

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Giudice Esecutore Dott. Sergio F. Pastorino

Esecuzione immobiliare n° 37/2019



CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE ESECUTATO



RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Roberto Addis



PREMESSA

In data del 03.09.2020 il G.E. Dott.ssa Costanza Teti nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Roberto Addis consulente tecnico nella procedura in epigrafe sottoponendo, nel contempo, il quesito formulato nel paragrafo che segue.

1. QUESITO

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

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

caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e

secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

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 erranei 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;

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

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa;*

altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567, CO. 2 C.P.C.

Preliminarmente ad ogni altro tipo di attività è stato effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c..

Sono presenti i seguenti documenti:

- Relazione notarile ventennale (sostitutiva della documentazione prevista dall'art. 567 del cpc).

Sono presenti, inoltre:

- Nota di trascrizione dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliare, del verbale di pignoramento;
- Copia del verbale di pignoramento corredato dei referti di notifica

Ad integrazione della suddetta documentazione il sottoscritto ha provveduto a prelevare, presso l'Agenzia del Territorio, copia della planimetria fabbricato, visure storiche aggiornate ed estratti di mappa del fabbricato oggetto della presente relazione.

2.1.1 Elenco delle formalità pregiudizievoli

Sulla base della documentazione ipocatastale già in atti si è proceduto alla predisposizione dell'elenco delle formalità pregiudizievoli sul bene pignorato:

ABITAZIONE IN COMUNE DI OLBIA LOC. MURTA MARIA, DISTINTA AL N.C.E.U. FOGLIO 54 PARTICELLA 1625 SUBALTERNO 3

- **TRASCRIZIONE** Verbale di Pignoramento immobiliare, in data 05.04.2019 Reg. Gen. n° 3233, Reg. Part. n° 2184, sull'intera proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. in comune di Olbia al Foglio 54 Particella 1625,

subalterno 3, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED],
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED].

- **ISCRIZIONE**, con nota in data 02.05.2019, n. 4014/560, di **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di divorzio, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED].

2.2 ACCESSO AGLI IMMOBILI, IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

La data per il sopralluogo è stata fissata per il 07.06.2022 in accordo con il delegato del Custode Giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie) previa comunicazione al proprietario. In tale data è stato possibile accedere all'unità immobiliare con l'intervento del proprietario ed alla presenza del Geom. Mario Addis in rappresentanza dell'I.V.G.

Si è provveduto, in tale circostanza, al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare, le cui risultanze sono riassumibili nelle planimetrie del fabbricato e delle pertinenze e nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione a costituirne parte integrante.

2.2.1 Porzione di fabbricato per civile abitazione

Porzione di fabbricato ad uso residenziale in comune di Olbia Località Murta Maria, all'interno di un complesso composto da 8 unità immobiliari. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. al Foglio 54 particella 1625 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 50 m² (escluse aree scoperte 45 m²), rendita catastale € 289,22.

In occasione dell'accesso si è provveduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, le cui risultanze sono riassumibili nella pianta dell'appartamento, allegata alla presente relazione a costituirne parte integrante.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello fuori terra e risulta così composto:

Piano Terra

Veranda coperta, ingresso, locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, 1 camera da letto e 1 ulteriore vano che, al momento del sopralluogo, veniva utilizzato come camera da letto, ma la cui destinazione da concessione edilizia sarebbe quella di angolo cottura.

Dall'esame della planimetria dell'edificio e dalle risultanze del sopralluogo effettuato si può affermare che l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- ❑ Sistema strutturale in muratura perimetrale portante;
- ❑ Strutture orizzontali: solai in latero-cemento;
- ❑ Facciata esterna finita con intonaco liscio e tinteggiato;
- ❑ Partizioni interne in mattoni laterizi forati, spessore 8 cm;
- ❑ Intonaci interni del tipo civile e tinteggiati;
- ❑ Pavimenti in ceramica;
- ❑ Rivestimenti bagni e angolo cottura in ceramica;
- ❑ Infissi esterni in legno con vetrocamera;
- ❑ Schermature esterna con portelloni in legno;
- ❑ Porte interne in legno tamburato;
- ❑ Impianto di condizionamento a pompa di calore con unità interne nel soggiorno-pranzo e nella camera da letto;
- ❑ Impianto elettrico di tipo civile con canalizzazioni sottotraccia in tubi corrugati, conduttori uni-polari in rame, centralino di appartamento;
- ❑ Impianto idrico sanitario con tubazioni di adduzione e di scarico realizzate

sottotraccia.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOCALI

All'abitazione si accede da spazio di accesso comune anche agli altri appartamenti posti al piano terra del fabbricato.

Veranda coperta: ha una superficie netta complessiva di 1,74 m² circa. Da essa si accede all'appartamento ed è in diretta comunicazione con lo spazio esterno comune, attraverso il quale si accede a tutti gli appartamenti posti al piano terra del fabbricato. Tale veranda costituisce lo spazio residuale di una più ampia veranda prevista nel progetto, autorizzato con le varie concessioni rilasciate per la costruzione del complesso.

Ingresso: ha una superficie netta complessiva di 6,66 m² circa. è in diretta comunicazione con il soggiorno-pranzo-cottura. Tale ambiente è stato ricavato dalla parziale chiusura della veranda prevista nel progetto autorizzato.

Soggiorno-pranzo-cottura: ha una superficie netta complessiva di 15,04 m² e presenta un'ampia apertura di collegamento con lo spazio d'ingresso precedentemente descritto. La zona cottura ha parete rivestita in ceramica nella fascia compresa fra piano di lavoro ed elementi pensili.

Disimpegno: ha una superficie di 1,00 m² e funge da elemento di collegamento fra locale soggiorno con il bagno e la camera da letto.

Bagno: superficie netta 4,71 m². Ha accesso dal disimpegno e presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2,00 m e per la restante parte intonacate al civile e tinteggiate. È dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia ed è aereo-illuminato da una finestra posta sul fronte posteriore, che si affaccia direttamente sul cortile di proprietà.



Camera da letto: Superficie netta 10,30 m² circa. Riceve aria e luce dalla porta-finestra prospettante sul fronte posteriore che permette anche l'accesso al cortile di proprietà.

Ripostiglio: Superficie netta 6,05 m² circa. È in collegamento diretto con il soggiorno pranzo e la sua destinazione da progetto assentito sarebbe quella di angolo cottura. Riceve aria e luce dalla finestra prospettante sul fronte anteriore del fabbricato.

Cortile di pertinenza: si sviluppa sul fronte posteriore dell'appartamento e permette l'accesso ad esso dall'esterno, essendo collegato con lo spazio comune che ospita gli spazi di parcheggio ad uso delle singole unità immobiliari.

Il cortile ha una superficie netta di 15,98 m² circa ed è pavimentato per intero.

Come risulta dal titolo di proprietà, all'unità immobiliare oggetto della presente relazione è assegnato l'uso esclusivo del posto auto scoperto, contraddistinto con il n. 3, all'interno del cortile condominiale.

L'immobile presenta nel suo complesso uno stato di cura più che gradevole ed un buon grado di manutenzione.

Il fabbricato ricade in una zona residenziale di completamento nel vigente strumento urbanistico del Comune di Olbia. La zona si presenta completa di infrastrutture (strade, reti elettriche, idriche, fognarie, telefoniche).

L'immobile dista poche centinaia di metri dalle zone centrali del borgo di Murta Maria, ove sono disponibili servizi di vario genere quali istituti di credito, attività commerciali, farmacia, negozi al dettaglio, pubblici esercizi, ecc.

Murta Maria è collegata ad Olbia (porto ed aeroporto) dalla S.S. 125 (distanza 11 km circa).

Il porto di Porto Torres dista 132 km, mentre l'aeroporto di Alghero è posto a 137 km.



2.3 CONFORMITÀ FRA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

Dai controlli effettuati si è accertata la corrispondenza fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento con l'unica eccezione costituita dal numero civico; infatti il verbale di pignoramento riporta gli estremi catastali esatti ma numero civico 95 in luogo dell'attuale 125.



2.4 ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Preliminarmente all'esecuzione dell'accesso agli immobili, il sottoscritto CTU ha provveduto all'estrazione della documentazione catastale relativa al cespite pignorato. Si è provveduto ad acquisire copia della planimetria catastale dell'appartamento (cfr. Allegato 1), copia dell'estratto di mappa (Allegato 2) e copia della visura storica del bene oggetto di pignoramento (Allegato 3).

Dall'esame della suddetta documentazione si rileva la seguente difformità fra la planimetria catastale e la condizione rilevata in sito: il locale soggiorno è stato ampliato mediante chiusura parziale della veranda coperta d'accesso.



2.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Nel vigente Programma di Fabbricazione del comune di Olbia l'unità immobiliare ricade in zona "B-4.2a Zona residenziale Multa Maria". In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- servizi sociali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- uffici pubblici e privati;



- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque incompatibili con la residenza;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- commercio al dettaglio (con ulteriori prescrizioni);
- alberghi e pensioni.

2.6 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E AGIBILITÀ

L'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia ha permesso di reperire la documentazione relativa all'intero fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di consulenza.

L'appartamento fa parte di un complesso composto da un unico corpo di fabbrica, edificato con regolare Concessione Edilizia n° 369/02 del 19.06.2003 e successive varianti assentite con Concessione Edilizia n° 77 del 03.02.2004 e Concessione Edilizia n. 116/05 del 02.03.2005. Le suddette concessioni ed i relativi elaborati grafici sono allegati alla presente a costituirne parte integrante (cfr. Allegato 4, Allegato 5 e Allegato 6).

Le ricerche effettuate hanno permesso, infine, di accertare la presenza del certificato di agibilità (Pratica n. 8894) rilasciato in data 16.05.2005.

Sono, inoltre, presenti i seguenti documenti:

- certificato di collaudo statico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

Dal raffronto eseguito fra quanto rilevato in loco e gli elaborati grafici allegati all'ultima concessione risulta la medesima difformità già descritta per l'aspetto catastale (cfr. §2.4).

Tale difformità è di natura sostanziale in quanto ha comportato un aumento di volumetria dell'appartamento e, trovandosi l'immobile in area vincolata paesaggisticamente, **non è sanabile**.

Inoltre negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia non sono rappresentate le aree cortilizie di pertinenza di ciascun appartamento mentre nella realtà queste sono delimitate ed attribuite a ciascuna unità immobiliare.

L'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001, pertanto l'aggiudicatario potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Resta, peraltro, la facoltà dell'aggiudicatario, in qualunque momento, di presentare pratica per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia o in assenza di S.C.I.A. o di C.I.L.A..

2.6.1 Oneri spese e sanzioni per sanatoria edilizia

Nella fattispecie in esame, per le opere di delimitazione e pavimentazione delle aree cortilizie, si potrà procedere con una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.R. n. 23/1985, art. 14 c.2 come modificato dall'art. 17 c.2 della L.R. n. 1/2019. Potrà essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10 bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500,00 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. A questi si sommeranno gli importi relativi a diritti di segreteria e istruttoria, imposte di bollo, ecc. quantificabili forfettariamente in € 250,00.

Infine, agli importi innanzi citati è necessario sommare la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per l'accertamento della compatibilità paesaggistica. Tale sanzione è equivalente al maggiore importo tra il danno paesaggistico arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il profitto conseguito sarebbe pari alla differenza fra valore di mercato delle opere eseguite in difformità e i costi sostenuti per l'esecuzione delle stesse opere. Nel caso in esame le opere eseguite in difformità hanno apportato un incremento di superficie commerciale (cortile/terrazzo) di 2,676 m² lordi, cui corrisponde un incremento di valore dell'immobile di:

$$2,676 \times 2.125,00 = \text{€ } 5.686,50$$

Il costo di realizzazione delle opere è quantificabile in € 4.265,00 conseguentemente il profitto conseguito risulta pari a € 1.421,50.

Il danno paesaggistico è, invece, equiparato alle spese necessarie per la demolizione delle opere realizzate abusivamente e dovrà essere incrementato del 50% in quanto l'area in questione ricade nella fascia fra i 500 e i 2000 metri dalla linea di costa così come identificata dal Piano Paesaggistico Regionale (Ambito di paesaggio 18 – Golfo di Olbia).

Poiché la spesa necessaria per la demolizione delle opere realizzate abusivamente è quantificabile forfettariamente in € 1.400,00 e considerando il suddetto incremento del 50%, il danno paesaggistico per le opere eseguite in difformità, e soggette ad accertamento di compatibilità paesaggistica, è quantificabile in € 2.100,00 che risulta pertanto superiore al profitto conseguito.

L'importo degli onorari professionali per la predisposizione della pratica di sanatoria, completa di pratica per autorizzazione paesaggistica, può essere quantificato in **€ 2.400,00** IVA e cassa previdenziale del professionista inclusi.

In conclusione l'ammontare complessivo di oneri, sanzioni e spese per la sanatoria è pari a:

$$500,00 + 250,00 + 2.100 + 2.400,00 = \text{€ } 5.250,00$$



2.7 GRAVAMI SULL'IMMOBILE (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI)

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

2.8 SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE, STRAORDINARIE, ECC.

Data l'assenza di un condominio costituito non è possibile definire l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione.

Non si hanno notizie in merito a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Non risultano in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.9 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato non può essere diviso in lotti vendibili separatamente.

LOTTO UNICO

Quota pari all'intera **proprietà** dell'appartamento in comune di Olbia (località Murta Maria), piano Terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 54 Particella 1625 Sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani rendita € 289,22;

2.10 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile risulta pignorato per l'intero.



2.11 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile risulta del debitore esecutato per l'intero.

L'appartamento è attualmente occupato dal debitore esecutato a titolo di abitazione principale.

2.12 OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.



2.13 ESISTENZA DI VINCOLI

Sull'immobile pignorato non risultano presenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità. Parimenti non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dei beni. Non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche condominiale. Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

I vincoli, invece, relativi all'area in cui ricade l'immobile sono i seguenti:

- vincolo introdotto con il Piano Paesaggistico Regionale (Ambito di paesaggio 18 Golfo di Olbia);
- vincolo di cui all'art. 143 del D.Lgs 142/2004 (Bene paesaggistico d'insieme);
- vincolo ex Legge 1497/1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (D.M. 10/01/1968) Olbia area panoramica costiera 68 (codice SITAP 200135).

2.14 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili simili.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana o di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili.

Per gli immobili destinati a residenza tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate.

Caratteristiche di localizzazione

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo"); livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare; eventuale panoramicità; luminosità; prospicienza; altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive); caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione); tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;

caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.; dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.); caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare; presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura; eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo; stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.); modalità di pagamento del prezzo richiesto; presenza di mutui bancari; eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

In definitiva la quotazione verrà ottenuta mediante comparazione diretta fra il bene oggetto di stima e beni simili, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo. La stima viene effettuata con l'utilizzo di un parametro di riferimento convenzionalmente adottato, che nel caso in esame è costituito dal m² di superficie commerciale lorda.

Dati metrici dell'unità immobiliare e computo della superficie commerciale

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Superficie lorda appartamento 44,70 m²

- Superficie lorda veranda	9,67	m ²
- Superficie lorda cortile/terrazzo	1,84	m ²
- Superficie posto auto scoperto	12,50	m ²

Per la determinazione della superficie commerciale, alla superficie abitabile (vani principali ed accessori) computata al 100%, deve essere aggiunta quella derivante dalla presenza delle superfici accessorie relative a pertinenze dirette o indirette.

Secondo il mercato immobiliare locale, nella formazione della superficie commerciale, la superficie destinata a verande aperte e coperte collegate all'abitazione viene computata al 50%, quella dei cortili al 10%.


Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale dell'unità immobiliare ammonta a (superfici da concessione edilizia):

44,70 × 100%	=	44,70 m ²	(superficie lorda abitazione)
9,67 × 50%	=	4,835 m ²	(superficie ragguagliata veranda)
17,84 × 15%	=	2,676 m ²	(superficie lorda terrazzo/cortile)
Totale	=	52,211 m²	(superficie commerciale lorda)

Il mercato omogeneo al quale riferire il bene oggetto di stima è costituito dagli immobili a destinazione residenziale ricadenti nel borgo di Murta Maria. Si ritiene quindi appropriata una valutazione dell'immobile sulla base dei dati relativi alle contrattazioni di compravendita di immobili destinati alla residenza, verificatesi nella zona e tenendo conto delle reali condizioni dell'immobile e delle sue peculiarità rispetto alla tipologia offerta dal mercato immobiliare locale. Vista la buona disponibilità di dati relativi alle contrattazioni di compravendita è stato possibile ricavare la quotazione di immobili simili, destinati alla residenza situati nello stesso mercato di riferimento del bene oggetto di stima. La quotazione media, che risulta pari a 2.125,00 €/m², deve essere

opportunamente corretta per tener conto delle reali condizioni dell'immobile e delle sue peculiarità rispetto agli immobili di riferimento.

Tenuto conto dei fattori precedentemente esposti, applicando la suddetta quotazione ad una superficie di stima di 51,319 m² (superficie commerciale) si ottiene una quotazione di mercato pari a:


$$2.125,00 \text{ €/m}^2 \times 52,211 \text{ m}^2 = \text{€ } 110.948,38$$

Valore Posto auto

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Superficie lorda posto auto scoperto 12,50 m²

In mancanza di specifiche rilevazioni di mercato relative a tale tipologia di bene, si possono utilizzare parametri che consentono un confronto fra le quotazioni del mercato residenziale e quelle dei box auto scoperti nell'ambito degli edifici condominiali. Poiché la zona in esame può essere considerata di facile posteggio, il valore del suddetto parametro può essere assunto pari a 0,20.


La quotazione media degli immobili destinati a posto auto situati nello stesso mercato di riferimento del bene oggetto di stima è quindi ricavabile a partire dal valore medio di riferimento (2.150 €/m²) moltiplicato per il parametro di conversione 0,20:

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 430,00 \text{ €/m}^2$$

Applicando tale quotazione ad una superficie di stima di 12,50 m² si ottiene una quotazione di mercato pari a:

$$430,00 \text{ €/m}^2 \times 12,50 \text{ m}^2 = 5.375,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo dell'immobile pignorato ammonta pertanto a:


$$\text{€ } 110.948,38 + \text{€ } 5.375,00 = \text{€ } 116.323,38$$

L'importo così determinato deve essere decurtato degli oneri determinati al § 2.6.1 per la sanatoria delle opere eseguite in difformità dalle norme edilizie ed urbanistiche:

€ 116.323,38 - € 5.250 = € 111.073,3821

In cifra tonda € 111.100,00 (euro centoundicimilacento/00)

La perizia in oggetto è integrata dalla seguente documentazione allegata:

- ALLEGATO 1 - Copia planimetria catastale;
- ALLEGATO 2 - Estratto di mappa comune di Olbia Foglio 54;
- ALLEGATO 3 - Visura catastale;
- ALLEGATO 4 - Copia C.E. n. 369/2002 ed elaborati grafici;
- ALLEGATO 5 - Elaborati grafici C.E. n. 77/2004;
- ALLEGATO 6 - Copia C.E. n. 116/2005 ed elaborati grafici;
- ALLEGATO 7 - Piante stato di fatto;
- ALLEGATO 8 - Documentazione fotografica;

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato assegnato dal G.E. e si rimane a disposizione del Tribunale di Tempio Pausania per fornire i chiarimenti che dovessero, eventualmente, rendersi necessari.

Tempio Pausania, 01/07/2022

il C.T.U.

ing. Salvatore Roberto Addis

ASTE
GIUDIZIARIE.it