 E SUCCESSIVI DECRETI LEGISLATIVI N.192/05 E N. 311/06 CUI HA FATTO SEGUITO IL D.M. MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 19.02.2007 (G.U. 26.2.07 N.47) COME MODIFICATO DAL DECRETO 26 OTTOBRE 2007 E COORDINATO CON IL DECRETO 7 APRILE 2008

D) DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI DI CUI AL D.M. MINISTRO SVILUPPO ECONOMICO DEL 22.01.2008 N.37.

A) L'immobile è privo della certificazione energetica

Annotazione sull'atto di compravendita del 03.12.2009 l'immobile in oggetto è risultato venduto come appartenente alla classe energetica G.

- B) Considerata la ristrutturazione dell'immobile in oggetto avvenuta nel 2011 in allegato alla richiesta di abitabilità è stata riscontrata la presenza della :
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 28.06.2011 da
  - dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico rilasciata in data 29.06.2011 da

### **Quesito 11 AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO.**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato da

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€.tot./mq.).

Tale metodo permette di accettare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado delle finiture, l'epoca di costruzione e ogni altra caratteristica intrinseca si ritiene che il più probabile valore di mercato sia **€ 1.000,00**.

Tenendo conto che l'edificio è stato realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia, come meglio descritto al quesito 9 della presente relazione, il valore dell'immobile (Vs) sarà determinato sottraendo la cifra per la richiesta in sanatoria che come sopra detto è di € 5.000,00

Superficie commerciale immobile Sc [mq]= Scat+ Scap

Superficie commerciale piano terra [Scat]

100,00 mq x 100% = 100,00 mq

Superficie commerciale piano primo [Scap]

60,00 mq x 100% = 60,00 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE Sc [mq]**

**160,00 mq**

Valore di mercato dell'immobile V [€/mq]

€ 1.000,00.

VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE Vs= Sc x v € 160.000,00

Al valore stimato verrà sottratto:

- l'importo previsto per l'eventuale richiesta di concessione in sanatoria menzionato al quesito 9 è di **€ 5.000,00**.



€ 160.000,00 - € 5.000,00. = € 155.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE € 155.000,00



Poiché la quota dell'immobile della creditrice a oggi è pari ad 1/2 il valore è di **€ 75.000,00**

### **Quesito 12** VERIFICARE L'ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(A.P.E.) E, NEL CASO IN CUI NON FOSSE PRESENTE, PROVVEDERE ALLA REDAZIONE ED AL RILASCIO DELLO STESSO.

E' stata riscontrata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto la sottoscritta ha provveduto alla sua redazione (Allegato F).



### **Quesito 13** A PRENDERE CONTATTI CON IL CUSTODE IVG, OVE NOMINATO, AI FINI DI CONCORDARE LA DATA DI ACCESSO.

Il giorno 29.01.2014 la sottoscritta ha avuto un primo contatto con l'IVG e con il custode il Sig. Emanuele Murrighili; non essendo ancora in suo possesso il fascicolo ho provveduto all'invio tramite mail di una breve descrizione del bene , della sua ubicazione e in data 12.03.2014.è stato concordato il luogo di inizio delle operazioni peritali.

In seguito essendosi trovata l'esecutata impossibilitata a presenziare per tale data la scrivente con l'accordo del custode e dell'esecutata ha rinviato **l'inizio delle operazioni peritali** al giorno **18.03.2014**.



Tempio Pausania, 18.06.2014

Arch. Degortes Ilenia

