



INDICE

PREMESSA	3
1. QUESITI	4
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
3 RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	14
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO	23
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	23
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	23
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	24
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	33
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	33
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	34
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA	34
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	34
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	35
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	35
3.13 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE	37
CONCLUSIONI	45
ALLEGATI	45

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente Arch. Giovanni Pinna, C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 9 marzo 2022 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED], nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED] iniziato ad istanza della società [REDACTED], con surrogante/sostituto la società [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], contro la S [REDACTED]

Il giorno 10 marzo 2022 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cf. Allegato A – Verbale conferimento incarico) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che l'immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

"Quota di 1/1 di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] sui seguenti immobili e precisamente:

1) Abitazione di tipo A7 sita nel comune di Palau (SS) – Località Punta Sardegna snc, di vani 16. Al N.C.E.U. foglio 3, p.Ila 848, sub 14 (ex 6, 7, 8, 9, 10, 11)"

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.



1. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

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;

QUESITO N. 9 – “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;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato in un unico lotto, 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 la 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;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “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** 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;

QUESITO N. 14 – “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 ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
10.03.2022	Accettazione incarico e giuramento di rito
10.03.2022	Estrazione copia fascicolo
29.04.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali - Visura planimetrica, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni; Visura attuale e storica per immobile e visura per soggetto
29.04.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
09.05.2022	Richiesta atto di Compravendita presso Notaio Claudio Fabro
09.05.2022	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
10.05.2022	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Palau (SS) - Ufficio Tecnico
18.05.2022	Richiesta c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami
19.05.2022	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo PEC
08.06.2022	Accesso c/o Comune di Palau (SS) - Ufficio Tecnico
08.06.2022	Accesso ai luoghi in Palau (SS) - Porto Rafael

Il 10 marzo 2022 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. 32/2021 (Cfr. *Allegato A - Verbale conferimento incarico*).

In data 10 marzo 2022 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 29 aprile 2022 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari - Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure planimetriche, visure attuali e storiche per immobile, visura per soggetto, elaborati planimetrici, elenco subalterni ed estratti di mappa, relativi ai beni da staggire (Cfr. *Allegato B - Documentazione Catastale*).

In data 29 aprile 2022 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari - Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (Cfr. *Allegato C - Documentazione Ipotecaria*).

In data 9 maggio 2022 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso il Notaio [REDACTED] ricevendo quanto richiesto in data 10 maggio 2022 (Cfr. *Allegato G - Copia atto compravendita*).

In data 9 maggio 2022 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima ricevendo risposta a mezzo PEC in data 10 maggio 2022 (Cfr. *Allegato E - Contratti di locazione*).

In data 10 maggio 2022 lo scrivente inviava istanza al Comune di Palau (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo





attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono e del certificato di agibilità relativamente all'immobile oggetto della presente perizia (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 18 maggio 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Olbia oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).

In data 19 maggio 2022 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 8 giugno 2022 presso l'immobile oggetto della procedura.

In data 8 giugno 2022 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau (SS).

In data 8 giugno 2022 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi eseguendo le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dell'immobile oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

ARTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED]** Ipoteca Volontaria nascente da **concessione a garanzia di finanziamento**, a rogito Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura, nella sua precedente definizione catastale, censita al comune di Palau al Fg. 3 particella 848 sub. 7, 8, 9, 10, 11 (ora subalterno 14)

- **Iscrizione del [REDACTED]** Ipoteca della Riscossione nascente da **ruolo ed avviso di accertamento** emesso da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. sede Roma [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Palau al Fg. 3 particella 848 sub. 14

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED]** nascente Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario sede Tempio Pausania (OT) [REDACTED]

A favore di [REDACTED]





[redacted]
Contro [redacted]
[redacted]

Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Palau al Fg. 3 particella 848 sub. 14

Si osserva che suddetto **Verbale di pignoramento immobili** [redacted] da cui si è generata la **Trascrizione del** [redacted] è stato dichiarato inefficace in data [redacted] dal Giudice delle esecuzioni [redacted] a seguito di istanza della [redacted] nella procedura di esecuzione immobiliare [redacted] ma il pignoramento trascritto non è ancora stato cancellato dal Conservatore dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania Ufficio Provinciale di Sassari.

- **Trascrizione del** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri sede Velletri (RM) [redacted]

A favore di [redacted]
[redacted]

Contro [redacted]

Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Palau al Fg. 3 particella 848 sub. 14

Atti di provenienza

- Con **atto di compravendita del** [redacted] a rogito del Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] la [redacted] in regime di separazione dei beni, **acquistava dalla società** [redacted] la quota di 1/1 della piena proprietà della Abitazione in Villini cat. A7 sita in Palau al tempo identificata al N.C.E.U. in viale dei Fiori-via Cisto e distinta al Foglio 3, particella 848 subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 (da suddetti subalterni soppressi è stato generato l'attuale subalterno 14).
- Con **atto di compravendita del** [redacted] a rogito del Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] la società [redacted] **acquistava dalla società** [redacted] (rettificato da atto del [redacted] Notaio [redacted] la quota di 1/1 della piena proprietà del bene immobiliare oggetto di procedura).





- ii. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio
[REDACTED] IPOTECA
CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO**
 - iii. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VELLETRI
[REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 - c. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - verbale di pignoramento
immobili
 - d. **Nota di iscrizione** [REDACTED] - Ruolo ed avviso di accertamento
esecutivo
 - e. **Nota di iscrizione** [REDACTED] - **Titolo telematico** - Ruolo ed
avviso di accertamento esecutivo
 - f. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - verbale di pignoramento
immobili
 - g. Elenco sintetico delle formalità dalle quali risulta su subalterno assente:
 - i. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico
ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO [REDACTED]
[REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE**
 - h. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - certificato di denunciata
successione
2. Ispezione Ipotecaria n. T 322202 su foglio 3 particella 848 subalterno 7 comprensiva
di:
- a. Immobili individuati
 - b. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - compravendita (del bene
immobiliare oggetto di elaborato peritale nella sua precedente definizione
catastale, ovvero F.3, mapp. 848, sub 6, 7, 8, 9, 19, 11)
 - c. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - compravendita (del bene
immobiliare oggetto di elaborato peritale nella sua precedente definizione
catastale, ovvero F.3, mapp. 848, sub 6, 7, 8, 9, 19, 11)
 - d. **Nota di trascrizione** [REDACTED] - ipoteca volontaria
3. Ispezione Ipotecaria n. T 327191 su foglio 3 particella 848 subalterno 2 comprensiva
di:
- a. elenco immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità dalle quali risulta:
 - i. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico
ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO [REDACTED]
[REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato [REDACTED] detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva attualmente distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Palau al fig 3, particella 848, sub 36, Località Punta Sardegna snc, piano S1-T - 1, cat. A/7, classe 2, vani 16, rendita € 3.801,12.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura esecutiva: Abitazione di tipo A7 sita nel comune di Palau (SS) – Località Punta Sardegna snc, di vani 16 censita al N.C.E.U. al foglio 3, particella 848, sub 14 (ex 6, 7, 8, 9, 10, 11) di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come abitazione in villini, è parte del complesso residenziale denominato "Porto Rafael", ubicato nel Comune di Palau presso la località "Punta Sardegna" nella via Punta Passino, in prossimità dello Yatch Club Punta Sardegna. Il comparto edificato trova ubicazione di fronte all'arcipelago de La Maddalena a Nord-Ovest rispetto al centro del comune di Palau, distando circa 5 km dal centro del comune facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale 133.

Tale complesso è stato generato assecondando il naturale pendio della zona ed è costituito da svariati corpi di fabbrica ospitanti diverse tipologie di unità immobiliari a destinazione sia residenziale sia commerciale, oltre agli impianti tecnologici annessi. Tipicamente il comparto è formato da ville libere sui quattro lati che presentano l'architettura caratteristica di questa zona della Sardegna settentrionale costituita da forme sinuose ed in armonia con la natura circostante.

Il centro turistico è caratterizzato da una piazzetta, che si affaccia direttamente su Cala Inglese, detta anche 'la piscina di Porto Rafael', e da case bianche immerse in giardini ricchi di svariate essenze arboree.

Sono ubicati all'interno del complesso residenziale bar, ristoranti, market, tabacchino, campi sportivi, negozi e botteghe. È presente inoltre un piccolo porto turistico nelle immediate vicinanze del bene oggetto di procedura esecutiva.

Per tutte le attività non disponibili all'interno del comprensorio si può far riferimento al comune di Palau all'interno del quale sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 21.000 abitanti.

Le spiagge più vicine sono quelle di Cala Trana e de La Sciumana, raggiungibili tramite autovettura in pochi minuti. Inoltre, considerando la posizione geografica privilegiata del comprensorio, esso è un punto strategico per poter visitare le altre spiagge della Costa Smeralda, raggiungibili attraverso autovettura con una tempistica variabile a seconda della distanza.



Figura 1 – Ubicazione – il complesso residenziale "Porto Rafael" – Punta Sardegna all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziato da un perimetro rosso





Figura 2 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 8 giugno 2022 in presenza del custode nominato dal G.E., previa comunicazione inviata il 19 maggio 2022 a mezzo PEC alle parti (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi* e *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*). Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Il bene è caratterizzato da una villa su due livelli con giardino di proprietà sui quattro lati. L'accesso alla proprietà può avvenire o da Est direttamente dalla Via Punta Passino, che ne definisce il confine Est, o da Ovest da una via sterrata senza nome sulla quale si attestano due ingressi pedonali al bene e un ingresso per le autovetture.

All'interno del giardino, che si estende per circa 3300 metri quadrati, sono presenti svariati percorsi pedonali piastrellati, delle aree relax e per il ristoro, un parcheggio coperto da pergola, un'area barbecue, una riserva idrica, una piscina ed un idromassaggio oltre a terrazze poste su vari livelli a seconda del naturale pendio del terreno.

Si procederà ora a descrivere i vari livelli di cui è composto il bene oggetto di procedura.

Copertura

La copertura del fabbricato, in parte a falde inclinate ed in buona parte praticabile per una superficie calpestabile di circa 70 metri quadri, offre una splendida vista sul mare e sull'arcipelago de La Maddalena ed è accessibile direttamente da una scala esterna.

Piano terra

Il piano terra della villa negli spazi interni presenta una superficie calpestabile di circa 170 metri quadri ed è caratterizzato da una zona di ingresso con disimpegno che si affaccia direttamente sulla zona pranzo connessa a un sobrio ma raffinato veranda est e dotata di caminetto. Dalla parte opposta del disimpegno si affaccia un'area con una cucina e un tinello accessibili anche direttamente dall'esterno.





Sono presenti quattro camere, tre delle quali con bagno in camera mentre solo una presenta il bagno separato da un piccolo corridoio. Tali camere sono esposte principalmente verso Est e di conseguenza verso il panorama circostante e presentate delle verande coperte mentre una di esse è esposta verso Ovest in una posizione più sfavorevole.

Il soggiorno è dotato di una ampia terrazza parzialmente coperta e da esso si può accedere allo spazio destinato a piscina e ad idromassaggio.

A completamento di tale piano si segnala la presenza di un ripostiglio posto ad Ovest al quale si accede direttamente dall'esterno senza collegamento diretto con gli altri ambienti interni della villa.

Significativamente si evidenzia che praticamente da tutti gli ambienti esposti ad Est si può godere di una esclusiva vista sulla costa.

Piano seminterrato

L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso una scala interna di collegamento posta nella zona dell'ingresso al piano terra e separata da quest'ultima tramite una porta. Percorsa suddetta scala si accede ad un disimpegno dal quale si ha accesso a tutti gli ambienti di suddetto piano che presenta negli spazi interni una superficie calpestabile di circa 125 metri quadri.

A Nord è presente uno spazio distinto nelle planimetrie assentite come lavanderia stieria, sgombero e bagno ma di fatto utilizzato come camera da letto, cucinotto e bagno.

A Sud sono invece presenti due camere da letto con bagno in camera; la camera da letto esposta a Sud-Est presenta una porta finestra che dà accesso al giardino di proprietà mentre quella a Sud-Ovest presenta una veranda coperta ad uso esclusivo. Si evidenzia che nelle planimetrie assentite il bagno della camera da letto esposta a Sud-Ovest è definito come intercapedine.

Ad Est è inoltre presente una ulteriore camera da letto di grandi dimensioni che si attesta tramite una ampia porta finestre sul giardino e che è dotata bagno privato.

A completamento del piano seminterrato è presente un locale tecnologico. Si evidenzia che allo stato di fatto rilevato tale locale tecnologico è connesso attraverso un varco sulla parete Ovest ad un altro ambiente lasciato al rustico che non è indicato in alcuna planimetria concessionata e che sarà pertanto escluso dal computo dei metri quadri calpestabili e catastali.

3. Calcolo superficie calpestabile

Al fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è dovuto procedere alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure e nei prospetti proposti nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N - Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita presso il catasto di Tempio Pausania, derivata dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I - Documentazione catastale ed urbanistica*),



Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Verde naturale e percorsi interni	2680,20 mq
Parcheggio coperto	85,88 mq
Area pranzo all'aperto	47,87 mq
Piscina	65,90 mq
Terrazza con idromassaggio	107,58 mq
Terrazza Copertura	70,10 mq
Terrazza Frontale	63,87 mq
Terrazza 1	9,25 mq
Terrazza 2	27,05 mq
Veranda 1	14,41 mq
Veranda 2	19,25 mq
Veranda 3	39,28 mq
Veranda 4	31,92 mq
Veranda 5	5,60 mq
Veranda 6	21,19 mq
Passaggio coperto	3,37 mq
Totale spazi esterni	3292,72 mq
Ingresso	7,40 mq
Disimpegno 1	5,63 mq
Cucina e tinello	16,25 mq
Sala pranzo	16,06 mq
Soggiorno	32,70 mq
Camera 1	16,92 mq
Bagno 1	3,34 mq
Camera 2	18,92 mq
Bagno 2	6,76 mq
Disimpegno 2	3,72 mq
Camera 3	11,97 mq
Bagno 3	4,57 mq
Camera 4	14,68 mq
Bagno 4	6,37 mq
Ripostiglio	5,38 mq
Scala	5,03 mq
Disimpegno 3	2,92 mq
Camera 5	12,34 mq
Bagno 5	4,63 mq
Camera 6	12,97 mq
Bagno 6	3,77 mq
Camera 7	24,95 mq
Bagno 7	3,99 mq
Lavanderia stireria	10,92 mq
Sgombro	5,59 mq
Bagno 8	4,00 mq
Locale tecnico	96,00 mq
Totale spazi interni	9576,50 mq
TOTALE	12869,22 mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro

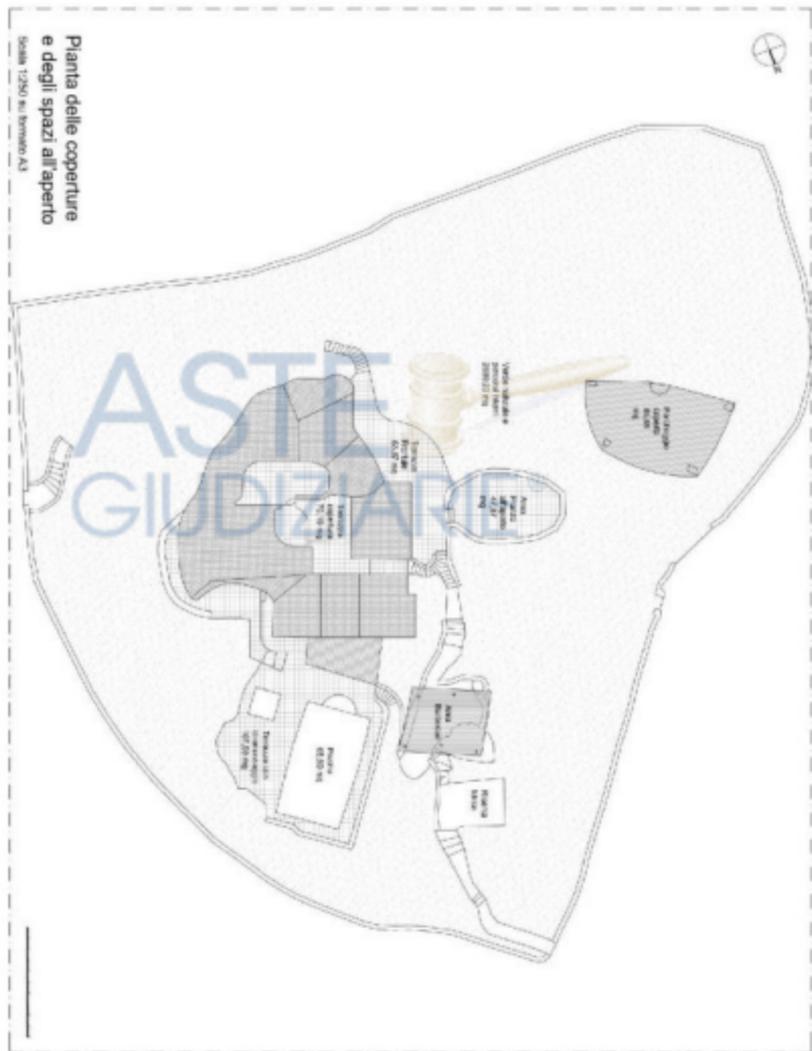


Figura 3 - Planimetria dello stato di fatto - pianta perimetro proprietà con ambienti esterni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

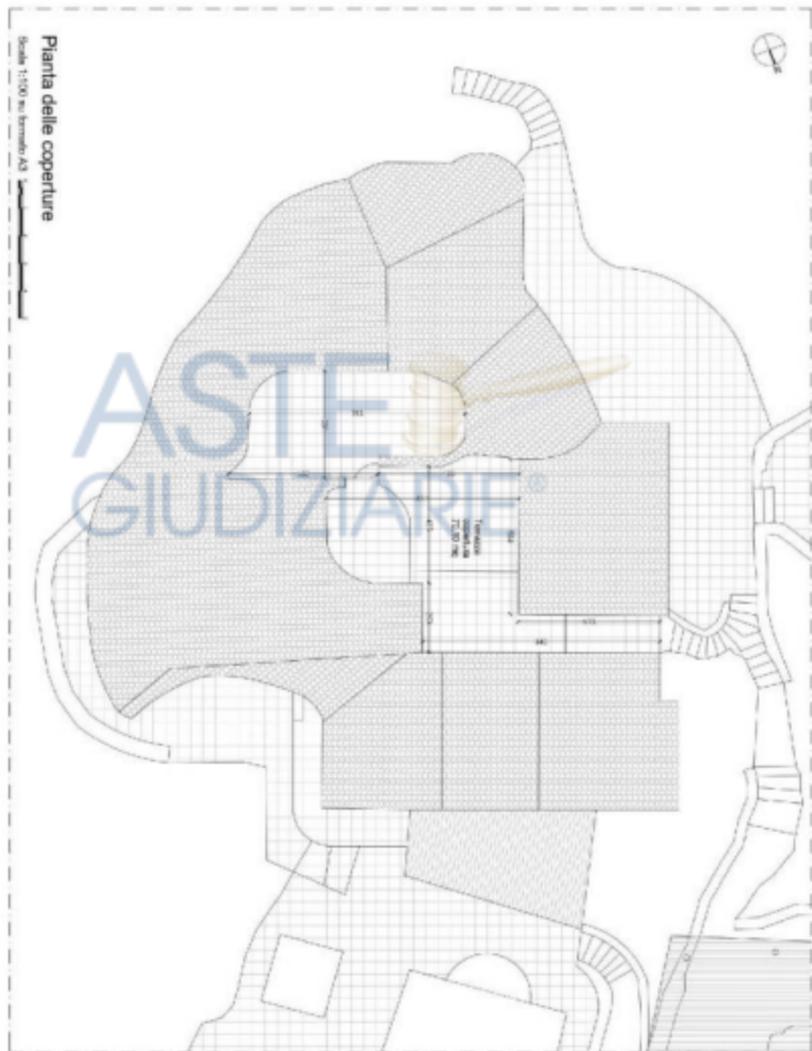


Figura 4 – Planimetria dello stato di fatto - pianta delle coperture

Publicazione
ripubblicazione o ripro

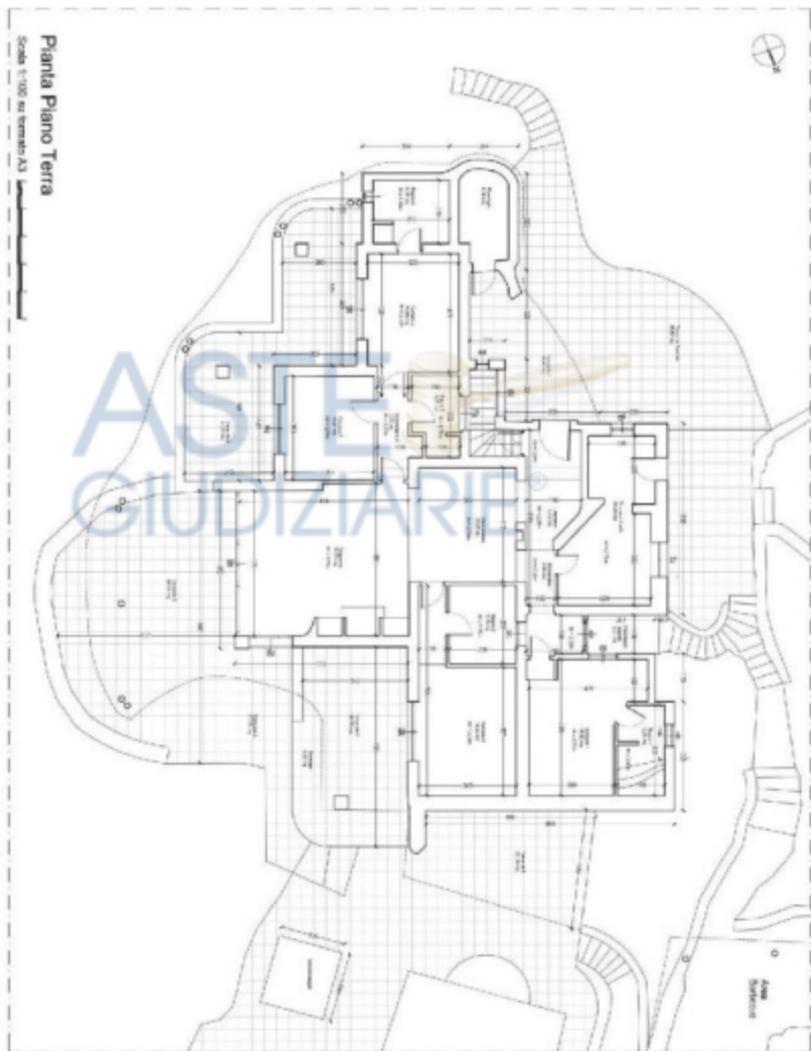


Figura 5 – Planimetria dello stato di fatto - piano del piano terra

Publicazione
ripubblicazione o ripro

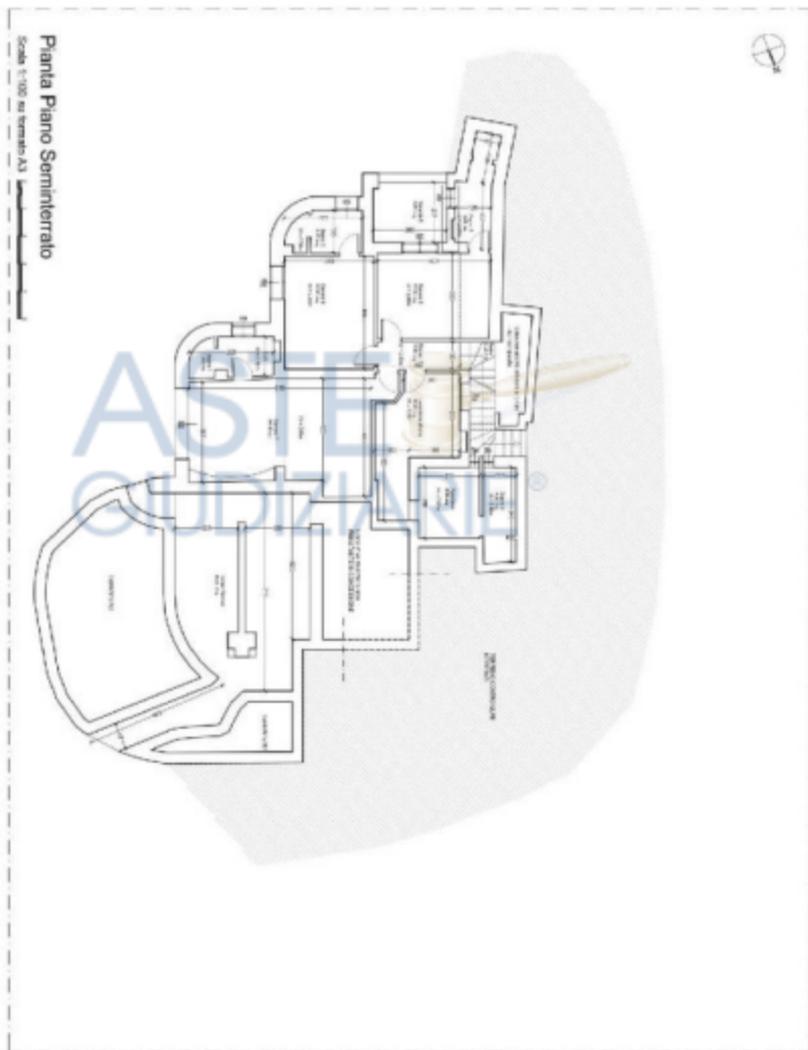


Figura 6 – Planimetria della struttura in ferro e cemento armato

Publicazione
ripubblicazione o ripro



4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale **mediocre**; infatti, sebbene in generale l'appartamento necessita di interventi di ordinaria manutenzione, in svariati ambienti sono evidenti notevoli tracce di umidità, presumibilmente derivanti da infiltrazioni dal piano di copertura, che comportano la disgregazione dell'intonaco dall'intradosso del solaio e che necessitano di essere sanate; inoltre tutti gli spazi esterni versano in uno stato di quasi abbandono e sarà necessaria una importante operazione di giardinaggio e potatura per poter rendere pienamente fruibili questi spazi.

Si evidenzia inoltre che l'impianto di raffrescamento/riscaldamento versa in cattive condizioni di manutenzione ed il giorno dell'accesso ai luoghi non è stato pertanto possibile porlo in funzione; per tale motivo si dovrà prevedere il suo ripristino attraverso le lavorazioni necessarie a renderlo operativo. Non è stato altresì possibile valutare lo stato di funzionamento dell'impianto di acqua calda sanitaria.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Strutture portanti:** si suppone che esse siano in parte in muratura portante ed in parte in calcestruzzo cementizio armato;
- **Tramezzi:** si suppongono essere in muratura di mattoni forati;
- **Solai piani:** si suppongono essere in laterocemento;
- **Copertura:** in parte a falde inclinate rivestite in coppi ed in parte piana e praticabile;
- **Infissi interni:** in legno;
- **Infissi esterni:** in legno a vetro singolo con persiane per le porte finestre;
- **Pavimentazioni:** in parte in cotto ed in parte in gres porcellanato;
- **Materiali di finitura:** intonaci interni ed esterni;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, bidet, doccia e lavandino con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato;
- **Cucina:** rivestita in gres porcellanato per la dimensione insistente tra mobili inferiori e pensili superiori;
- **Fognature** collegate tramite pompe di rilancio alla rete fognaria comunale della dorsale esterna del Comune di Palau;
- **Approvvigionamento idrico:** il Consorzio è collegato alla rete idrica comunale gestita da Abbanoa tramite un unico contatore; il Consorzio distribuisce l'acqua alle singole unità immobiliari tramite ripartizione a metri cubi secondo il consumo individuale;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite caldaia a gas;
- **Impianto di riscaldamento e di raffrescamento:** fan coil con canali di distribuzione controsoffitto;
- **Impianto elettrico:** realizzato sostituito e con le infiltrazioni in parte con contatore autonomo con contratto di fornitura privato.



3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi all'immobile in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un appartamento realizzato all'interno del complesso residenziale – turistico di Porto Rafael – Punta Sardegna nel comune di Palau in via Punta Passino.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – strada locale n. 20; Est – strada locale; Sud – altra proprietà; Ovest – strada sterrata.

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Palau (SS), località "Punta Sardegna" piano SI – T - 1 ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 3, particella 848 e subalterno 14 (ex 6, 7, 8, 9, 10, 12)

L'unità immobiliare è di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale sono **completi ma non interamente corretti** per quanto concerne la Superficie Catastale; inoltre l'unità è stata **rappresentata nella planimetria catastale** come da progetto approvato e **differentemente da quanto effettivamente realizzato**

DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	848	14	A/7	2	16 vani	Totale: 386 mq Totale escluse aree scoperte: 304 mq	Euro 3.801,12

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale e dei conseguenti dati di superficie è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **1500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è sito il complesso residenziale – turistico di Porto Rafael – Punta Sardegna è localizzata nel Comune di Palau in località "Punta Sardegna", è inserita nel Piano Urbanistico vigente e ricade in zona "F1.6 – Punta Sardegna" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale. Tale zona è costituita da insediamenti scelti costituite dalle parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo





prevalentemente stagionale.

Le sottozone oggetto di P.D.I. convenzionato in alcuni casi sono state oggetto di intervento di ripermimetrazione al fine della identificazione degli ambiti non pregiudicati urbanisticamente.

Gli interventi consentiti sono quelli di ristrutturazione urbanistica, ovvero sono consentiti tutti gli interventi di: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale; f) completamento delle previsioni di P.D.L. come rimodulate dalle presenti norme.

3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Palau (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito delle pratiche edilizie estratte dai seguenti fascicoli:

- Pratica edilizia n°10/1978:
Concessioni Edilizie n° 30/80 - 61/81 - 91/81 - 96/81
Concessione Edilizia in sanatoria n°21/84
Concessione Edilizia n° 55/84
- Condono Edilizio n°163, Prot. n° 1966 del 1.4.1986:
Elaborati grafici registrati con Prot. n° 10861 del 25.07.2002 e conseguente parere favorevole della Commissione Edilizia del 03.04.2003
Concessione Edilizia in Sanatoria n°10/04 del 12.07.2004
- Richiesta n°59.1/05 – N.O. Condono n° 231/2004
Concessione Edilizia in sanatoria n°14/2015 del 01.04.2015 rilasciata per le opere oggetto di condono edilizio n° 231/04
- Denuncia di Inizio Attività n° 37/2008, Prot. n° 1666 del 31.01.2008 per opere interne

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Agibilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra evidenti difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie strutturali, progettuali, verifiche, assenti, metriche, grafiche sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una





- posizione rispetto al progetto approvato (riquadro tratteggiato verde in figura 9);
- nello stato di fatto è presente un bagno con diversa impronta planimetrica in sede di un ambiente indicato come intercapedine nel progetto approvato (riquadro tratteggiato blu in figura 9) la cui superficie sarà quindi valutata come pertinenza esclusiva accessoria;
- i muri perimetrali Nord dell'ambiente definito di sgomero, del bagno 8 ad esso afferente e del locale tecnico sono stati realizzati esternamente rispetto ai limiti indicati nel progetto approvato (riquadro tratteggiato giallo in figura 9);
- nelle immediate adiacenze del locale tecnico è presente un ambiente al rustico non indicato nelle planimetrie approvate (riquadro tratteggiato viola in figura 9) che pertanto non verrà computato nel calcolo della superficie commerciale.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanabili tramite CILA tardiva** in accordo con quanto previsto all'Art. 3, c. 1, lett. b) e Art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne invece le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie principali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione del valore tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Stante tutto quanto fin qui esposto si consiglia al debitore di provvedere, senza alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria, ad un accertamento paesaggistico sull'esistente a costo della stessa.





Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

In relazione al bene oggetto di perizia, per quanto afferisce a tutte le superfici e conseguenti volumi realizzati difformemente nello stato di fatto rispetto al progetto approvato ed indicati con un perimetro giallo nelle figure alle pagine seguenti, un ordine di demolizione da parte della Sovrintendenza, nel caso di specie, appare remoto in quanto i danni arrecati da tali aumenti di superficie e di volumetria appaiono, a mero giudizio dello scrivente, inconsistenti rispetto al vantaggio derivante da una demolizione e rimessa in pristino di suddetti volumi ma comunque permane sempre la possibilità che il giudizio di merito della Sovrintendenza possa anche portare a un parere contrario.

Inoltre per quanto riguarda i volumi e le coperture realizzati difformemente nello stato di fatto rispetto al progetto approvato ed indicati con un perimetro viola nelle figure alle pagine seguenti (non presenti nelle planimetrie approvate), con un perimetro blu relativamente alla tettoia realizzata nella terrazza afferente alla piscina (non presente nelle planimetrie approvate) e con un perimetro celeste relativamente alla delimitazione esterna della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato realizzata in muratura da terra a cielo invece che delimitata da parapetto come indicato nella D.I.A. n°37/008, essi oltre ad essere di relativamente facile rimozione, costituiscono effettivi nuovi volumi e nuove coperture per i quali è presumibile che la Sovrintendenza ordini la demolizione con conseguente rimessa in pristino.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, apparso che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata, ad eccezione delle opere interne difformi.**

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si fa riferimento alle planimetrie dello stato di fatto rilevato visibili nell' *Allegato N - Planimetrie stato di fatto rilevato* con evidenziati gli elementi in difformità con i volumi e le superfici dei progetti approvati, e alle planimetrie di progetto di Concessione Edilizia visibili nell' *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*

Publicazione o riproduzione



Costi e Sanzioni Pecuniarie

Come già osservato i costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo.

Per quanto concerne la **sanzione**, considerato che una eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie abusivamente realizzate comporterebbe anche una modifica dei muri perimetrali, dei pilastri, della copertura e conseguentemente dello schema statico del fabbricato, oltre che una necessaria diversa disposizione di svariati tamponamenti interni, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene** per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie sia la diminuzione di superficie commerciale derivante da suddetta operazione.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, visto il nuovo schema statico che si verrebbe a creare a seguito di demolizione e la conseguente necessità di redazione di progetto esecutivo e di nuovo calcolo strutturale, oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **25.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

AGENZIA
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



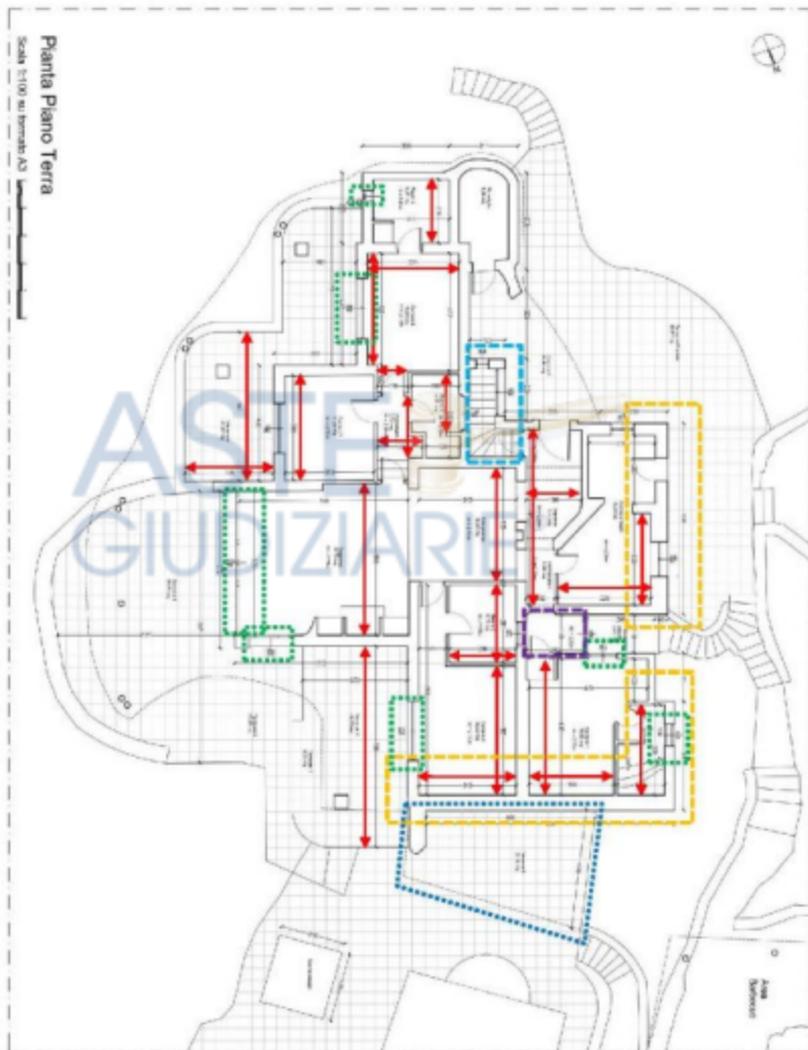


Figura 7 - Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Misure difformi dal progetto approvato
- Finestre difformi dal progetto approvato
- Tettoia non presente nel progetto approvato
- Scala chiusa da muratura difformemente al progetto approvato
- Muri perimetrali disposti esternamente al limite del progetto approvato
- Volume chiuso non presente nel progetto approvato

Publicazione o riproduzione

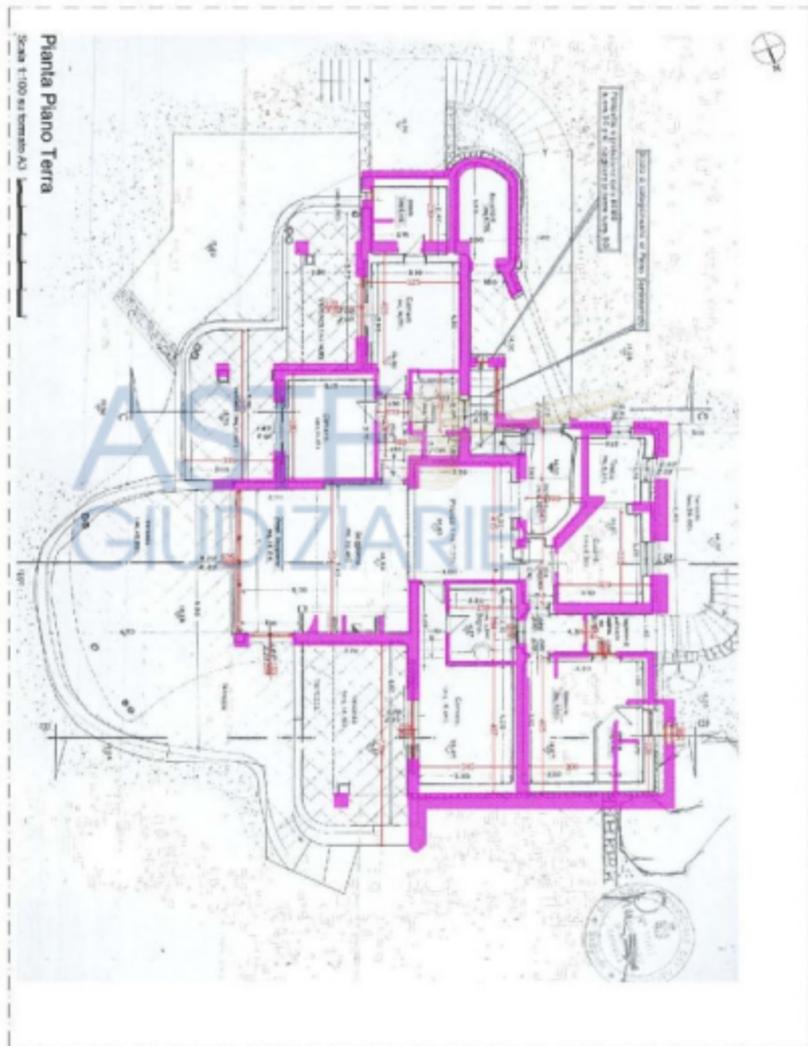


Figura S – Planimetria piano terra - Sovrapposizione stato di fatto rilevato a progetto approvato. In viola sono indicate le murature così come rilevate, in rosso le quote risultate allo stato di fatto e riportate dai livelli indicate nel progetto approvato; sono state inoltre evidenziate in rosso le finestre di forma e dimensione diverse o per dimensione dal progetto approvato

Publicazione
ripubblicazione o ripro

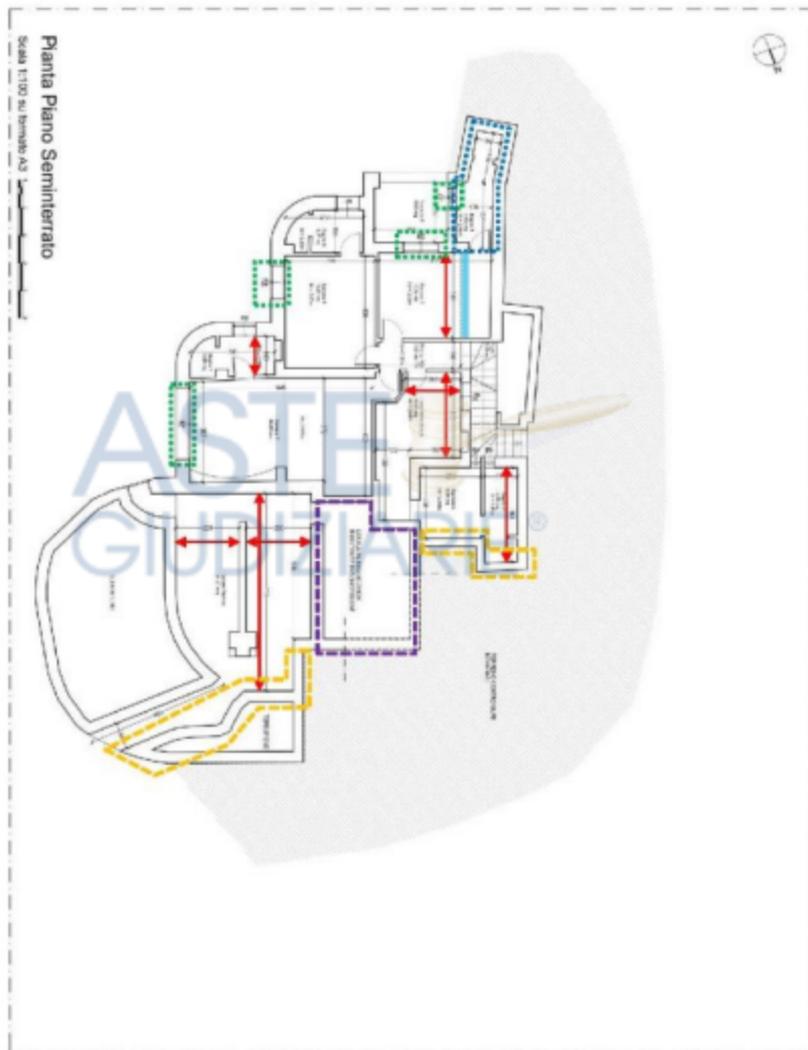


Figura 9 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Misure difformi dal progetto approvato
- Finestre difformi dal progetto approvato
- Bagno non presente nel progetto approvato e con diversa impostazione planimetrica
- Tamponamento presente nel progetto approvato ma non realizzato
- Muri perimetrali disposti esternamente ai limiti del progetto approvato
- Ambiente non presente nel progetto approvato



3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 18 maggio 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Olbia oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Olbia.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il sottoscritto ha avuto modo di intervistare telefonicamente e via mail Consorzio dei Proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael, comprensorio del quale fa parte il bene oggetto di procedura, il quale ha riferito che le **spese annue fisse di gestione condominiale** si possono quantificare generalmente nell'ammontare indicativo di **5.300,00 euro** e che vi sono spese consortili non corrisposte per gli anni passati relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva. Nello specifico il Consorzio ha quantificato tali spese non corrisposte nell'ammontare di 45.270,44 euro accumulate dall'anno 2014 a dicembre 2021

Per i due anni anteriori alla data della perizia, il Consorzio ha riferito che le spese consortili relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva ammontano alla cifra di 5.297,14 euro per l'esercizio 2020/2021 e di 5.317,21 euro per l'esercizio 2021/2022 per un totale di **10.614,40 euro** (Cfr. *Allegato O – Documentazione condominiale*).

Il Consorzio ha altresì riferito che non sussistono spese straordinarie già deliberate.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, risultano trascritte le ulteriori seguenti formalità in relazione al bene:

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 32/2021:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario sede Tempio Pausania (OT) [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Palau al Fg. 3 particella 848 sub. 14

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Si osserva che suddetto **Verbale di pignoramento immobili** [REDACTED] da cui si è generata la **Trascrizione del** [REDACTED] è stato dichiarato inefficace in data [REDACTED] dal Giudice delle esecuzioni [REDACTED] a seguito di istanza della [REDACTED] nella procedura di esecuzione immobiliare [REDACTED] ma il pignoramento trascritto non è ancora stato cancellato dal Conservatore dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania Ufficio Provinciale di Sassari.

3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione della caratteristiche precipue del bene e della sua distribuzione geometrico – funzionale si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero.**

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Al giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava essere libera, non costituendo dimora dell'esecutato ma rimanendo comunque nella piena disponibilità dello stesso con uso a carattere occasionale e stagionale come casa vacanza estiva (si precisa che il sopralluogo è avvenuto tramite l'avvocato del debitore Mauro Recanatesi che ha reso possibile l'accesso al bene e che è stato presente durante lo svolgimento di tutte le operazioni peritali) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 24.04.2007, a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] con il quale la [REDACTED] in regime di separazione dei beni, **acquistava dalla società** [REDACTED] la quota di 1/1 della piena proprietà della Abitazione in Villini cat. A7 sita in Palau al tempo identificata al N.C.E.U. in viale dei Fiori-via Cisto e distinta al Foglio 3, particella 848 subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 (da suddetti subalterni soppressi è stato generato l'attuale subalterno 14) (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED].

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro





degli atti privati si specifica che in data 09/05/2022 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta sempre a mezzo PEC in data 12/05/2022 con la quale l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che **non risulta registrato alcun contratto di locazione** a nome della [REDACTED] aventi ad oggetto il seguente immobile sito nel comune di Palau:

3.12 - Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile il giorno dell'accesso ai luoghi risultava libero, pur rimanendo nella piena disponibilità dell'esecutato, la [REDACTED], che ne detiene la piena proprietà.

3.13 - Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Il sottoscritto ha raggiunto telefonicamente e via mail il Consorzio dei Proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael, di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva fa parte, che ha comunicato che le quote consortili sono ripartite tra i partecipanti al Condominio in base ai milionesimi di proprietà. In aggiunta il Consorzio distribuisce l'acqua tra i consorziati poiché nel comprensorio l'unico contatore è quello consortile. Il pagamento dell'acqua consumata è corrisposto secondo il consumo individuale. Dal momento che il Consorzio deve sopportare costi per la manutenzione delle infrastrutture, gli stessi sono ripartiti tra i consorziati ritenendo che vi sia un consumo minimo di 140 mc di acqua (Cfr. Allegato O – Documentazione condominiale).

Inoltre, come espresso nel paragrafo 3.8 dedicato alle spese di gestione e manutenzione, gli oneri di natura condominiale non corrisposti per gli anni passati, relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva, ammontano alla somma di 45.270,44 euro accumulate dall'anno 2014 a dicembre 2021.

Per i due anni anteriori alla data della perizia le spese consortili relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva ammontano alla cifra alla cifra di 5.297,14 euro per l'esercizio 2020/2021 e di 5.317,21 euro per l'esercizio 2021/2022 per un totale di **10.614,40 euro**.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 3.8, si riportano le seguenti:

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura [REDACTED]

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento**



immobili emesso da **Ufficiale Giudiziario** sede **Tempio Pausania (OT)** [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Palau al Fg. 3 particella 848 sub. 14

Si osserva che suddetto **Verbale di pignoramento immobili** [REDACTED] da cui si è generata la **Trascrizione del** [REDACTED] è stato dichiarato inefficace in data [REDACTED] dal **Giudice delle esecuzioni** [REDACTED] a seguito di istanza della [REDACTED] nella **procedura di esecuzione immobiliare** [REDACTED] ma il pignoramento trascritto non è ancora stato cancellato dal **Conservatore dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania Ufficio Provinciale di Sassari**.

ASTE GIUDIZIARIE 

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Palau, zona Punta Sardegna – Poro Rafael riferite al 1° semestre del 2022.

Conteggio estimativo

Per immobili di tipologia ville e villini con stato conservativo normale e con caratteristiche analoghe al bene oggetto di perizia siti nella località "Punta Sardegna – Porto Rafael" ed in prossimità della frazione di Porto Rotondo nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 6.000,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di esigenze tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo della formula:

$$V_m \times K$$





Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole - mercati - edifici pubblici - etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano molto buone in virtù della vicinanza al mare e alla vista sull'arcipelago de La Maddalena da vari ambienti della proprietà:

$$K_p = 1,02$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) i materiali di finitura ed ornamentali sono di discreta qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in discreto stato ma lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre sia per quanto riguarda il giardino, sia in vari ambienti interni a seguito di presumibili infiltrazioni dal manto di copertura, sia soprattutto per l'impianto di condizionamento che versa in pessimo stato e pertanto la villa necessita di conseguenza di una significativo lavoro di manutenzione e ripristino (si noti che non è stato neanche possibile valutare il funzionamento dell'acqua calda sanitaria); la villa è però dotata di piscina e questo elemento è sicuramente di rilievo per la valutazione economica del bene. Considerando dunque sia gli aspetti negativi (lo stato di manutenzione) sia gli aspetti positivi (la presenza di una piscina), il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5%:

$$K_i = 0,95$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme sia la diminuzione di superficie commerciale derivante da suddetta operazione:

$$K_{pr} = 0,95$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_i \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,02 \times 0,95 \times 0,95 = 0,92$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V = V_m \times K = € 6.000,00 \times 0,92 = € 5.520,00$$





Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Per il calcolo della superficie commerciale si riportano a seguire le planimetrie con campiture che tengono anche conto di quanto riportato al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene (figure 11, 12 e 13). Nello specifico sono stati eliminati i volumi e le superfici raffigurati con dei perimetri viola nelle figure 7 e 8, la superficie afferente alla scala di comunicazione tra piano terra e piano superiore, il volume e la superficie esterna del bagno n° 5 del piano seminterrato e stato valutato come riportato in Concessione Edilizia ovvero come pertinenza esclusiva accessoria comunicante con i vani principali.

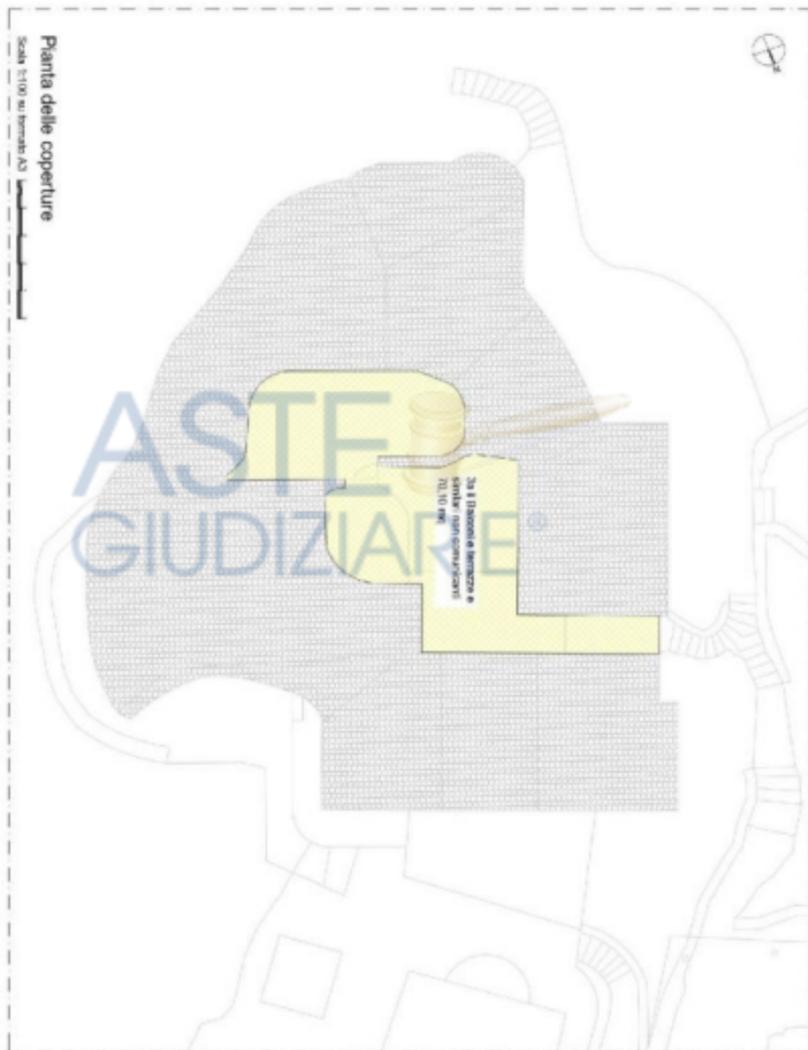


Figura 13 – Planimetria piano di copertura – simulazione utile ai fini del calcolo della superficie commerciale

- 3a) Balconi, terrazze e similari non comunicanti con vani principali ed accessori diretti

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 25.000,00 + € 1.500,00 = € 26.500,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

V = € 3.242.668,80 – € 10.614,40 – € 26.500,00 = € 3.205.554,40

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 3.200.000,00

(diconsi euro tremilioni duecentomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 45 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

- Allegato A** Verbale conferimento incarico
- Allegato B** Documentazione catastale
- Allegato C** Documentazione Ipotecaria
- Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.
- Allegato E** Contratti di locazione
- Allegato F** Convocazioni accesso ai luoghi
- Allegato G** Copia atto compravendita
- Allegato H** Argea
- Allegato I** Documentazione Edilizia ed Urbanistica
- Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi
- Allegato M** Documentazione fotografica
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato O** Documentazione condominiale
- Allegato S** Spese sostenute

Tempio Pausania, li 03.11.2022

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Publicazione
ripubblicazione o ripro