



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)



### RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 96/2016 R.G.E.

Promossa da

**ITALFONDIARIO S.p.a.**

Via Carucci n.131 - (Roma)



contro



Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Costanza Teti



**Premessa**

Il sottoscritto Geom. Alessandro FADDA, con studio a Tempio Pausania in Via Cavour n.18, è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n.96/2016 R.G.E. promossa da "Italfonditario S.p.a" [REDACTED]

Nella stessa data si è provveduto a produrre copia del fascicolo della procedura in oggetto.

Il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Costanza TETI, a seguito di giuramento e accettazione dell'incarico, ha sottoposto al C.T.U. i quesiti di sotto indicati.

**QUESITO n.1**

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI (ex art. 567 c.p.c.)**

Antecedentemente al formale inizio delle operazioni peritali si è provveduto ad esaminare la completezza della documentazione agli atti prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento e precisamente:

|                                                  |                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| Nota di trascrizione del verbale di pignoramento | allegato                       |
| Avviso ai creditori iscritti                     | eseguito                       |
| Estratto di mappa catasto terreni                | non allegato - prodotta C.T.U. |
| Visure storiche catastali                        | non allegato - prodotte C.T.U. |
| Scheda planimetria catastale                     | non allegata - prodotta C.T.U. |
| Certificato notarile                             | allegato                       |
| Titolo di provenienza ultimo                     | non allegato - prodotta C.T.U. |

Successivamente si è provveduto al recupero della documentazione mancante, utile e necessaria per la redazione della perizia di consulenza, ossia:

- documentazione edilizia (concessioni edilizie, elaborati grafici, relazioni, autorizzazioni etc.);
- visure, mappa catasto terreni, scheda planimetrica ed elaborato planimetrico agli atti del catasto;
- copia dell'ultimo titolo di provenienza del bene;

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL BENE.

TRASCRIZIONE del 13.04.2016 al nn.2682/1837 da pignoramento del 24.03.2016 rep.465 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a. con sede in Torino, cf:10810700152

sull'immobile censito al fog.46, map.552, sub.4 in Comune di Calangianus (SS) Via Campo Sportivo n.37 per la quota di 1/2 ciascuno.

ISCRIZIONE del 02.08.2012 da decreto ingiuntivo n.102/2011 del Tribunale di Tempio Pausania del 30.06.2011 a favore di BANCA DI CREDITO SARDO S.p.a. con sede in Cagliari CF:00232340927

per la quota di 1/1 di proprietà: Capitale 21.975,06-Ipoteca 25.000,00

ISCRIZIONE del 18.12.1998 nn.8915/1097 da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuliano Gianfranco del 16.12.1998 a favore di BANCA CIS SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cagliari, CF:00232340927

Debitore non datore di ipoteca:

. Capitale 145.000.000-Ipoteca 290.000.000.

## QUESITO N.2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd 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;

L'unità oggetto di pignoramento fa parte di un edificio composto da tre livelli più copertura, di cui: un piano terra di soggetti terzi, un piano primo e secondo di proprietà degli esecutati.

L'edificio, sito in Comune di Calangianus, fa angolo tra le Via Campo Sportivo e Via Alessandro Manzoni, facciata laterale su Via Campo sportivo in aderenza con altro edificio, facciata interna su Via Manzoni con cortile di proprietà del piano terra e a confine con altra proprietà.

Lo stesso è ubicato in zona periferica sul versante sud/ovest del popolato e ben collegato dalla viabilità interna sia con il centro che con le viabilità principali da e verso Olbia, Tempio e Sassari.



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta al piano primo e secondo e l'accesso allo stesso avviene dalla Via Campo sportivo su vano scala comune con il piano terra di terzi soggetti, il tutto contraddistinto dal civico 37.

Esternamente il bene si presenta in scarso stato di manutenzione con finitura ad intonaco civile e vecchia tinteggiatura in stato di degrado avanzato.

L'edificio, tipico negli anni 70, strutturalmente è stato realizzato con blocchi di cls vibro-compresso di muratura portante, travi e pilastri in C.A., solai intermedi e di copertura il latero cemento e C.A.

Per quanto attiene il piano primo, le finiture interne sono ancora quelle tipiche dell'epoca di costruzione, di scarso valore, infissi in alluminio anodizzato e vetro singolo con tapparelle, alcuni in ferro e vetro singolo, porte interne di scarso valore con telaio in ferro, pavimentazione e rivestimenti in ceramica di scarso valore.

Dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche, così come per le finiture, le stesse sono minime e di scarso valore, impianto elettrico sotto traccia non a norma e quadro elettrico privo di salvavita, impianto di riscaldamento assente, quadro elettrico privo di salvavita.

Il piano secondo, oggetto di intervento di ristrutturazione interna, presenta finiture interne di medio valore, finestre in alluminio anodizzato e vetro singolo, porte interne prefabbricate di scarso valore, pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche, così come per le finiture, le stesse sono minime, impianto elettrico sotto traccia non a norma, impianto di riscaldamento assente.

### QUESITO 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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;

L'atto di pignoramento identifica correttamente il bene oggetto di esecuzione. Non sono descritti i confini dell'immobile ma non ne pregiudica la corretta identificazione.

## QUESTITO 4

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

A seguito dei sopralluoghi presso l'unità immobiliare e le dovute misurazioni del caso, confrontate con gli elaborati progettuali e la scheda catastale agli atti, si è riscontrato che:

- l'autorizzazione edilizia 68/72 prevede 2 appartamenti, uno al piano primo e uno al piano secondo collegati da vano scala comune;
- la planimetria catastale del fg.46, mapp.552 sub.4 riporta invece un solo appartamento, costituito da zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo;
- allo stato di fatto l'immobile risulta composto da 2 appartamenti distinti anche se difformi dalla soluzione progettuale approvata.

A seguito di quanto riscontrato, al fine della conformità catastale si è eseguita una variazione catastale per la rappresentazione dello stato di fatto con pratica DocFa di divisione in data 24.02.2022 prot.SS0010984.

Catastalmente il bene oggetto di esecuzione risultava così individuato al catasto fabbricati:

- appartamento al piano primo e secondo censito al fog.46, mapp.552, sub.4, cat.A3, cl.1, 9 vani, rendita €. 450,00,

a seguito della variazione catastale il bene risulta ora così individuato:

- Appartamento al piano primo censito al Fog.46, mapp.552, sub.5, cat.A3, classe 1, 5 vani, rendita €. 242.73;
- Appartamento al piano secondo censito al Fog.46, mapp.552, sub.6, cat.A3, classe 1, 5,5 vani, rendita €. 267.01;
- Fog.46, mapp.552, sub.7, Bene Comune Non Sensibile, scala comune ai due sub.5 e 6.

## QUESTITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Calangianus classifica l'area in cui sorge l'edificio come zona B residenziale di completamento.

## QUESTITO 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

urbanista  
ne di Cala  
oliare oggi

secondo due distri  
statico della str  
à 6011 del 7 apr

- comune;  
ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- legati al titolo  
si sono ricon  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Dall'analisi  
scala comun

- essionato, con

ASTE GIUDIZIARIE

Ai fine del  
di costruiz

**ASTE**, cioè la sanabi  
one della doma

Art. 36  
ASTE  
GIUDIZIARIE  
- 6 -  
in 339/4612993



**QUESITO 7**

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

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

La proprietà in capo agli esecutati deriva dall'atto di compravendita del 25 marzo 2004, rep. 53239 del notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania, registrato a Tempio Pausania l'8 aprile 2004 al n.256 e trascritto il 13 aprile 2004 ai nn.4060/2692.

**QUESITO 8**

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

Non sono previste spese condominiali non essendo costituito il condominio.

In comune rimane la sola spesa della luce del vano scala.

**QUESITO 9**

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Allo stato attuale, a seguito della regolarizzazione catastale, lo stesso può essere suddiviso in due lotti di vendita distinti:

- 1- appartamento sito al piano primo censito al fog.46, mapp.552, sub.5, cat.A3, cl.1, vani 5, rendita €.242.73;
- 2- appartamento al secondo censito al fog.46, mapp.552, sub.6, cat.A3, cl.1, vani 5.5, rendita €.267.01.

**QUESITO 10**

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

**QUESITO 11**

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



L'immobile risulta regolarmente occupato dagli esecutati in qualità di proprietari.

Il piano primo risulta stabilmente occupato

Il piano secondo risulta occupato a titolo gratuito, senza contratto di comodato d'uso,

#### QUESITO 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ci sono coniugi separati o ex coniuge che occupano l'immobile.

#### QUESITO 13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono oneri di natura condominiale, tranne la luce delle scale in comune con il piano terra.

Rimane in comune alle unità del piano primo e secondo, essendo le stesse state realizzate in un unico immobile, l'impianto fognario.

Per l'impianto idrico si dovrà provvedere alla sua autonomia con installazione di apposito contatore.

#### QUESITO 14

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

Il più probabile valore di mercato per fabbricati aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima e siti nel Comune di Calangianus, varia tra i 500 e 800 €/mq lordo ragguagliato.

Il mq lordo ragguagliato si ottiene aggiungendo alla superficie lorda commerciale dell'abitazione, una percentuale per gli accessori di pertinenza dell'immobile. (verande, poggioli, giardino, ecc.)





Considerata pertanto la tipologia dell'immobile, la vetustà, lo stato di conservazione, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità e soprattutto, le attuali condizioni del mercato presenti in zona, si ritiene congruo, per gli immobili oggetto di esecuzione, assumere un valore pari a 550,00 €/mq lordo ragguagliato per il piano primo e €. 600,00 €/mq lordo ragguagliato per il piano secondo.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici commerciali dell'edificio e delle relative pertinenze che, moltiplicate per i relativi coefficienti danno origine alla superficie lorda ragguagliata, essenziale al fine della determinazione del più probabile valore di mercato.

| APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SUBALTERNO 5 (ex sub. 4)                          |                    |              |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| DESCRIZIONE                                                                   | SUPERFICE Lorda mq | COEFFICIENTE | MQ LORDO RAGGUAGLIATO |
| Appartamento                                                                  | 99.87              | 1.00         | 99.87                 |
| Poggiolo coperto                                                              | 2.15               | 0.35         | 0.47                  |
| Poggiolo scoperto                                                             | 1.88               | 0.25         | 0.75                  |
| Somma superficie commerciale lorda ragguagliata                               |                    |              | 101.09                |
| Fattore correttivo per vetustà - 5%                                           |                    |              | - 5.05                |
| Fattore correttivo per mancanza della garanzia per vizi del bene venduto - 4% |                    |              | - 4.04                |
| Fattore di correzione per stato manutentivo - 2%                              |                    |              | - 2.02                |
| Assenza impianto di riscaldamento - 5%                                        |                    |              | - 5.05                |
| TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA                                                |                    |              | 84.93                 |

| APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SUBALTERNO 6 (ex sub. 4) |                    |              |                       |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| DESCRIZIONE                                            | SUPERFICE Lorda mq | COEFFICIENTE | MQ LORDO RAGGUAGLIATO |
| Appartamento                                           | 99.87              | 1.00         | 102.74                |
| Poggiolo coperto                                       | 2.15               | 0.35         | 0.47                  |
| Poggiolo scoperto                                      | 1.88               | 0.25         | 0.75                  |
| Somma superficie commerciale lorda ragguagliata        |                    |              | 103.96                |
| Fattore correttivo per vetustà - 5%                    |                    |              | - 5.05                |
| Mancanza garanzia per vizi del bene venduto - 4%       |                    |              | - 4.04                |
| Assenza impianto di riscaldamento - 5%                 |                    |              | - 5.05                |
| TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA                         |                    |              | 89.82                 |

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, si può attestare in:

|                               |       |           |           |           |
|-------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Appartamento al piano primo   | 84.93 | €. 550.00 | 46.711,50 | 45.000,00 |
| Immobile non sanabile         |       |           |           | 0,00      |
| Appartamento al piano secondo | 89.82 | €. 600.00 | 53.892,00 | 54.000,00 |
| Immobile non sanabile         |       |           |           | 0,00      |

Segue...

RIEPILOGO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

- Appartamento sito in Comune di Calangianus, loc. Santa Chiara, Via Campo Sportivo n.37, piano primo, censito al fog.46, mapp.552, sub.5, cat.A/3, cl.1, vani 5, rendita €. 242.73. (ex sub.4) valore: €. 0,00
- Appartamento sito in Comune di Calangianus, loc. Santa Chiara, Via Campo Sportivo n.37, piano secondo, censito al fog.46, mapp.552, sub.6, cat.A/3, cl.1, vani 5.5, rendita €. 267,01. (ex sub.4) valore: €. 0,00

\*\*\*\*\*

La presente relazione peritale si compone di n.10 pagine oltre l'elenco degli allegati indicati di seguito.

Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli, nel ritenere di aver risposto in modo esauriente e obiettivo ai quesiti posti dalla S.V.I., rimane a Sua disposizione per qualsivoglia eventuale ed ulteriore chiarimento in merito alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Tempio Pausania, 11 07.07.2022

IL Consulente

Geom. Alessandro FADDA



ALLEGATI

- Verbali di sopralluogo;
- Estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, ricevuta approvazione variazione catastale, visure storiche;
- Atto di provenienza ultimo;
- Concessioni edilizie, elaborati grafici, collaudo C.A. e agibilità;
- Comunicazione di avvio operazioni peritali;
- Rilievo fotografico;
- Ricevute di invio elaborato peritale alle parti, si fa riserva di integrare la ricevuta di consegna al debitore.