

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 17/Maggio/2016, il Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. Alessandro DI GIACOMO, conferiva incarico, previo giuramento di rito, allo scrivente Geom. Andrea SCANU, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2316, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Sant'Antonio di Gallura, Via Danimarca n° 12, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'Esecuzione Immobiliare n° 100/2000 promossa dalla [REDACTED] S.p.A. contro il Signor [REDACTED]

In occasione del predetto conferimento d'incarico mi venne chiesto di provvedere :

- 01) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile ;
- 02) Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto) ; indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti ;
- 03) A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i ;
- 04) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ;
- 05) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare :
 - Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

06) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indicare i costi a ciò necessari;

07) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

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

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

Procedere, 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 ; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti :

A) Qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea ;

B) Quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmetterà subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

08) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :



A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

09) A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato ;

10) A verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso, avvalendosi di esperti CTU iscritti all'albo degli ingegneri o architetti, ai quali verranno riconosciuti gli onorari previsti nella tabella dei compensi protocollata agli atti ;

11) A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso ;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 10 del Mese di Giugno dell'Anno Duemilasedici, previo avviso formulato alle parti, alle ore 10,00, in Comune di Olbia, in Via Modena n° 29 "Cooperativa Terranova – Edificio B", presso l'immobile oggetto di accertamento, io sottoscritto Geom. Andrea SCANU, C.T.U. incaricato, davo inizio alle operazioni peritali.

Data l'impossibilità di accesso all'interno dell'immobile, causa la mancata presenza dei proprietari o di chiunque altro occupante, lo stesso C.T.U. ha deciso, che le stesse sarebbero continuate in altra data.

Nel contempo, data la presenza, si è proceduto a scattare alcune foto dall'esterno ed a fare una descrizione dettagliata sui particolari costruttivi.

Le operazioni peritali sono continuate in data 25 Luglio 2016, e alle ore 16,00 come concordato con le parti hanno avuto regolare inizio, questa volta, oltre il sottoscritto, erano presenti il Signor [REDACTED] (proprietario dell'immobile) e il Signor [REDACTED] (rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie).

Si è proceduto ad un accurato sopralluogo sia all'interno che all'esterno dell'immobile, sono state rilevate alcune misurazioni, scattate delle foto e soprattutto è stata fatta una descrizione dettagliata sullo stato in cui versa l'immobile stesso.

Terminate dette operazioni, il Signor Renato Prota ha stilato apposito verbale, che è stato debitamente firmato dalle parti presenti.

Risposta ai quesiti :

01) Ad avvertire il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Relativamente al quesito in esame, data l'impossibilità di accesso all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, come detto dinanzi a causa della mancata presenza dei proprietari o chiunque altro occupi l'immobile, nonostante preventivo avviso a mezzo raccomandata A.R. inviata dall'Ufficio Postale di Sant'Antonio di Gallura in data 26.05.2016 e mai arrivata a destinazione, il sottoscritto altro non ha potuto che prendere contatti ed informare di tutto ciò l'IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) di Tempio Pausania.

Per la precisione, in data 13.06.2016, lo stesso C.T.U. ha conferito con il Signor Renato Prota, delegato per la zona dall'IVG, e in tale occasione si è deciso di procedere, in altra data da fissarsi, con un accesso congiunto.

Detto accesso, come riportato dinanzi, è avvenuto in data 25 Luglio 2016 alle ore 16,00 come precedentemente concordato, questa volta alla presenza, oltre che del sottoscritto, anche del Signor [REDACTED] (proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione) e del Signor [REDACTED] (rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie).

02) Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto) ; indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Per quanto concerne il quesito in esame, effettuate le indispensabili verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione è distinto con i seguenti identificativi catastali :

N.C.E.U.

- Comune Censuario di Olbia
- Partita -
- Foglio n° 43
- Mappale n° 696
- Sub. n° 11
- Zona Censuaria : 1
- Vani : 7,5
- Busta Mod. 58 : n° 3860

- Ubicazione : Via Modena Piano T e 1° Interno n° 29 Edificio B
- Categoria : A/3
- Classe : 1°
- Rendita : Euro 522,91
- Intestazione : [REDACTED]

Comunque i dati catastali precedentemente evidenziati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Per quanto concerne l'atto di pignoramento, gli estremi riportati sono i seguenti :

- Trascrizione del 01/07/1996 – Registro Particolare 3036 e Registro Generale n° 4310.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto – Repertorio 1729 del 13/06/1996
Atto tra vivi – Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia.
- Iscrizione del 03/07/1996 – Registro Particolare 492 e Registro Generale n° 4381.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto – Repertorio 1737 del 13/06/1996
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscrizione n. 728 del 10/06/2016.
- Trascrizione del 02/01/1997 – Registro Particolare 22 e Registro Generale 23.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto – Repertorio 2906 del 20/12/1996
Atto tra vivi – Costituzione di vincolo.
- Trascrizione del 06/07/2000 – Registro Particolare 3592 e Registro Generale n° 5188.
Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario – Repertorio 574/2000 del 23/05/2000.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
- Iscrizione del 27/01/2010 – Registro Particolare 134 e Registro Generale 889.
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS, SASSARI Repertorio 25711/2010 del 26/01/2010.
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99.
- Iscrizione del 10/06/2016 – Registro Particolare 728 e Registro Generale 4446.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto Repertorio 1737/1996 del 13/06/1996.

Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo.

Formalità di riferimento : Iscrizione n. 492 del 1996.

03)A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i.

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, costituito da n° 2 livelli fuori terra oltre al giardino di pertinenza su entrambi i fronti, facente parte di un complesso residenziale di case a schiera, denominato "Cooperativa Terranova", ubicato come precedentemente esposto in Comune di Olbia, Via Modena.

PIANO TERRA

Il piano terra con destinazione d'uso civile abitazione, risulta costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori :

- Soggiorno/Pranzo
- Cucina
- Wc
- Veranda coperta
- Veranda coperta

Dal punto di vista planimetrico i predetti vani, pertinenze e/o accessori risultano avere, valutate a norma del D.M. 10/05/1977 le seguenti dimensioni :

- Soggiorno/Pranzo mq. 31,46
- Cucina mq. 9,42
- Wc mq. 2,15
- Veranda coperta mq. 12,87
- Veranda coperta mq. 10,35

La superficie lorda del piano terra risulta di mq. 56,25, quella utile interna di mq. 43,03 e l'altezza utile interna mt. 2,70.

La volumetria è pari a mc. 196,82, mentre la superficie complessiva delle verande è pari a mq. 23,22.

PIANO PRIMO

Il piano primo, anch'esso con destinazione d'uso civile abitazione e in diretta comunicazione con il piano sottostante tramite scala interna, risulta costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori :

- Letto
- Letto
- Letto

- ASTE GIUDIZIARIE**
- Disimpegno
 - Wc
 - Ripostiglio
 - Veranda

ASTE GIUDIZIARIE

Dal punto di vista planimetrico i predetti vani, pertinenze e/o accessori risultano avere, valutate a norma del D.M. 10/05/1977 le seguenti dimensioni :

- Letto mq. 15,24
- Letto mq. 14,25
- Letto mq. 10,54
- Disimpegno ... mq. 5,15
- Wc mq. 6,00
- Ripostiglio mq. 0,90
- Veranda mq. 10,35

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

La superficie lorda del piano primo risulta di mq. 69,75, quella utile interna di mq. 52,08 e l'altezza utile interna mt. 2,70.

La volumetria è pari a mc. 188,32, mentre la superficie della veranda è pari a mq. 10,35.

Dal punto di vista costruttivo, l'unità anzi descritta, risulta avere le seguenti caratteristiche :

- Fondazioni di tipo continuo in conglomerato cementizio armato.
- Struttura in elevazione costituita da muratura in blocchi di cls e struttura portante interna in pilastri e travi di cemento armato.
- Struttura orizzontale del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro ed interposizione di elementi in laterizio forato (pignatte), impermeabilizzazione e manto finale in tegole curve.
- Tavolati di divisione interna e rifodere perimetrali in mattoni forati di laterizio, disposti in foglio e legati con malta cementizia.
- Pavimentazione interna ed esterna (verande) in ceramica colore marrone con piastrelle aventi dimensioni unitarie di cm. 30x30.
- Battiscopa in ceramica formato cm. 8x30.
- Pavimentazione servizi igienici in ceramica di colore bianco e formato cm. 20x20.
- Rivestimenti servizi igienici fino ad un'altezza di cm. 200 in ceramica di colore bianco aventi formato cm. 20x25.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



- I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie.
- Soglie di porte e finestre in travertino.
- Rivestimento pareti cucina con piastrelle di ceramica colore marrone chiaro, aventi dimensioni unitarie di cm. 20x20 fino ad un'altezza di cm. 160.
- Rivestimento scala interna in legno.
- Intonaci interni al civile.
- Tinteggiatura interna del tipo civile colore bianco.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico sotto traccia con utilizzatori tipo Ticino.
- Impianto idrico sotto traccia con adduzione alla condotta comunale.
- Impianto fognario sotto traccia, confluyente verso il collettore comunale.
- Infissi esterni in legno completi di tapparelle in plastica
- Intonaci esterni al tipo civile.
- Tinteggiatura esterna con materiale tipo quarzo colore giallo chiaro
- Portone ingresso in legno colore marrone.

L'unità immobiliare di cui trattasi, adibita come precedentemente esposto a civile abitazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione di qualche infisso esterno che necessita di opere di manutenzione.

Mentre per quanto riguarda la struttura, da un attento esame non denota a vista, segni particolari che possano far desumere problematiche inerenti fenomeni di dissesto statico e/o strutturale.

In virtù di quanto precedentemente esposto appare evidente che, sia i materiali utilizzati per la costruzione che la relativa posa in opera degli stessi è stata oltremodo idonea.

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



Relativamente al quesito in esame, si precisa che, al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di accertamento risultava essere occupato dal Signor [REDACTED] (esecutato), il quale ha confermato di risiederci unitamente alla famiglia.

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

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

Per quanto concerne il quesito in esame, eseguite le necessarie verifiche, non risulta esserci nessun tipo di vincolo di natura condominiale, e tantomeno atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali, pesi o limitazioni d'uso o quanto altro.

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

Relativamente al quesito in esame, effettuati gli indispensabili controlli e le necessarie verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, è risultato che non risultano gravare oneri di natura condominiale, ma soltanto le iscrizioni e trascrizioni di seguito riportati :

- Trascrizione del 01/07/1996 – Registro Particolare 3036 e Registro Generale n° 4310.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto – Repertorio 1729 del 13/06/1996
Atto tra vivi – Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia.
- Iscrizione del 03/07/1996 – Registro Particolare 492 e Registro Generale n° 4381.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto – Repertorio 1737 del 13/06/1996
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscrizione n. 728 del 10/06/2016.

- Trascrizione del 02/01/1997 – Registro Particolare 22 e Registro Generale 23.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto – Repertorio 2906 del 20/12/1996
Atto tra vivi – Costituzione di vincolo.
- Trascrizione del 06/07/2000 – Registro Particolare 3592 e Registro Generale n° 5188.
Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario – Repertorio 574/2000 del 23/05/2000.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
- Iscrizione del 27/01/2010 – Registro Particolare 134 e Registro Generale 889.
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. – SASSARI Repertorio 25711/2010 del 26/01/2010.
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99.
- Iscrizione del 10/06/2016 – Registro Particolare 728 e Registro Generale 4446.
Pubblico Ufficiale GOVEANI Roberto Repertorio 1737/1996 del 13/06/1996.
Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo.
Formalità di riferimento : Iscrizione n. 492 del 1996.

07) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

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

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

Procedere, 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 ;



in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti :

- A) Qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea ;
- B) Quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmetterà subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

In relazione al quesito in esame, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indispensabili ricerche e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dai predetti accertamenti si è riscontrato quanto segue :

- Concessione Edilizia n° 660/82 del 24/Novembre/1982, rilasciata a nome della Cooperativa Terranova, con sede in Comune di Olbia ;
- Concessione Edilizia n° 83 del 24/Febrero/1983 (variante in corso d'opera), che ha interessato lo stesso complesso e rilasciata sempre a nome della Cooperativa Terranova ;
- Concessione Edilizia n° 263 del 15/Giugno/1984 (variante in corso d'opera), che ha interessato lo stesso complesso e rilasciata sempre a nome della Cooperativa Terranova ;

Dalle verifiche e dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, si è accertato che l'unità immobiliare di cui trattasi, è conforme alle predette autorizzazioni amministrative.

08)A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

- A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

Relativamente al quesito in esame, per l'immobile oggetto di stima, contraddistinto all'interno della Cooperativa Terranova con il numero interno 29 "Edificio B", dagli accertamenti effettuati, non esiste alcuna certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi.

Tantomeno esiste documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli immobili oggetto di esecuzione così come previsto dal D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

09) A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato ;

Relativamente al caso specifico in esame, il metodo di stima cui si può ricorrere, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA.

Consiste nel comparare il fabbricato da valutare con quelli di prezzo noto a mezzo di parametri, che possono essere tecnici (metro cubo vuoto per pieno, superficie coperta in metri quadri, numero dei vani) o economici (canone, reddito imponibile).

A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione dei fabbricati di prezzi noti in modo che la comparazione avvenga nell'ambito di un gruppo uniforme per condizioni, sia intrinseche che estrinseche.

Oltre a ciò, i prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni ; i parametri assunti a base della comparazione devono essere omogenei e perfettamente confrontabili.

Disponendo dei dati necessari, la stima si risolve con la seguente espressione :

$$V_x : P_{cx} = E V_c : E P_c$$

da cui :

$$V_x = \frac{E V_c P_{cx}}{E P_c}$$

dove :

V_x = probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima ;

P_{cx} = parametro fabbricato oggetto di stima ;

$E V_c$ = sommatoria dei prezzi di mercato di fabbricati simili a quello da stimare.

Molto spesso i fabbricati di cui sono noti i prezzi non sono comparabili per mancanza di analogia con i fabbricati di cui si vuole conoscere il valore.

In tal caso si scelgono, tra i fabbricati di prezzi noti, quelli più simili tra loro.

Pertanto:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile oggetto di perizia di valutazione ;

Accertate le caratteristiche costruttive, nonché l'attuale stato di manutenzione e di conservazione dell'unità anzi descritta ;

Premesso che il criterio di stima utilizzato è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA, si valuta l'immobile oggetto di perizia come segue :

Unità adibita a civile abitazione, costituita da due piani fuori terra e comunicanti tra loro tramite scala interna, ubicata come precedentemente esposto in Comune di Olbia "quartiere di Poltu Quatu" e per la precisione in Via Modena n° 29 "Cooperativa Terranova".

La stessa unità, oltre il fabbricato, comprende anche due cortili di pertinenza, ubicati rispettivamente all'ingresso e sul retro.

- Piano Terra
Mq. 56,25 x Euro 950,00/mq = Euro 53.437,50
- Piano Primo
Mq. 69,75 x Euro 1.050,00/mq = Euro 73.237,50
- Verande coperte (Piano Terra)
Mq. 23,22 x Euro 500,00/mq = Euro 11.610,00
- Veranda scoperta (Piano Primo)
Mq. 10,35 x Euro 300,00/mq = Euro 3.105,00

TOTALE..... Euro 141.390,00

Valore totale dell'immobile Euro 141.390,00

Euro Centoquarantunomilatrecentonovanta/00.

Si precisa che, l'immobile oggetto di esecuzione, è vendibile in un unico lotto, e che il Signor [REDACTED] vanta su di esso il diritto di piena proprietà.

- 10) A verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso, avvalendosi di esperti CTU iscritti all'albo degli ingegneri o architetti, ai quali verranno riconosciuti gli onorari previsti nella tabella dei compensi protocollata agli atti ;

Relativamente al quesito in esame, sia al momento del sopralluogo effettuato, che durante il periodo di stesura della relazione, è risultato che l'immobile oggetto di perizia non dispone dell'A.P.E. ossia l'Attestato di Prestazione Energetica.



Quindi il sottoscritto, avvalendosi della collaborazione di tecnici specializzati, quali ingegneri, ha provveduto ad informarsi sul costo necessario alla redazione e al rilascio del certificato stesso, il quale comporta una spesa tecnica di Euro 400,00 (Quattrocento/00) oltre iva e accessori di legge.

11) A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso ;

Previo accordo con [REDACTED] (custode IVG), in data 25.07.2016 è avvenuto l'accesso congiunto presso l'immobile oggetto di esecuzione, ove presa visione dello stato dei luoghi, sono state eseguite alcune misurazioni, scattate alcune foto, e da parte dello stesso custode IVG è stato stilato apposito verbale, poi debitamente firmato dalle parti presenti.

Avendo pertanto risposto ai quesiti sottopostimi all'atto del conferimento dell'incarico, e sperando di essere stato esauriente nelle risposte in merito, rassegno la presente relazione di perizia, e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Con osservanza.

Sant'Antonio di Gallura, li 20/Settembre/2016

IL C.T.U.
Geom. Andrea SCANU

Si allegano :

- 1) Documentazione Grafica
- 2) Documentazione Urbanistica
- 3) Documentazione Catastale
- 4) Visure Conservatoria Registri Immobiliari
- 5) Documentazione Fotografica
- 6) Richiesta liquidazione compensi