

Geom. Vincenzo Capece

Via Dell'Olmo n° 22 – 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT) Tel. 079.671265 / 393 9481911

mail: studiocapece@gmail.com; pec: vincenzo.capece@geopec.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Antonia Palombella



RELAZIONE DI STIMA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA N. 166/2019 DI R.G.E.

PARTI IN CAUSA:

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella;

Creditore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. [REDACTED]

Creditore Intervento: AGENZIA DELLE ENTRATE [REDACTED]

Creditore iscritto non intervenuto: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Surrogante/Sostituto: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Sommario

PROCEDURA N. 166/2019 DI R.G.E.....	1
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	4
QUESITO UNO - "Identificazione del bene"	4
QUESITO DUE – "Descrizione del bene"	6
UNITA' IMMOBILIARI.....	8
Foglio 22 mappale 930 sub. 4: UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE.....	8
Foglio 22 mappale 930 sub. 7: UNITA' IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE	12
QUESITO QUATTRO – "Accatastamento"	15
QUESITO CINQUE – "Destinazione urbanistica/ di piano"	15
QUESITO SEI – "Conformità alla normativa – sanabilità"	15
QUESITO SETTE - "Censo, livello o uso civico"	16
QUESITO OTTO – "Spese di gestione e manutenzione"	16
QUESITO NOVE – "Divisione in lotti"	17
QUESITO DIECI – "Divisibilità in natura"	17
QUESITO UNDICI – "Stato del bene".....	17
QUESITO DODICI – "Occupazione del bene"	18
QUESITO TREDICI – "Regime vincolistico"	18
QUESITO QUATTORDICI – "Determinazione del valore"	18
Unità immobiliare residenziale	18
Unità immobiliare non residenziale	19
Formazione lotto in vendita:.....	20
Pratiche edilizie esistenti per i beni oggetto di stima:	21
Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali:	30
Documentazione fotografica:.....	34
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	42

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al sottoscritto CTU, geometra libero professionista, dopo aver prestato giuramento in qualità di esperto nella procedura esecutiva in oggetto, sono stati sottoposti i quesiti di seguito elencati, così come riportato nel verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 31.01.2025, alle ore 10:30, in Perfugas (SS); con l'assistenza del geom. Antonio Pintus, funzionario IVG, il sottoscritto CTU ha provveduto ad accedere agli immobili pignorati così individuati:

- 1) Unità immobiliare distinta nel foglio 22 col n. di mappa 930 sub4, categoria A/3;
- 2) Unità immobiliare distinta nel foglio 22 col n. di mappa 930 sub7, categoria C/2;

e con la scorta dell'elaborato planimetrico di individuazione della posizione e subalterni rispetto al corpo dell'edificio, dell'elenco dei subalterni e delle planimetrie delle unità immobiliari sopra citate, si è provveduto ad effettuare le verifiche metriche necessarie alla verifica della coerenza rispetto agli atti.

Si è potuto constatare quanto segue:

- L'unità immobiliare sub. 4 (appartamento) ubicata al piano primo, ha accesso dalla via pubblica **SOLO ED ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO IL SUB. 10** (posto auto scoperto confinante per un lato con strada pubblica) **NON INTERESSATO DALLA PROCEDURA ESECUTIVA;**
- Il cortile di pertinenza **non è direttamente** accessibile dall'unità immobiliare;
- La consistenza dello stesso **NON È CORRISPONDENTE A QUELLA GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI** in quanto mancante di una porzione della larghezza di circa ml 2,70 per una lunghezza di circa metri 25, pari a mq 67 circa, di fatto annessa alla proprietà confinante dove è in parte occupata da porzione di deposito attrezzi ed in parte destinata ad area di corte/viabilità. (Inviata comunicazione al G.E)

Inoltre, nell'area di corte in atti di esclusiva pertinenza del sub.4, alla quale si accede attraverso cancello carrabile da via pubblica diversa da quella di accesso all'immobile, **insistono manufatti a servizio delle altre unità immobiliari dello stesso edificio quali delimitazioni ed impianti, tettoia in legno, posti auto, deposito gas e sistemazioni varie.** Vi vengono inoltre esercitate **servitù di passaggio** a favore degli altri condomini (C. [REDACTED] Vittoria per il sub.6, C. [REDACTED] per il sub.5) e servitù di passaggio carrabile a favore dell'unità immobiliare confinante, mappale 657, da parte di [REDACTED]

Dallo stesso subalterno (corte del sub.4) si accede all'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento, mappale 930 subalterno 7.

Per i dettagli si rimanda alla grafica dell'elaborato planimetrico e della scheda planimetrica delle unità immobiliari pignorate, integrati dalle note del sottoscritto.

Stante la situazione, l'immobile da porsi in vendita (appartamento residenziale) **NON HA ACCESSO DIRETTO A VIA PUBBLICA.** (vedasi allegato grafico)

Si precisa che non si è effettuato accesso nella porzione di area annessa di fatto alla proprietà confinante.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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'articolo 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;

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti

- visure storiche catastali;
- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- originale atto di precetto;
- originale della nota di trascrizione del pignoramento (PER L'INTERO BENE);
- procure e scritture private autenticate comprovante il titolo ad agire;
- atti e contratto di mutuo

Sono state acquisite, attraverso il sistema telematico, l'estratto di mappa aggiornato e le visure storiche dell'immobile, indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/2009 - Registro Particolare 3354 Registro Generale 4506

Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 70017/27193 del 12/03/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PERFUGAS(SS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2009 - Registro Particolare 1141 Registro Generale 8131

Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA Repertorio 14396/6384 del 30/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in PERFUGAS(SS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1383 del 23/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 2535 del 04/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 345 del 25/02/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

4. Annotazione n. 346 del 25/02/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

5. Annotazione n. 347 del 25/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Comunicazione n. 192 del 18/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data

12/05/2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -

Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2010 - Registro Particolare 1 Registro Generale 1
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 71707/28483 del 23/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PERFUGAS(SS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2010 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 7179
Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA Repertorio 15589/7271 del 15/04/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PERFUGAS(SS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2011 - Registro Particolare 3156 Registro Generale 4809
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 74009/30237 del 14/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PERFUGAS(SS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 14763
Pubblico ufficiale EQUITANIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1025/10213 del 04/11/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in PERFUGAS(SS)

SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2019 - Registro Particolare 12967 Registro Generale 16932
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1861 del 23/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PERFUGAS(SS)
Nota disponibile in formato elettronico



QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

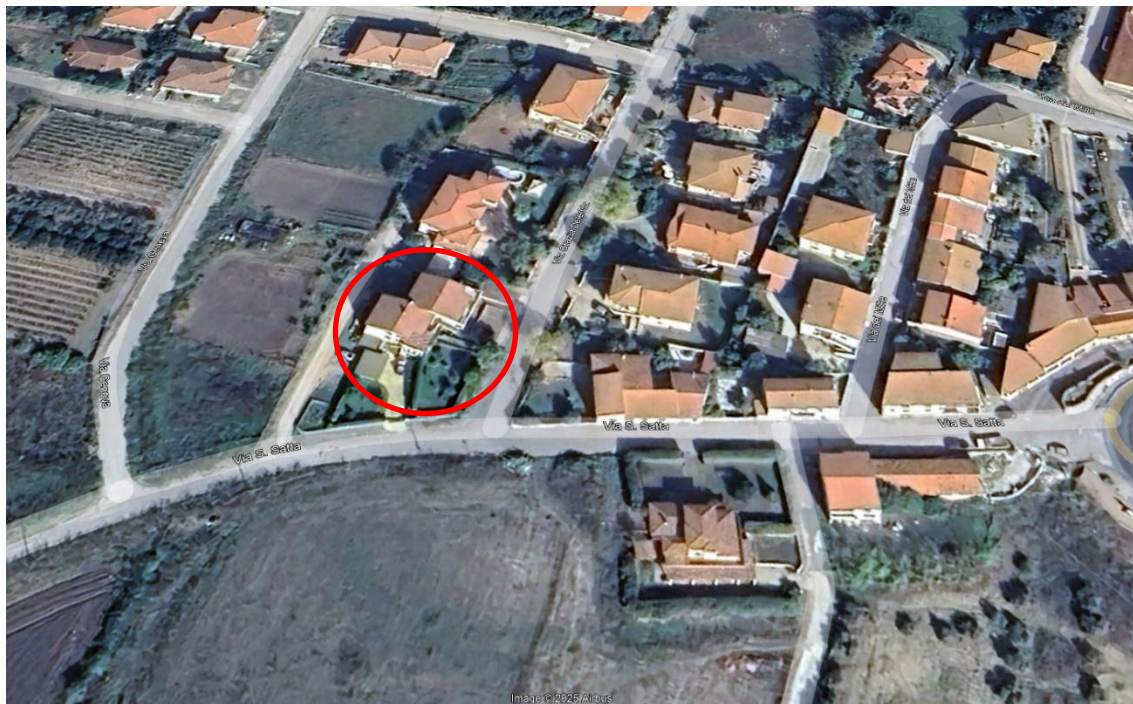
descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati in:

- Regione Sardegna
- Provincia di Sassari
- Comune di Perfugas
- Via Grazia Deledda n.12, di fatto si ha accesso al bene dal numero civico 14.

Le unità immobiliari hanno le seguenti possibilità di accesso:

- Per l'appartamento (sub 4) attraverso il subalterno 10 (ESCLUSO DALLA PROCEDURA), posto auto scoperto confinante per un lato con strada pubblica e di altra ditta;
- Per l'area di corte esclusiva del sub 4 da cancello carrabile su via Satta, SNC;
- Per il sub 7 solo ed esclusivamente attraverso l'area di corte del sub 4.



(vista aerea della posizione del complesso edilizio – fonte google heart)

Il pignoramento, nota di trascrizione Rg/Rp 16932/12967 del 18/11/2019, comprende n.2 unità immobiliari, si produce elenco con i relativi riferimenti catastali estratti dalle visure acquisite a mezzo del sistema telematico Sister (portale Geoweb):

- **Appartamento:**
 - Foglio 22 mappale 930 **subalterno 4**
 - Piano primo e piano terra (corte esclusiva)
 - Cat. A/3;
 - Classe U;
 - Consistenza catastale mq107;

Confinante:

- A Nord con subalterno con mappale 657
A Sud con il subalterno 3 (piano primo) e on via Satta (area di corte)
A Est con subalterno 10;
A Ovest (area di corte) con mappale 799,800, 801

▪ **Locale di deposito:**

- Foglio 22 mappale 930 **subalterno 7**;
- Piano S1;
- Cat. C/2;
- Classe 1;
- Consistenza mq 41;
- Confinante:
A Nord con area di corte sub 4 e con BCNC
A Sud con parte interrata (in superficie sub 1)
A Est con parte interrata
A Ovest con subalterno 6.

FINITURE

Le caratteristiche di finitura generali degli immobili di interesse sono semplici, con intonaco esterno al civile e tinteggiatura; la copertura è a tetto a falde inclinate con manto di tegole. Si procede di seguito alla descrizione di ogni singolo bene, illustrandone caratteristiche particolari, finiture o stato di ultimazione. Viene anche rappresentata la grafica catastale di ogni unità e tabella schematica delle superfici; queste sono state estratte graficamente dalle planimetrie ottenute effettuato al momento dell'accesso.

Si riporta la descrizione della struttura dell'edificio come da Relazione Tecnica Progettuale corrispondente alla C.E. 49/2009:

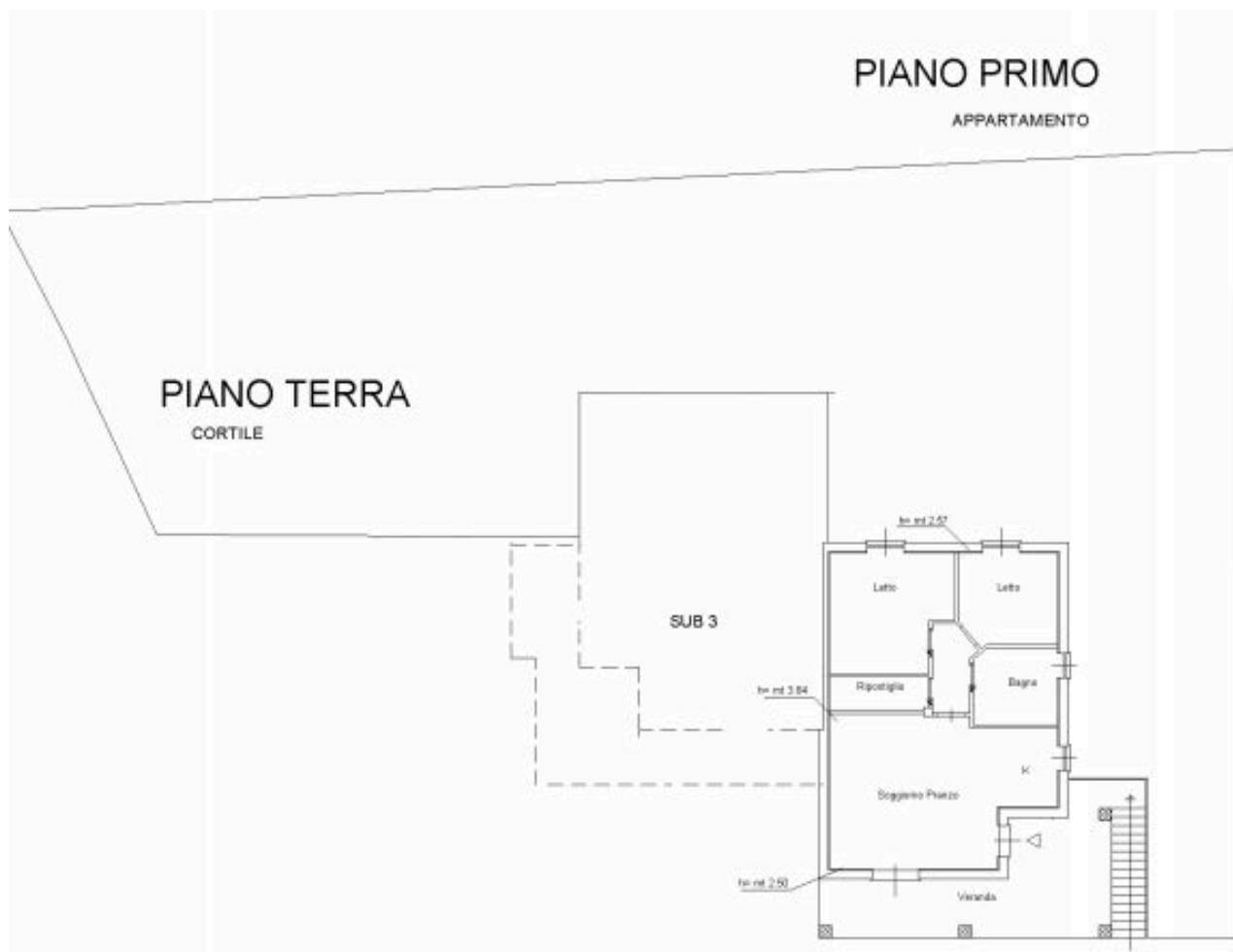
- *Fondazioni continue in calcestruzzo armato con ferro a aderenza migliorata FebK mediante travi rovesce dim. 100 h.40/60 collegate tra loro, magronatura con spessore minimo di cm 15 con alla base del gettito rete elettrosaldata diam 6 e plinti di ondazione dim 150*150*h 60.*
- *Vespai eseguiti in pietrame duro assestato a mano con spessore minimo di cm. 25. Il massetto superiore realizzato in calcestruzzo cementizio dello spessore minimo di cm 10.*
- *La struttura in elevazione in blocchetti di conglomerato cementizio vibro-compresso, delle dimensioni 40*20*50 al piano interrato e 30*20*50 ai piani fuori terra, pilastri in C.A. delle dimensioni 40*4, il tutto previo isolamento, delle parti direttamente a contatto col terreno, con guaina di cartonfeltro bitumato saldato a caldo, per evitare la formazione d'umidità capillare ascendente.*
- *Solai in travetti prefabbricati e pignatte laterizie, del tipo h.16+4 al piano terra e piano primo.*
- *Le pareti divisorie interne sono in mattoni forati delle dim. 8*15*30;*
- *La veranda è dotata d'impermeabilizzazione con manto bituminoso, e pavimento in monocottura di Prima scelta.*
- *I pavimenti interni sono in monocottura, per il rivestimento delle scale sono state usate lastre di granito di tipo Rosa Bea, lo stesso usato anche per i davanzali delle finestre.*
- *Il manto di copertura è del tipo già usato nella zona, con tegole portoghesi.*



- Tutte le tubazioni per lo scarico dei bagni e dei w.c. sono state realizzate in tubi di PVC con diametro appropriato.
Gli impianti elettrici in materiale ignifugo, quelli idrici realizzati con tubazioni in rame e adduzioni in pvc.
- Gli infissi sono in alluminio, trattati con vernice ad acqua, e gli interni in legno tamburato color noce. Le ringhiere e i corrimani sono in ferro zincato trattate con vernici antiruggine.

UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 22 mappale 930 sub. 4: UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Planimetria catastale sub.4

Appartamento posto al piano primo con annessa corte di pertinenza al piano terra al quale si accede da corpo scale che si immette nella veranda scoperta quale si accede all'appartamento attraverso portoncino di ingresso parzialmente vetrato, ad anta singola. Alla veranda si accede anche da porta finestra in alluminio con vetrocamera e persiana oscurante; le porte interne sono in legno tamburato.

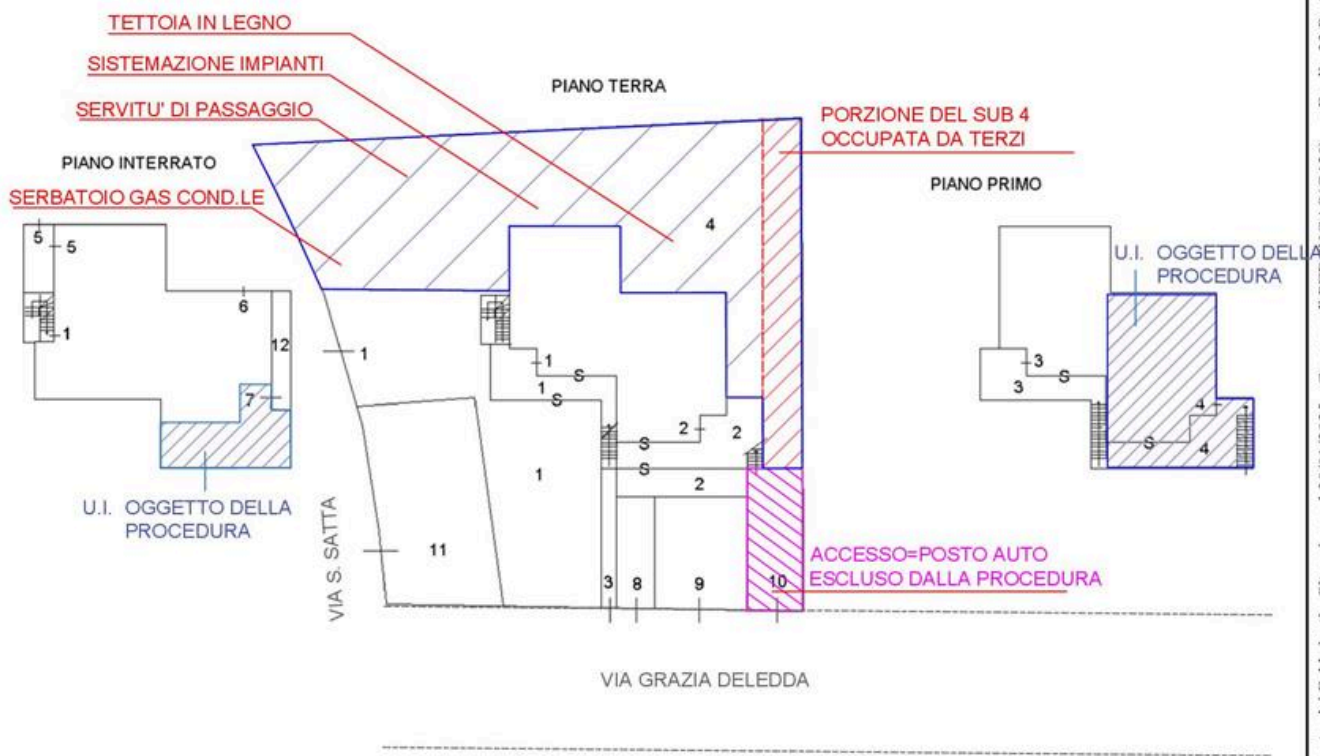
Gli infissi di finestra sono in alluminio, spessore medio mm 45, con vetrocamera e persiane. Dal portoncino si accede direttamente ad openspace con ambiente soggiorno/cucina dal quale, mediante disimpegno, si accede alla zona notte costituita da due camere, di cui una matrimoniale, da locale bagno e ripostiglio.

In corrispondenza alla posizione del locale bagno, in sovrapposizione e sfruttando l'altezza derivante dalla conformazione del tetto a falde inclinate, è stato realizzato soppalco in legno, utilizzato con ripostiglio ed al quale si accede dalla zona giorno con scala ugualmente in legno. Non ha altezza utile ai fini residenziali.

Il soppalco non è indicato negli elaborati progettuali ma non costituisce abuso essenziale. L'immobile al momento dell'accesso si presenta in discrete condizioni generali fatte salve lievi infiltrazioni di umidità nel locale ripostiglio. Le finiture di pareti, pavimenti e rivestimenti sono di tipo "al civile". È presente stufa a pellet per il riscaldamento unitamente a pompa di calore.

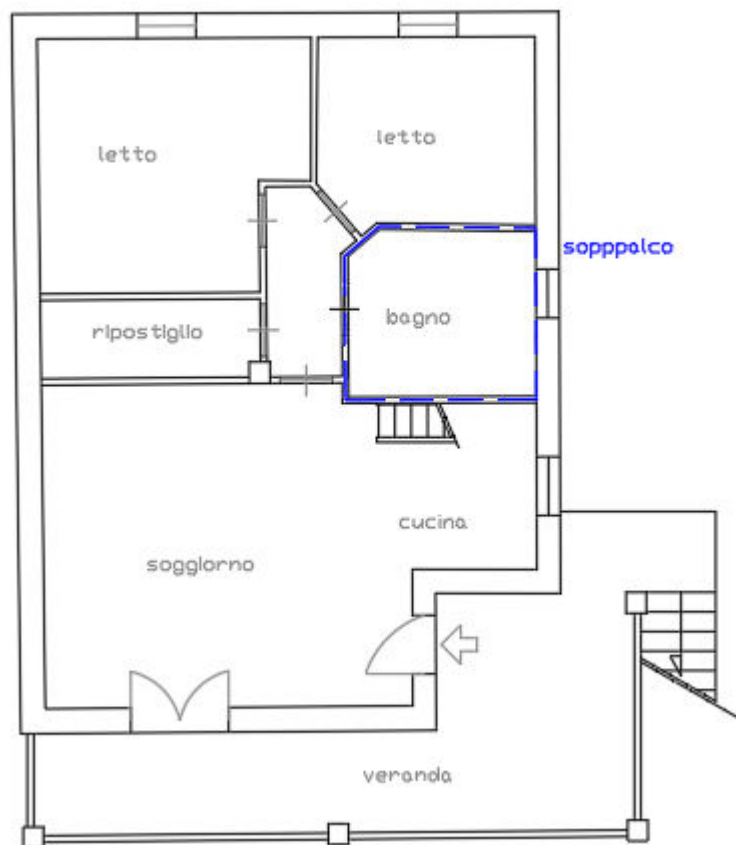
Nell'area di corte, come già evidenziato, sono presenti manufatti a servizio **delle altre unità immobiliari dello stesso edificio**, quali delimitazioni e impianti, tettoia in legno, posti auto, deposito gas, arredi esterni e sistemazioni varie, oltre a passaggio carrabile del lotto confinante. Il cortile è delimitato con recinzione semplice (rete metallica e paletti) lato nord-ovest e con cancello carrabile su via pubblica confinante lato ovest

CORTILE SUB 4: SERVITU' PRESENTI

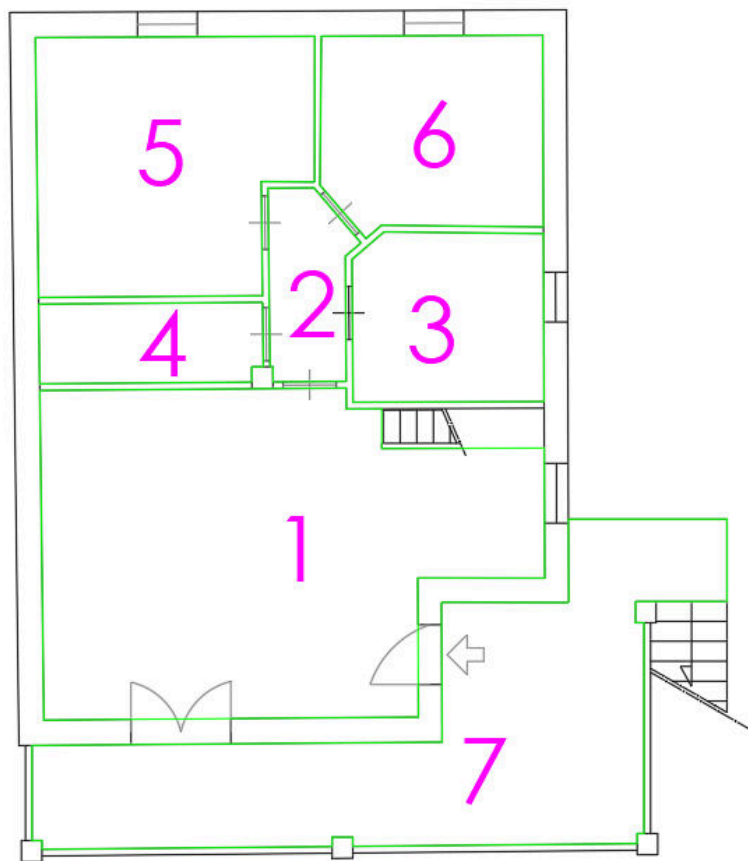


(elaborato planimetrico con indicazione manufatti presenti sul bene pignorato)

Ai fini del calcolo della reale consistenza, si allega planimetria da rilievo e schema ambienti per tabella calcolo.



Planimetria allo stato attuale da rilievo sub.4



Planimetria schematica allo stato attuale da
rilievo sub. 4

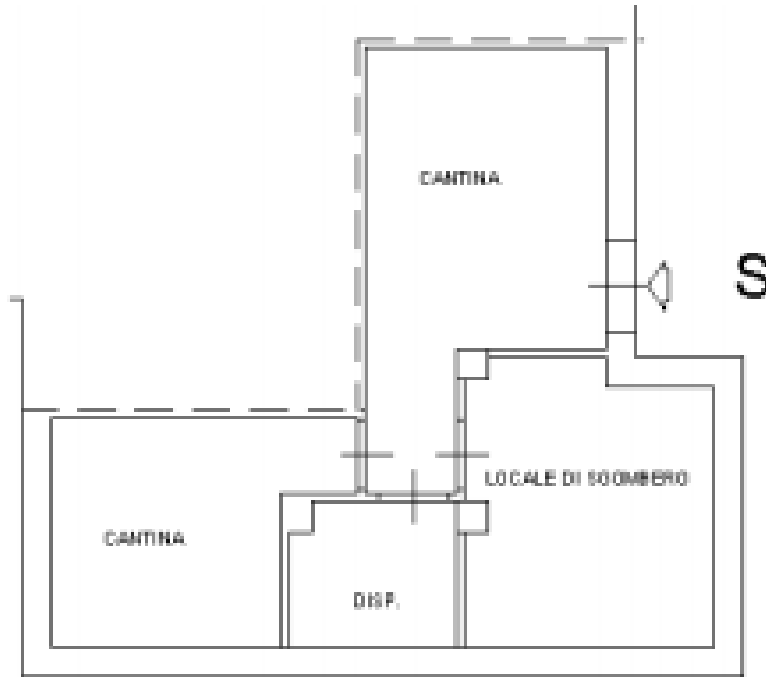
<i>AMBIENTE</i>	<i>SUP UTILI</i>	<i>SUP_LORDE</i>
	<i>MQ</i>	<i>MQ</i>
1	31,11	
2	3,27	
3	7,23	
4	4	
5	14,95	
6	9,46	
7	23,54	
8	7,23	
	100,79	87,71
giardino		454,46

Il tutto per una superficie commerciale così calcolata:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' RESIDENZIALI					
			<i>coeff</i>		
• utili residenziali	mq	87,71	1,00		87,71
• soppalco non abitabile	mq	7,23	0,15		1,08
• verande coperte	mq	0	0,80		0,00
• verande scoperte	mq	23,54	0,80		18,83
• altre pertinenze ed accessori	mq	0	0,35		0,00
• corte	mq	454,46			
SOMMANO					107,63



Foglio 22 mappale 930 sub. 7: UNITA' IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



Planimetria catastale sub.7

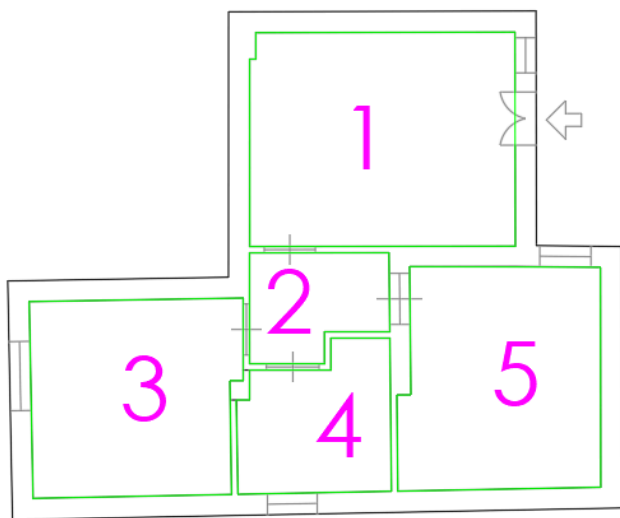
Locale di deposito posto al piano seminterrato così distribuito:

- Il bene è suddiviso in quattro ambienti più un piccolo disimpegno; sono presenti importanti infiltrazioni di acqua che stanno causando il distacco dell'intonaco sia nelle pareti che nel soffitto di tutti gli ambienti; sono inoltre presenti muffe.
- Risultano predisposti gli impianti per la cucina e per il bagno ma nulla si conosce sull'effettiva funzionalità
- Le finiture sono di tipo classico (piastrelle in ceramica per pavimento ed intonaci al civile per le pareti e soffitti), seppure in parte compromesse dalle predette infiltrazioni di umidità
- Si ribadisce che tale subalterno NON HA ACCESSO DIRETTO DALLA VIA PUBBLICA ma solo attraverso la percorrenza della corte del sub. 4

Ai fini del calcolo della reale consistenza, si allega planimetria da rilievo e schema ambienti per tabella calcolo.



Planimetria allo stato attuale da rilievo sub.7



Planimetria schematica allo stato attuale da rilievo sub. 7

Planimetria schematica allo stato attuale dell'immobile al piano seminterrato con riferimenti alla tabella delle superfici dei vani.

<i>AMBIENTE</i>	<i>SUP UTILI</i>	<i>SUP_LORDE</i>
	MQ	MQ
1	13,88	
2	3,3	
3	9,87	
4	5	
5	10,68	
	42,73	56,13

Il tutto per una superficie commerciale così calcolata:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' NON RESIDENZIALI					
			<i>coeff</i>		
• utili non residenziali	mq	56,13	1,00		56,13
• posto auto		0	0,20		0,00
• box	mq	0	0,45		0,00
• giardino	mq	0	0,15		0,00
• corte	mq	0	0,10		0,00
SOMMANO					56,13

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nella periferia di Perfugas, a meno di 100 metri dai servizi principali, quali farmacia e negozi di alimentari; si trova a 150 metri dalla strada statale 127 e a 80 chilometri dai servizi aeroportuali e portuali più vicini (Olbia e Alghero).

QUESITO TRE – “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;

Gli immobili oggetto del pignoramento 166/2019 sono ubicati in:

- Comune: Perfugas;
- Via: Grazia Deledda n.12;
- Piano: Interrato, Terra e Primo

e sono individuabili catastalmente:

- XXXXXXXXXX

- Foglio 22, particella 930, subalterno 4, categoria A/3;
- Foglio 22, particella 930, subalterno 7, categoria C/2;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, si evidenzia che gli immobili oggetto, in pignoramento sono ubicati al numero civico 12 ma di fatto si ha accesso all'immobile dal numero civico 14.

QUESITO QUATTRO – “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.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U.:

- Foglio 22, particella 930, subalterno 4, categoria A/3, classe U, Consistenza 5,5 vani, superficie totale 107 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq.
- Foglio 22, particella 930, subalterno 7, categoria C/2, class 1, Consistenza 41 mq.

Allo stato attuale il subalterno 7, locale di deposito ubicato al piano seminterrato, non è coerente con la planimetria catastale in atti, ma non è possibile avviare una pratica di variazione catastale in quanto si dovrebbero variare anche i subalterni confinanti di cui non si ha diritto ad accesso (**appartenenti ad altra ditta e non in oggetto di perizia**).

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il comune di Perfugas è dotato di Programma di Fabbricazione e, come si evince dalla relazione del progetto approvato, l'area sulla quale sorge il fabbricato “... **è parte del programma di fabbricazione distinta come zona B1 residenziale, regolamentata dal piano particolareggiato ed identificata come lotti 28 e 29**”.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicato 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.

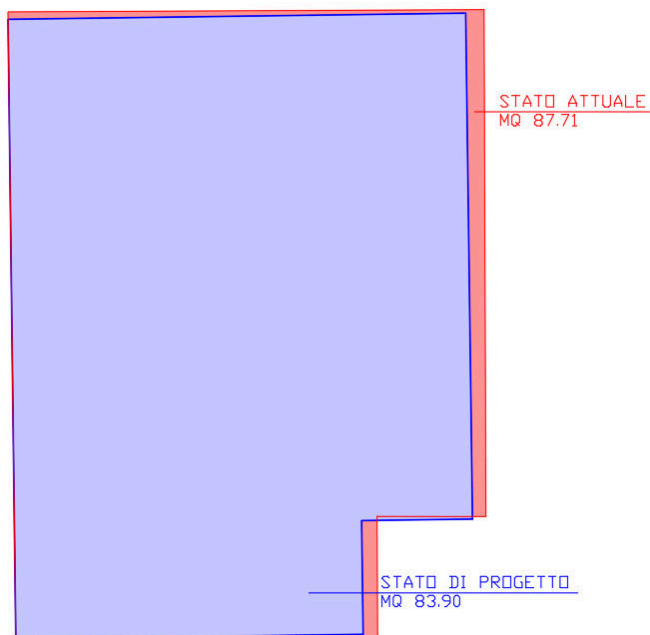
In data 05.02.2025 presso il Comune di Perfugas è stata presa visione delle pratiche edilizie dei beni descritti sopra e oggetto di perizia. Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia n. 42/2007 – pratica edilizia n. 05/2006 relativa alla esecuzione dei lavori di: Costruzione di n.4 u.i. da adibire a civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 49/2009 – pratica edilizia n. 36/2009 relativa alla esecuzione dei lavori di: Costruzione di n.4 u.i. (n.3 u.i. da adibire a civile abitazione e n.1 u.i. da adibire a studio professionale) – variante C.E. n. 42/2007 del 09/08/2007.
- Certificato di Agibilità del 01/12/2009.

Si evidenzia che sono state riscontrate difformità tra stato attuale e di progetto.

- Il subalterno 4, appartamento posto al piano primo, risulta difforme in quanto:

- Allo stato attuale la superficie è di mq 87.71;
- Allo stato di progetto la superficie è di mq 83.90.



(ipotesi di sovrapposizione)

La difformità rilevata risulta SANABILE in quanto entro tolleranza minima definita dal comma 1-bis) del DL 69/2024, decreto salva-casa, che definisce una riparametrazione per tutti gli scostamenti realizzati entro il 24 maggio 2024;

Lo scostamento dai parametri non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

- **Del 5%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superfici utile inferiore ai 100 metri quadrati;

$$\begin{aligned} 87.71 - 83.90 &= 3.81 \\ 3.81 / 83.90 &= 0.045 \\ 0.045 * 100 &= \mathbf{4.54\%} \end{aligned}$$

- Allo stato attuale il subalterno 7, locale di deposito posto al piano seminterrato, non è coerente con la concessione edilizia in atti;
- I fori finestra presenti risultano realizzati in difformità dalla concessione edilizia. È possibile regolarizzare lo stato attuale mediante presentazione di pratica edilizia in autodenuncia e pagamento degli oneri dovuti. Si ipotizza un costo complessivo pari ad euro 3.000,00 (tremila/00) dei quali si terrà conto nella valutazione commerciale del bene

QUESITO SETTE - "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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non è gravato da nessun peso.

QUESITO OTTO – "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;

Sul bene pignorato, dalle informazioni acquisite, non incidono spese di gestione o manutenzione fisse perché non risulta costituito condominio di fatto.

QUESITO NOVE – “Divisione in lotti”

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

Gli immobili pignorati, seppure divisi in subalterni catastali, **non sono divisibili in lotti** in quanto l'accesso al subalterno 7, locale di deposito posto al piano seminterrato, avviene dalla corte esclusiva del subalterno 4.

Inoltre il sub 4 (appartamento al piano primo) non è comunicante con via pubblica né con l'area di corte posto a livello del piano seminterrato.

Affinché sia possibile ottenere la funzionalità di accesso all'appartamento è necessario realizzare scala esterna che colleghi il piano primo (appartamento) con il cortile (quota piano seminterrato). Sarà pertanto a carico dell'acquirente l'onere della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie occorrenti.

Si precisa ancora che esistono, di fatto, importanti servitù di passaggio e presenza di manufatti insistenti nell'area di corte del sub 4, compresa struttura ombreggiante in legno (coperta) della quale non si ha riscontro nei progetti approvati, oltre a sistemazioni stabili di arredo e deposito gpl. Da informazioni acquisite il cortile è gravato anche da varie linee interrate dei cavidotti delle varie infrastrutture (elettriche, idriche, fognarie, gas ed altro) oltre a posti auto di altre unità immobiliari.

si procede pertanto a valutare gli immobili pignorati raggruppati in un singolo lotto, così composto:

Lotto unico:

- Foglio 22, particella 930, subalterno 4, cat. A/3;
- Foglio 22, particella 930, subalterno 7, cat. C/2.

QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

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

Il debitore è proprietario degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000, pignorati per intero. I beni sono già divisi in natura ma, per quanto innanzi descritto (problemi di accesso) si procede all'accorpamento degli immobili in un singolo lotto, composto da appartamento con cortile (sub. 4 – p. 1S- T-1) e da locale di deposito (sub.7 – p 1S).

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

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

Il bene è occupato dal [REDACTED] ex socio della ditta proprietaria, che utilizza l'immobile oggetto di procedura esecutiva congiuntamente alla moglie S. [REDACTED]

Esiste contratto d'affitto stipulato con la Procedura e per il quale dichiara di pagare regolarmente i canoni.

QUESITO DODICI – “Occupazione del bene”

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

(vedi risposta al quesito precedente)

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

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

Sul lotto su cui insistono i beni pignorati esistono i seguenti vincoli:

- PAI – Rischio Geomorfologico Rev.Dic_23 – **Rg0** (Aree a rischio nullo);
- PAI – Pericolo Geomorfologico Rev.Dic_23 – **Hg0** (Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi);
- PAI – Danno Potenziale Rev.Dic_23 – **D4**.

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

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

Gli immobili sono stati valutati determinandone il prezzo medio di mercato effettuando la media tra i valori ottenuti secondo i seguenti metodi di stima:

Unità immobiliare residenziale

a) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per indagine di mercato.

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all'immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia.

Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima. Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattive di mercato ad esperienze analoghe.

COMPARAZIONE	PREZZO	MQ	PREZZ/MQ	Fonte / ANNUNCIO
PERTINENTE	275.000,00 €	257,00	1.070,04 €	IMM.RE DEL SOLE
ASSIMILABILE	240.000,00 €	300,00	800,00 €	REXER IMM.RE
prezzo medio riscontrato			935,02 €	
approssimato ad euro			950,00 €	

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro 950,00 €/mq (millecinquecento tre/63 euro al metro quadro).

b) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per analisi

Determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, si ottiene quanto di seguito:

		MQ	MQ
Vani principali	1,00	70,02	70,02
Vani accessori	0,50	7,23	3,62
Veranda	0,30	23,54	7,06
Corte	0,05	454,46	22,72
MQ TOTALI PARAMETRATI			103,42

Per attualizzare il valore del bene è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogenizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto meno più possibile pertinente alle condizioni in esame.

FATTORI CORRETTIVI				
POSIZIONE	VETUSTA'	FINITURE	ACCESSIBILITA'	EPOSIZIONE
0,95	0,835	0,95	0,88	1,05
VALORE FATTORI FINALE				0,933

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale del nuovo fabbricato pari a 1.400,00 €/mq per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$1400,00 \times 0,933 = 1306.20 \text{ €/mq}$$

c) Valore MEDIO unitario di mercato unità residenziale e commerciale

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto, consegue:

	€/MQ
a) Valore unitario Analisi del mercato	€ 950,00
b) Valore unitario Analisi	€ 1 306,20
c) Valore unitario medio	€ 1 128,10

Unità immobiliare non residenziale

a) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per indagine di mercato.

Non sono state reperite su mercato locale trattative di mercato o confrontabili per cui la stima viene basata solo sull'analisi parametrata.

b) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per analisi

Determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, si ottiene quanto di seguito:

	coeff.	MQ	MQ
Vani principali	1,00	42,73	42,73
MQ TOTALI PARAMETRATI			42,73

Per attualizzare il valore del bene è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogenizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto meno più possibile pertinente alle condizioni in esame.

FATTORI CORETTIVI					
POSIZIONE	VETUSTA'	FINITURE	ACCESSIBILITA'	EPOSIZIONE	DEST. D'USO
0,9	0,835	0,9	0,7	0,5	0,5
VALORE FATTORI FINALE					0,72

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale del nuovo fabbricato pari a 1.000,00 €/mq per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$1000,00 \times 0,72 = 722,00 \text{ €/mq}$$

c) Valore MEDIO unitario di mercato unità residenziale e commerciale

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto, consegue:

	€/MQ
a) Valore unitario Analisi del mercato	€ 0,00
b) Valore unitario Analisi	€ 722,50

Il quadro estimativo che ne consegue è:

Appartamento € 116.668,10

Locale di deposito ... € 30.872,43

Complessivamente... € 147.540,53

Approssimato..... € 147.500,00

Formazione lotto in vendita:

LOTTO UNICO				
Subalterno	Categoria	Supericie (mq)	Valore (€/mq)	Valore (€)
4	A/3	103,42	€ 1 128,10	€ 116 668,10
7	C/2	42,73	€ 722,50	€ 30 872,43
Valore complessivo				€ 147 540,53

TEMPIO PAUSANIA, lì 01/04/2025

Il C.T.U.
(geom. Vincenzo Capece)

Pratiche edilizie esistenti per i beni oggetto di stima:

- Concessione edilizia 42/2007:

Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte

MARCA DI BOLLO
3,62 Euro
11,00 Euro

COMUNE DI PERFUGAS
Provincia di Sassari

Pratica Edilizia N° 05/2006

CONCESSIONE EDILIZIA N° 42/2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda di concessione in data 23.01.2006 prot. n° 483 presentata da:
[REDACTED]

Relativa alla esecuzione dei lavori di: COSTRUZIONE DI N° 4 U.I. DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE.

In territorio di questo Comune, via G. Deledda, su area distinta in catasto C.T. al Foglio 22 Mapp. 686 e 687;

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma del Geom. [REDACTED]

Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
Visti i regolamenti comunali di edilizia e le norme vigenti in materia;
Vista la Certificazione di conformità igienico-sanitaria (Art. 20 DPR 380/2001)
Viste le leggi 17/08/1942 n° 1150; 06/08/1967 n° 765 e le successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la legge 28/01/1977 n° 10;
Vista la legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni;
Vista la legge reg. 11/10/1985 n° 23 e successive modificazioni e integrazioni;
Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
Vista la legge n° 127 del 15/05/1997;
Vista la documentazione di cui alla Legge 13/89;
Vista la ricevuta 159 del 06/08/2007 relativa al versamento dei diritti di segreteria;

Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia da parte del richiedente;
Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

Al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, **salvi e riservati i diritti di terzi**, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale del presente permesso, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.
E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari e delle clausole di seguito riportate:

- Concessione edilizia 49/2009:

COMUNE DI PERFUGAS
Provincia di Sassari

Pratica Edilizia N° 36/2009

CONCESSIONE EDILIZIA N° 49/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda di concessione in data 10.08.2009;

[REDACTED]

Relativa alla esecuzione dei lavori di: COSTRUZIONE DI N° 4 U.I. (n° 3 U.I. DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE E N° 1 U.I. DA ADIBIRE A STUDIO PROFESSIONALE).- Variante C.E. n° 42/2007 del 09.08.2007.

In territorio di questo Comune, via G. Deledda, su area distinta in catasto C.T. al Foglio 22 Mapp. 686 e 687;

- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma di [REDACTED];

Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visti i regolamenti comunali di edilizia e le norme vigenti in materia;

Vista la Certificazione di conformità igienico-sanitaria (Art. 20 DPR 380/2001);

Visto il parere del Servizio Igiene Pubblica-A.S.L. n° 1 –Sassari, in data 03.11.2009;

Viste le leggi 17/08/1942 n° 1150; 06/08/1967 n° 765 e le successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28/01/1977 n° 10;

Vista la legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge reg. 11/10/1985 n° 23 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

Vista la legge n° 127 del 15/05/1997;

Vista la documentazione di cui alla Legge 13/89;

Vista la ricevuta 77 del 09/11/2009 relativa al versamento dei diritti di segreteria;

Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia da parte del richiedente;

Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

Al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, **salvi e riservati i diritti di terzi**, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale del presente permesso, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari e delle clausole di seguito riportate:

- Certificato di agibilità:




COMUNE DI PERFUGAS
Provincia di Sassari

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL TECNICO COMUNALE

Vista la domanda presentata in data 27.11.2009 Prot. n° 7911 da: [REDACTED]

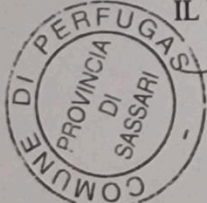
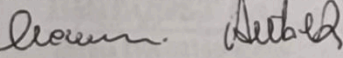
Per il rilascio del certificato di agibilità di un fabbricato ad uso residenziale e studio professionale, realizzato con Concessione Edilizia n° 42/2007 rilasciata in data 09.08.2007 e successiva variante n° 49/2009 del 11.11.2009;
 Visti gli articoli 220 e segg. Del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n° 1265;
 Visto il D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
 Viste le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, il quale ha certificato, sotto la propria responsabilità l'avvenuta ultimazione dei lavori, la conformità delle opere edili realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
 Vista la dichiarazione di conformità alla legge n° 13/89;
 Vista la dichiarazione di idoneità statica resa ai sensi del D.M. 20 Novembre 1987 (collaudo statico sugli edifici in muratura).
 Vista la ricevuta di avvenuta dichiarazione catastale dell'immobile, nonché le relative planimetrie;
 Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte, rilasciati dall'impresa installatrice;
 Vista la ricevuta di versamento dell'avvenuto pagamento della somma di €. 15.49 quale diritti di segreteria per il rilascio del certificato;

CERTIFICA

Che è agibile il fabbricato sito in via G. Deledda;
 Distinto al catasto al foglio 22, particella 830 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
 Proprietario: [REDACTED]
 Composto come segue:

PIANI	Appartamenti o U. I. N°	Vani utili (stanze)	Vani Accessori	Totale N°	LOCALI AD USO	Totale N°
Scantinato						
Seminterrato	4		15	15	Sgombero, garage, cantine ec	15
Piano terra		7	5	12	Residenziale e studio profes.	12
1° Piano		6	6	12	residenziale	12
2° Piano						
3° Piano						

Perfugas Li 01/12/2009


IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO


- Certificato di idoneità statica:

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

(Ai sensi del D.M. 20 Novembre 1987)

Fabbricato realizzato in comune di Perfugas Provincia di Sassari Concessione Edilizia 42/2007 e successiva variante Concessione 49/2007.

La sottoscritta Arras Giovanna iscritta all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2291 con sede in comune di Ploaghe Provincia di Sassari indirizzo Via Roma n°149.

DICHIARA

Che i lavori di cui all'oggetto, ultimati in data 17/11/2009, sono stati realizzati come da progetto concesso a regola d'arte;

CHE LE STRUTTURE PORTANTI (FONDAZIONI, MURATURE E SOLAI) SONO STATISTICAMENTE IDONEE ALL'USO PER CUI SONO STATE DESTINATE, AI SENSI DEL D.M. 20 NOVEMBRE 1987, CAPITOLO 4 (COLLAUDO STATICO SUGLI EDIFICI IN MURATURA)

In fede.

Perfugas, li 25 novembre 2009

Il Geometra



CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

(Ai sensi del D.M. 20 Novembre 1987)

Fabbricato realizzato in comune di Perfugas Provincia di Sassari Concessione Edilizia 42/2007 e successiva variante Concessione 49/2007.

Il sottoscritto Geometra Roberto Garau iscritto all'albo professionale dei geometri della provincia di Sassari al n° 3043 con sede in perfugas in qualità di direttore dei lavori.

DICHIARA

Che i lavori di cui all'oggetto, ultimati in data 17/11/2009, sono stati realizzati come da progetto concessionato a regola d'arte;

CHE LE STRUTTURE PORTANTI (FONDAZIONI, MURATURE E SOLAI) SONO STATISTICAMENTE IDONEE ALL'USO PER CUI SONO STATE DESTINATE, AI SENSI DEL D.M. 20 NOVEMBRE 1987, CAPITOLO 4 (COLLAUDO STATICO SUGLI EDIFICI IN MURATURA)

In fede.

Perfugas, li 25 novembre 2009



Certificazione energetica:

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Edifici Residenziali, d.lgs 192/2005 - D.M. del 26/06/2009

Dati generali

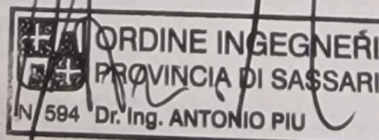
Ubicazione dell'edificio:	APPARTAMENTO A4 – PRIMO PIANO - via Grazia Deledda, su area distinta in catasto al foglio 22 mappale 686 e 687, Comune di Perfugas
Anno d'intervento:	2009
Proprietà dell'edificio:	[REDACTED]
Destinazione d'uso:	E.1 (1), abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo esclusi collegi, case di pena, conventi e caserme.
Tipologia edilizia:	a schiera
Involucro edilizio	
Tipologia costruttiva:	Sistema costruttivo misto: porzioni di muratura portante e porzioni di telaio in calcestruzzo armato
Volume lordo riscaldato:	232,96 m ³
Superficie disperdente:	238,96 m ²
Rapporto S/V:	S / V = 1,03 m ⁻¹
Superficie utile SU =	72,80 m ²
Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione:	L'attuale intervento consiste in NUOVA COSTRUZIONE.
Anno d'installazione del generatore di calore:	2009
Impianto di riscaldamento	
Tipo di impianto:	Impianto autonomo a Pompa di Calore
Tipo di terminali di erogazione del calore:	Termoconvettore di Pompa di calore aria/aria
Tipo di distribuzione:	Split
Tipo di regolazione:	centralina programmabile
Tipo di generatore:	Pompa di Calore
Combustibile utilizzato:	energia elettrica
Potenza nominale	7,0 kW
Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione:	nessun intervento
Dati climatici	
Zona climatica:	C
Gradi giorno:	1006
Tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili, ove presenti	
Tipologia di sistemi per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili:	allo stato attuale nessuno
RISULTATI DELLA VALUTAZIONE ENERGETICA	
Dati generali	
Riferimento alle norme tecniche utilizzate:	Legge 9 gennaio 1991, n° 10, D.P.R. 28 luglio 1977, n° 1052, D.P.R. 26 agosto 1993, n° 412, D.M. 30 luglio 1986, D.M. 13 dicembre 1993 D.M. 6 agosto 1994, D.P.R. n°551 dicembre 1999, Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 così come modificato dal Decreto Legislativo 311/06. Norma UNI EN ISO 6946 - Componenti ed elementi per edilizia - Resistenza termica e trasmittanza termica - Metodo di calcolo. Norma UNI 10347 - Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - energia termica scambiata tra una tubazione e l'ambiente circostante - metodo di calcolo, strumentale per l'applicazione della UNI 10344. Norma UNI 10348 - Riscaldamento degli edifici - rendimento dei sistemi di riscaldamento - metodo di calcolo, attuativa dell'art.5, comma 2. Norma UNI 10349 - Riscaldamento degli edifici - dati climatici, strumentale per l'applicazione della UNI 10344. Norma UNI 10379-05 - Riscaldamento degli edifici - fabbisogno energetico convenzionale normalizzato - metodo di calcolo, attuativa dell'art.8

	comma 3. Norma UNI EN ISO 13790 - Prestazione termica degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento. Norma UNI EN ISO 10077-1 - Prestazione termica di finestre, porte e chiusure - Calcolo della trasmittanza termica - Metodo semplificato. Norma UNI EN ISO 13370 - Prestazione termica degli edifici - Trasferimento di calore attraverso il terreno - Metodi di calcolo. Norma UNI 10351 - Materiali da costruzione - valori della conduttività e permeabilità al vapore. Norma UNI 10355 - Murature e solai - valori della resistenza termica e metodo di calcolo. Norma UNI EN ISO 832 - Prestazione termica degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento - Edifici residenziali. Norma UNI EN ISO 14683 - Coefficiente di trasmissione termica lineica - Metodi semplificati e valori di riferimento.
Metodo di valutazione della prestazione energetica utilizzato:	Metodo C, come indicato nelle UNI 10379, così come definito dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 così come modificato dal Decreto Legislativo 311/06.
Parametri climatici utilizzati:	Gradi Giorno: 1006 – Temperatura aria Esterna di Progetto media stagionale secondo le UNI 10379, §5 : 2 °C
Dati di ingresso	
Descrizione dell'edificio e della sua localizzazione e della destinazione d'uso:	Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un edificio a tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo piano). Sistema costruttivo del tipo misto con porzioni di muratura portante e porzioni di telaio in calcestruzzo armato. L'edificio è stato edificato in - via Grazia Deledda, su area distinta in catasto al foglio 22 mappale 686 e 687, Comune di Perfugas - CONCESSIONE EDILIZIA N°42/2007 del 09/08/2007. L'appartamento in oggetto è destinato ad essere utilizzato come civile abitazione.
RISULTATI	
Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale:	1954 kWh/anno
Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale proprio dell'edificio:	[F.E.P.] = 27 kWh/(m ² anno)
Pertinente valore limite dell'indice di prestazione energetica limite per la climatizzazione invernale:	[F.E.P. limite] = 60 kWh/(m ² anno)
Lista delle raccomandazioni	
Indicazione dei potenziali interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche: un considerevole incremento delle prestazioni energetiche si può ottenere con l'installazione di un impianto fotovoltaico (di adeguata potenza) da posizionare sulla falda del tetto esposta a sud.	
Dati relativi al Certificatore	
Dott. Ing. Antonio Piu - Via Brigata Sassari, n°4 - 07030 Chiaramonti (SS) - tel. 079 4120451; cell. 349 6801385, fax. 079 9570556; ing.piu@tiscali.it Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 594, nato a Sassari il 16/12/1963. Il ruolo svolto dal sottoscritto Dott. Ing. Antonio Piu in relazione all'edificio in oggetto è quello di Redattore del presente ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.	

09/11/2009

Timbro e Firma del Tecnico

(Dott. Ing. Antonio Piu)

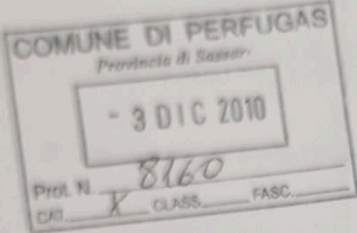


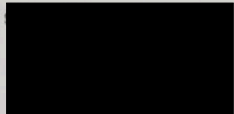
- Certificato prevenzione incendi:


Ministero dell'Interno
DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO
SOLLECITO PUBBLICO e DIFESA CIVILE
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
SASSARI
UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

Prot. n° 11566/10
Pratica n° 31324

Sassari, 15 novembre 2010



Al 

al comune di Perfugas

OGGETTO: Rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi – Deposito di GPL in un serbatoio fisso metallico interrato da mc. 1,75 in Perfugas – via Grazia Deledda 12.
(Att. 4b del D.M. 16.02.1982).

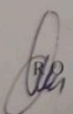
In riscontro all'istanza presentata si trasmette, allegato alla presente, il Certificato di Prevenzione Incendi relativo all'attività in oggetto indicata.

Il Responsabile delle attività è tenuto ad osservare e far osservare le limitazioni, i divieti e le condizioni di esercizio indicate nel presente Certificato, a curare il mantenimento dell'efficienza dei sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio, nonché ad assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente, ove presente, sui rischi di incendio.

Il suddetto Responsabile è tenuto altresì alla cura di un apposito registro nel quale devono essere annotati i controlli di cui sopra, registro che dovrà essere reso disponibile dietro richiesta da parte di personale di questo Comando.

Ogni modifica delle strutture o degli impianti ovvero delle condizioni di esercizio dell'attività, che comporta una alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza, obbliga ad avviare nuovamente la procedura di parere di conformità del progetto e di successivo rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi (art. 5 D.P.R. 12.01.1998, n° 37)

Si precisa, infine, solo per le attività con lavoratori dipendenti, che a richiesta dovranno essere esibiti gli attestati di frequenza agli appositi corsi di formazione (qualora necessario anche gli attestati di idoneità) dei lavoratori addetti alla Prevenzione Incendi, lotta antincendio e gestione dell'emergenza ai sensi del D.M. 10.03.1998.

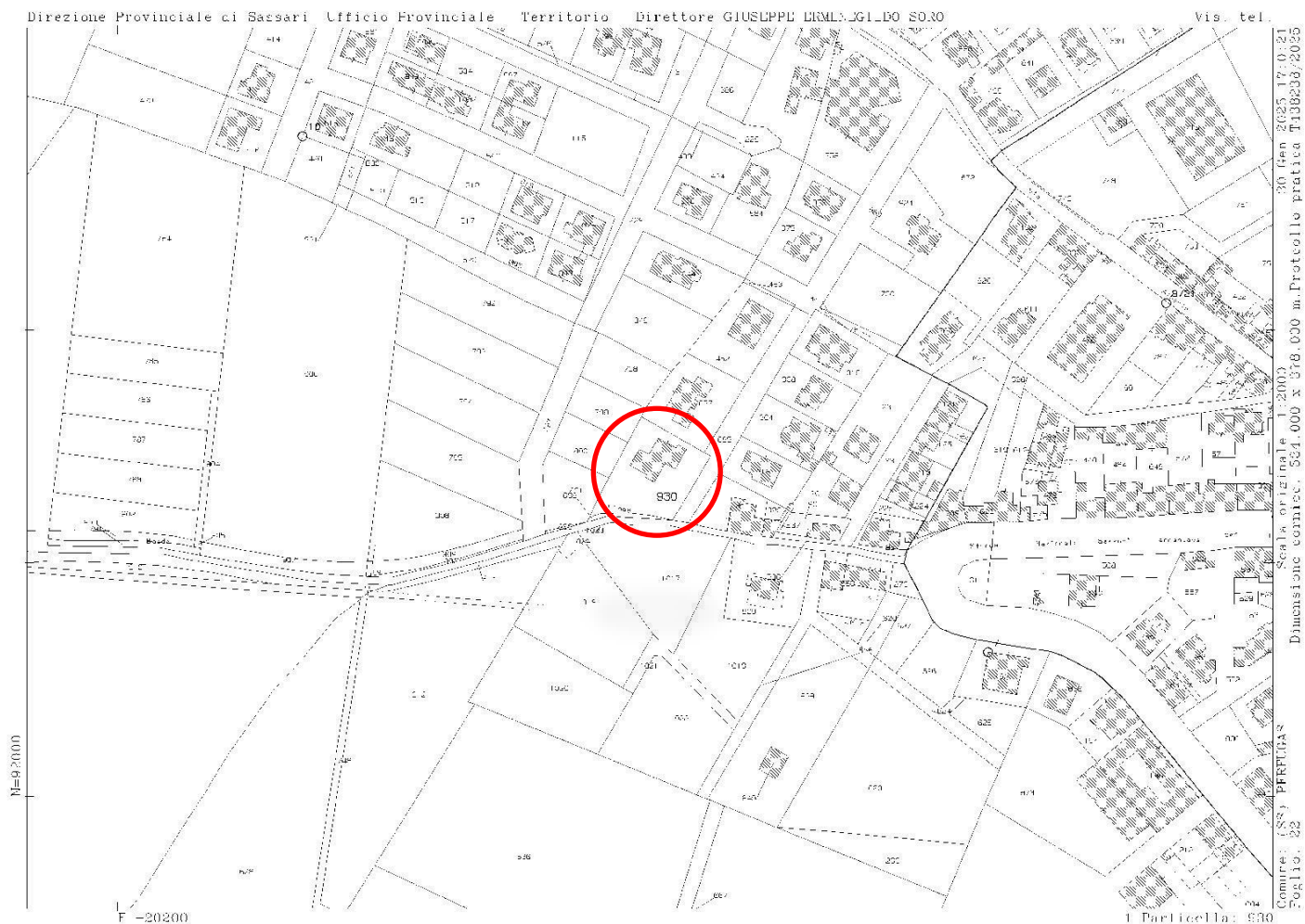


IL Comandante Provinciale
ing. Renato CARDIA

07100 Sassari - Piazza Conte di Moriana.
☎ 079.2831.215/6/7 - ☎ 079.2831.213
✉ comando.sassari@vigilfuoco.it

Firmato Da: CAPECE VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29051b

Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali:

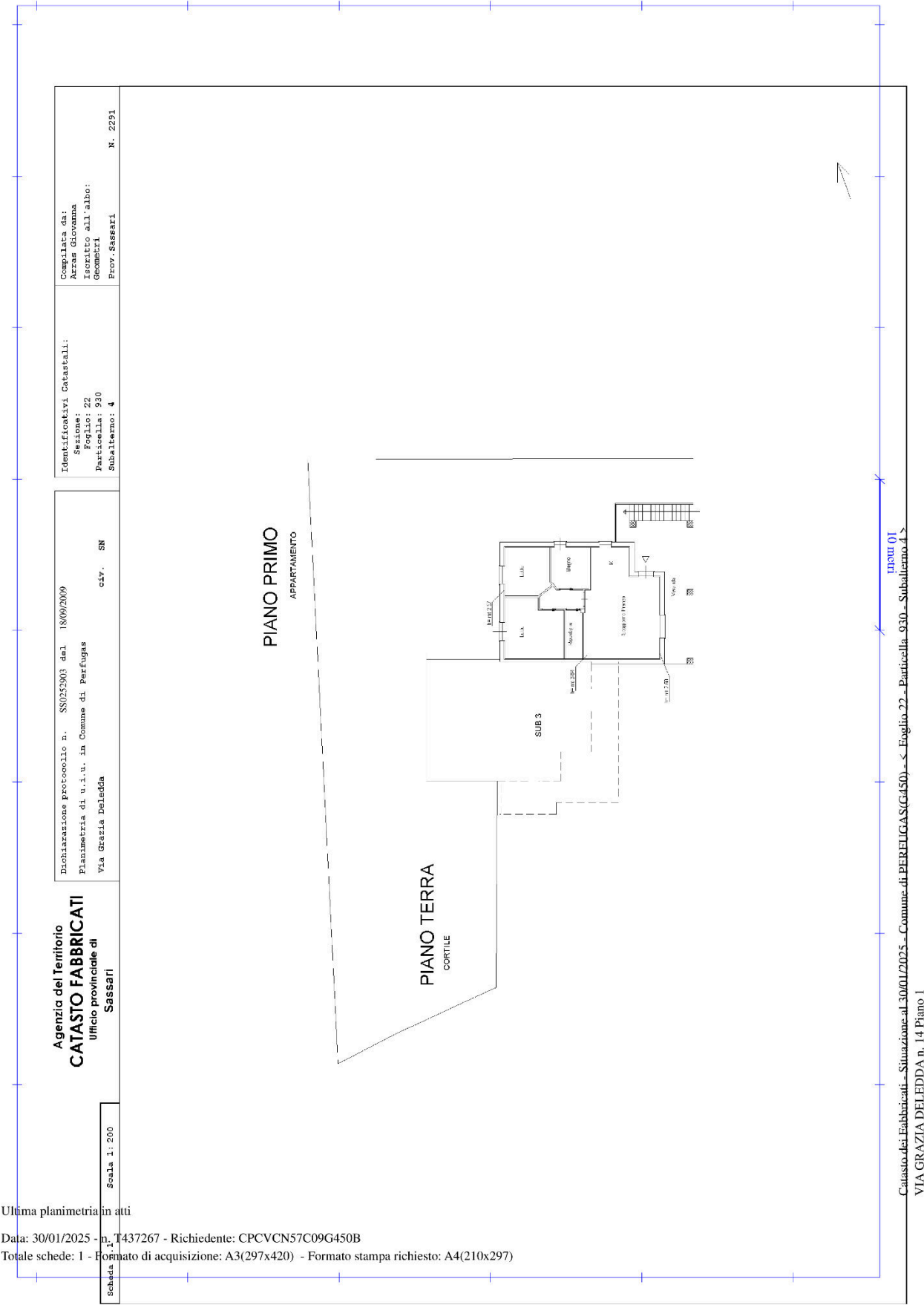


Data: 30/01/2025 - n. T432221 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	
Compilato da: Arras Giovanna		Protocollo n. SS0252903 del 18/09/2009	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. 214583 del 23/07/2009	
Prov. Sassari N. 2291			
Comune di Perfugas			
Sezione:	Foglio: 22	Particella: 930	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANO TERRA PIANO INTERRATO PIANO PRIMO			
Ultima planimetria in atti Data: 30/01/2025 - n. T432221 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2025 - Comune di PERFUGAS(G450) - < Foglio 22 Particella 930 >

Data: 30/01/2025 - n. T437267 - Richiedente: CPCVCN57C09G450B



Data: 30/01/2025 - n. T437276 - Richiedente: CPCVCN57C09G450B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0252903 del 18/09/2009		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Perfugas Via Grazia Deledda civ. SN		
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Arras Giovanna	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 22	Prov. Sassari	N. 2291
	Particella: 930		
	Subalterno: 7		

PIANO INTERRATO

H= MT 2.40

SUB 6

SUB 1

SUB 4

CANTINA

LOCALE DI SCOMBERO

DISP.

Ultima planimetria in atti

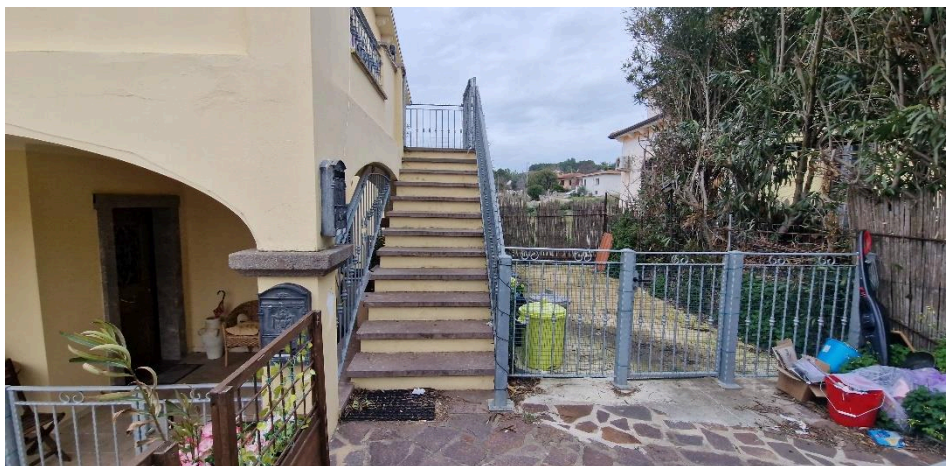
Data: 30/01/2025 - n. T437276 - Richiedente: CPCVCN57C09G450B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

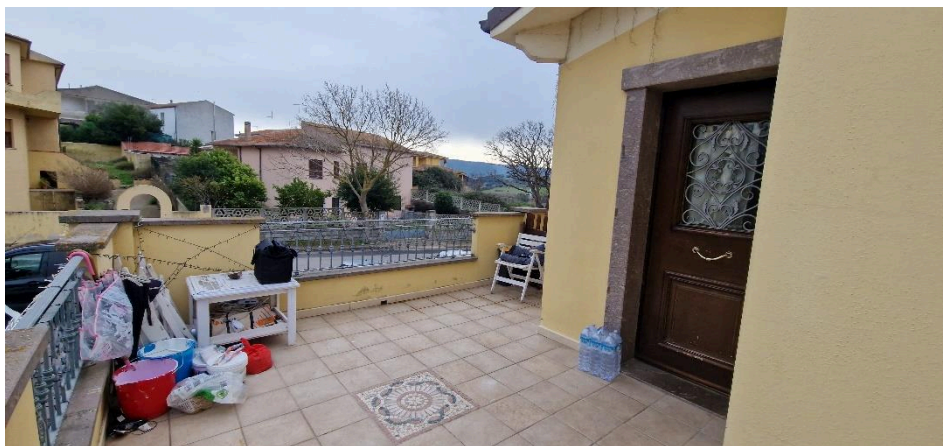
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2025 - Comune di PERFUGAS(G450) - < Foglio 22 - Particella 930 - Subalterno 7 >
VIA GRAZIA DELEDDA n. 14 Piano S1

Documentazione fotografica:

SCALA DI ACCESSO SUB. 4



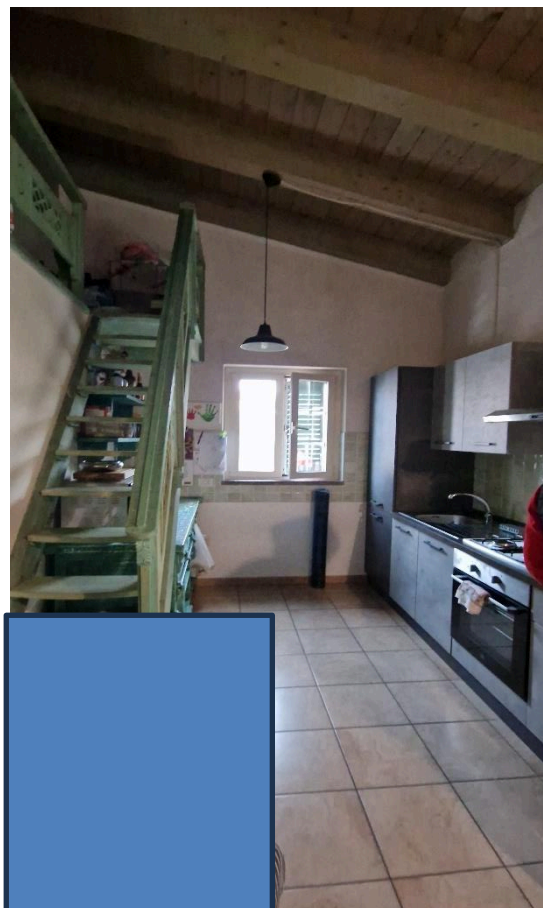
PORTONE DI INGRESSO



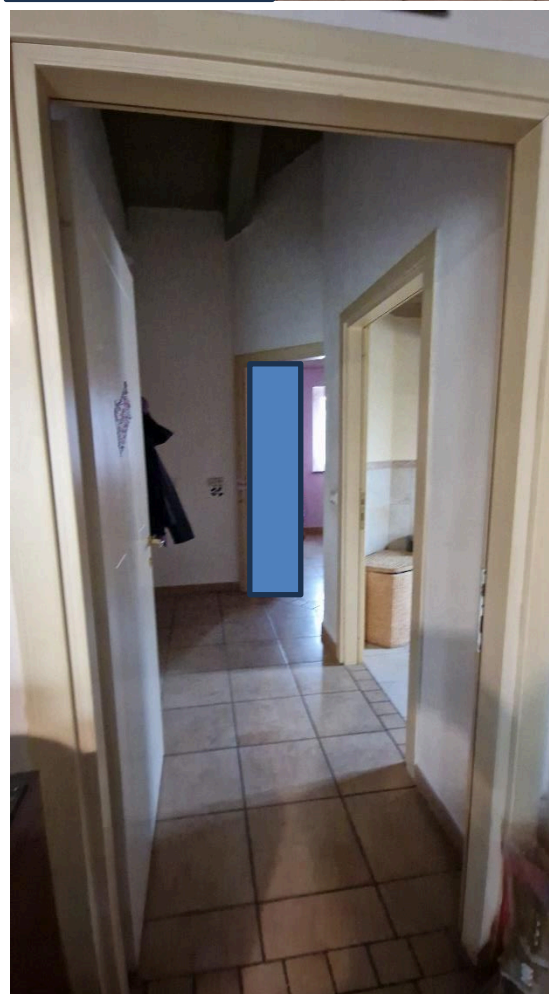
VERANDA



ZONA GIORNO/CUCINA CON INDIVIDUAZIONE SCALA
INTERNA.



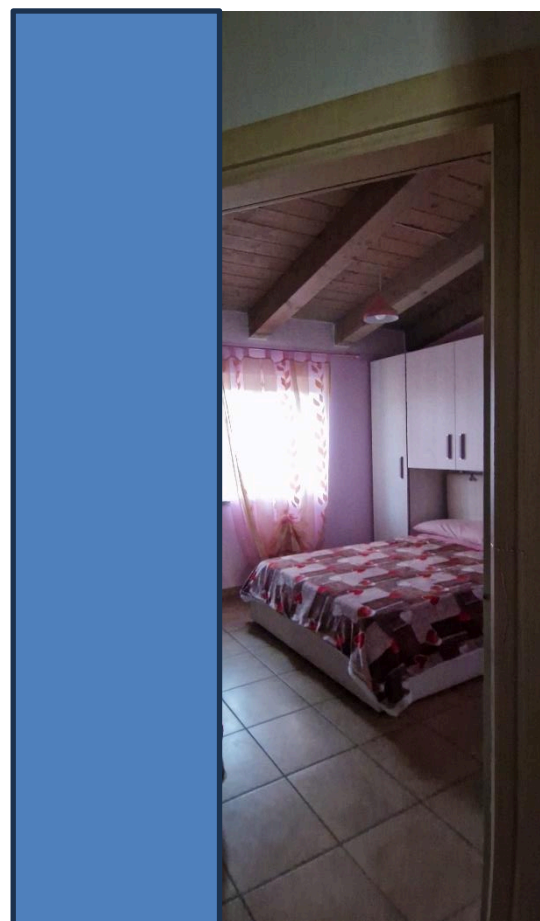
DISIMPEGNO



BAGNO



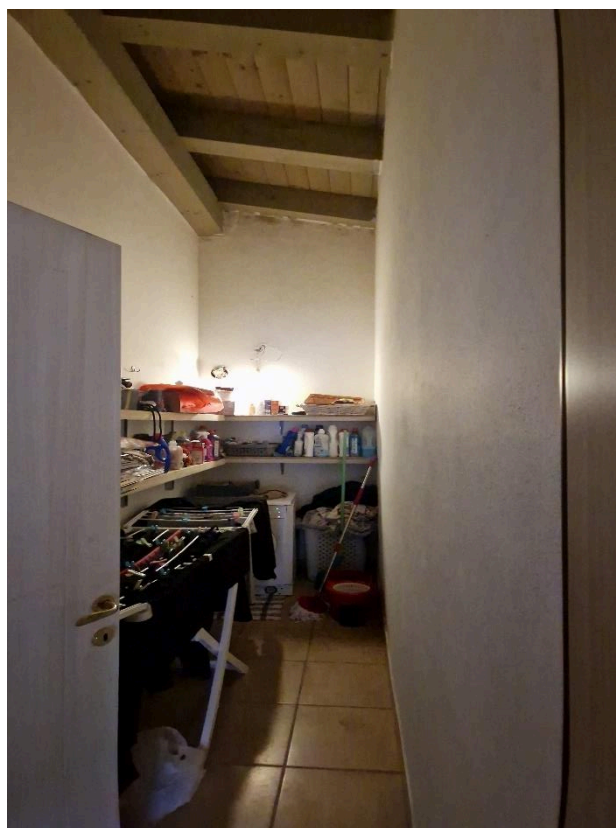
CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



RIPOSTIGLIO



INFISSO IN ALLUMINIO CON
VETROCAMERA.



QUADRO ELETTRICO



AREA DI CORTE DI PERTINENZA
ESCLUSIVA DEL SUBALTERNO 4,
PRESENZA DI MANUFATTI A SERVIZIO
DEGLI ALTRI SUBALTERNI DI CUI TETTOIA
IN LEGNO E MOTORI POMPE DI CALORE



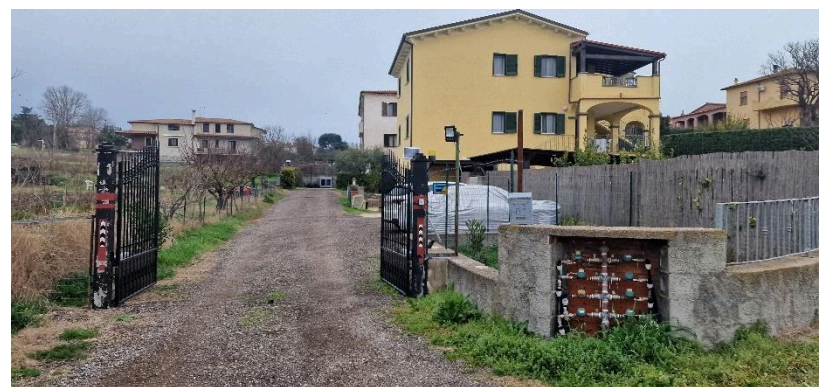
AREA DI CORTE DI PERTINENZA
ESCLUSIVA DEL SUBALTERNO 4,
PRESENZA DI MANUFATTI OLTRE
PASSAGGIO CARRABILE A SERVIZIO
DEGLI ALTRI SUBALTERNI.



ACCESSO AL SUBALTERNO 7, PIANO
SEMINTERRATO, CATASTALMENTE È
PRESENTE CAVEDIO.



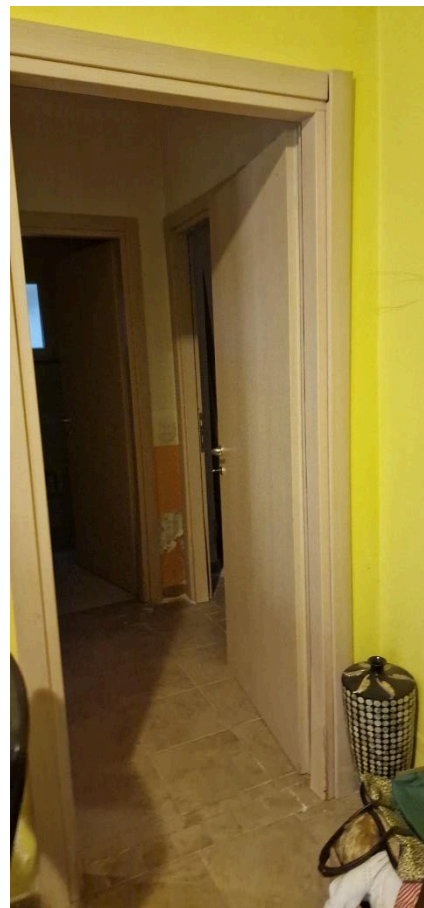
CANCELLO DI INGRESSO



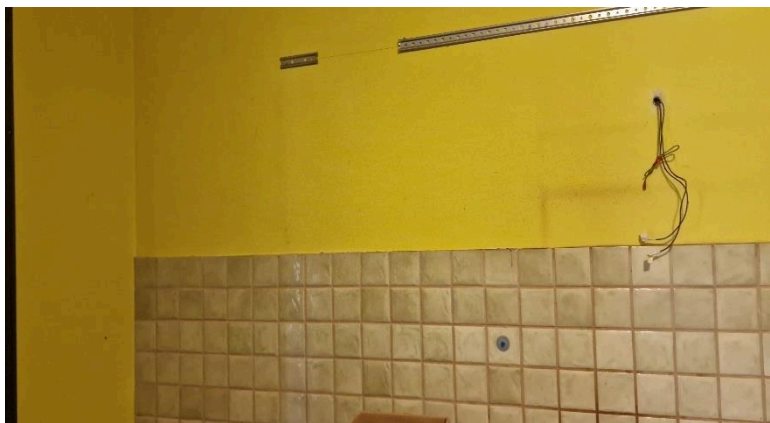
INGRESSO SUBALTERNO 7, LOCALE DI DEPOSITO AL PIANO
SEMINTERRATO



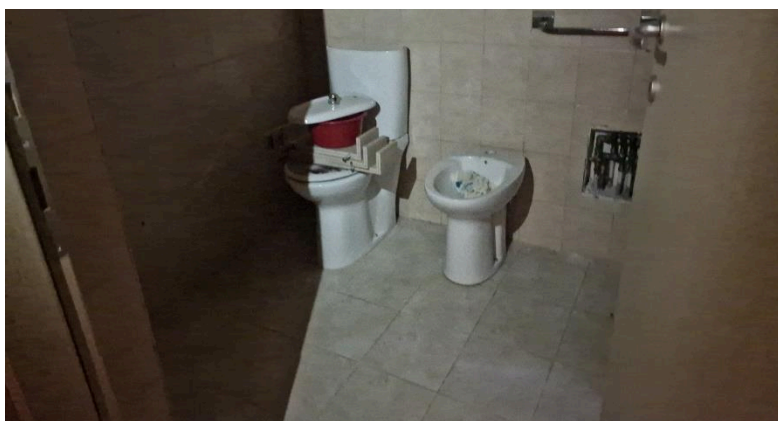
INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO.



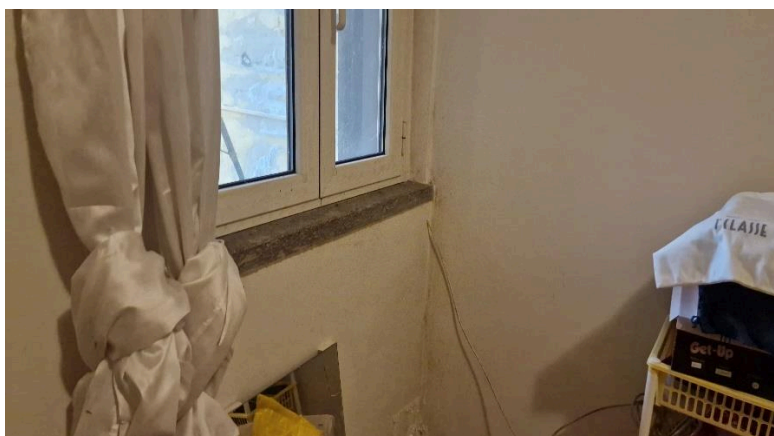
PREDISPOSIZIONE IMPIANTO CUCINA



PREDISPOSIZIONE IMPIANTO BAGNO



INFILTRAZIONI PRESENTI NEL LOCALE DI
DEPOSITO



ISPEZIONI IPOTECARIE



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/04/2025 Ora 17:25:18
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T433083 del 01/04/2025

per denominazione

Richiedente CPCVCN per conto di 91028610904

Dati della richiesta

Denominazione:

Sede:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal

19/10/1989 al

01/04/2025

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1977 al

18/10/1989

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Con sede in

PERFUGAS (SS)

Codice fiscale

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 01/04/2025 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 18/10/1989

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/2009 - Registro Particolare 3354 Registro Generale 4506
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 70017/27193 del 12/03/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PERFUGAS(SS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2009 - Registro Particolare 1141 Registro Generale 8131



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/04/2025 Ora 17:25:18
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T433083 del 01/04/2025

per denominazione

Richiedente CPCVCN per conto di 91028610904

Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA Repertorio 14396/6384 del 30/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in PERFUGAS(SS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1383 del 23/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 2535 del 04/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 345 del 25/02/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
4. Annotazione n. 346 del 25/02/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 347 del 25/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Comunicazione n. 192 del 18/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/05/2010.
Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2010 - Registro Particolare 1 Registro Generale 1

Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 71707/28483 del 23/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PERFUGAS(SS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2010 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 7179

Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA Repertorio 15589/7271 del 15/04/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PERFUGAS(SS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2011 - Registro Particolare 3156 Registro Generale 4809

Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 74009/30237 del 14/03/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PERFUGAS(SS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 14763

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1025/10213 del 04/11/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in PERFUGAS(SS)



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/04/2025 Ora 17:25:18
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T433083 del 01/04/2025

per denominazione

Richiedente CPCVCN per conto di 91028610904

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2019 - Registro Particolare 12967 Registro Generale 16932
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1861 del 23/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PERFUGAS(SS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

