

STUDIO TECNICO **GEOM. MICHELE PINNA**
Via San Tommaso n.16
07029 – Tempio Pausania (OT)
Cell: 345 58 91 528
Email: pinnastudiotecnico@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA

Esecuzione immobiliare n. 73/2020 r.g.e.

Il Giudice dell'esecuzione:

Promossa da:

Contro:

Relazione di consulenza tecnica

Il giorno 02/09/2021 il Giudice dell'Esecuzione nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Michele Pinna, con studio in Tempio Pausania Via San Tommaso n.16, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 3495; il sottoscritto accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri



- commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
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 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;
 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 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. Specifici 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.

L'esperto dovrà:

- Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- Depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 27/09/2021 do inizio alle operazioni peritali presso il mio studio sito in Tempio Pausania;
- In data 28/10/2021 accedo telematicamente all'Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio, per effettuare le ricerche catastali ed acquisire la documentazione necessaria.
- In data 28/10/2021 protocollo tramite PEC la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio competente del Comune di Olbia.
- In data 15/10/2021 accedo telematicamente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per acquisire l'elenco delle formalità gravanti sui beni.
- In data 25/11/2021 mi reco presso l'ufficio Tecnico Comunale per effettuare l'accesso agli atti edilizi, prima parte degli atti reperiti ufficio edilizia privata.
- In data 22/03/2022 mi reco presso l'ufficio Tecnico Comunale per effettuare l'accesso agli atti edilizi, prima parte degli atti reperiti ufficio edilizia privata.
- In data 21/02/2022 come da accordi intercorsi con l'IVG di Tempio Pausania effettuo il primo sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento.

Quesito n. 1 “Verifica documentazione”

La documentazione presente nel fascicolo, di cui all'art. 567 c.p.c., è risultata sufficiente per l'individuazione degli immobili.

Documentazione presente all'interno del fascicolo:

- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificato notarile;

Documentazione acquisita dal sottoscritto CTU per espletare l'incarico:

- Estratto di Mappa catastale.
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni;
- Documenti Urbanistici.



Quesito n. 2 “Descrizione del bene”



L'immobile in oggetto è situato in Comune di Olbia, Viale Aldo Moro ang. Via Del Castagno snc e fa parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio La Serenissima" costituito da vari locali commerciali, uffici e studi privati, abitazioni e box.

L'immobile consiste in un locale commerciale posto al piano primo che affaccia all'angolo tra Viale Aldo Moro e Via Del Frassino e beneficia di allaccio a tutte le infrastrutture primarie.

La zona nella quale è ubicato l'immobile è caratterizzata da una numerosa presenza di attività commerciali quali negozi, ristoranti, bar, alimentari, studi privati, istituti di credito e vari servizi, nonché collocata su Viale Aldo Moro che è una delle strade più trafficate e dense di attività commerciali della città.

Il condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato tra gli anni 2002 e 2005 e riporta le seguenti caratteristiche.

La struttura è composta da:

- Struttura portante in c.a;
- Solai in latero-cemento;
- Tamponatura in doppio forato 12 + 8 cm.
- Tramezzature in forati o e cartongesso;

L'esterno dell'immobile presenta le seguenti finiture:

- Intonaci di tipo civile con tinteggiatura;
- Infissi in alluminio con doppio vetro;



- Grate in ferro presenti a protezione di tutte le aperture.

L'interno dell'immobile presenta le seguenti finiture:

- Intonaci di tipo civile con tinteggiatura;
- Pavimentazione in parquet laminato sull'ambiente principale;
- Pavimentazione con piastrelle in gress;
- Rivestimenti bagno con piastrelle in ceramica;
- Porte interne in legno.

Impianti presenti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto fognario;
- Impianto termico costituito da pompe di calore;
- Impianto linea telefono/dati.

Il complesso è circondato dalla viabilità pubblica ed è accessibile da tutti e quattro i lati su Viale Aldo Moro, Via Del Castagno, Via dell'Eucaliptus e Via del Frassino; l'accesso più immediato alla proprietà avviene tramite la scala denominata "scala A" posta su Via Del Frassino che tramite un passaggio ad uso comune conduce al locale in oggetto.

In prossimità della "scala A" è presente un ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da:

- Un ambiente principale di 48,10 mq di superficie utile;
- Un secondo ambiente di 13,50 mq di superficie utile;
- Un antibagno di 1,64 mq di superficie utile;
- Un W.C. di 1,66 mq di superficie utile.

Il locale risulta in un più che buono stato di conservazione e ben intercluso, merito anche a delle grate in ferro a protezione di tutte le aperture.

Quesito n. 3 "Conformità descrizione attuale del bene con dati del pignoramento"

L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Comune di Olbia, Viale Aldo Moro ang. Via Del Castagno, piano primo ed è censito in Catasto così come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	30	9017	9	C/1	1	66 mq	Euro: 1.919,05

Estremi dell'atto di pignoramento:

TRASCRIZIONE del 07/07/2020 - Registro Particolare 3364 Registro Generale 4794
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 69 del 25/05/2020. ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Si rileva la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Quesito n. 4 “Conformità catastale”

In seguito allo svolgimento delle operazioni peritali e dei sopralluoghi sull’immobile, il sottoscritto CTU ha riscontrato la presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si riportano le seguenti:

Il locale in precedenza costituito da un ambiente singolo oltre all’antibagno e al w.c. è stato suddiviso mediante una parete divisoria, formando due ambienti.

Le due vetrate laterali sono state chiuse solo dall’interno mediante la realizzazione di un muro in cartongesso.

Le suddette difformità sono meglio descritte e riscontrabili dalla restituzione grafica elaborata dal sottoscritto a seguito delle misurazioni tecniche. ([Allegato H](#)).

In seguito a quanto indicato il sottoscritto ha proceduto ad aggiornare la documentazione catastale inserendo le modifiche rilevate sui luoghi.

Quesito n. 5 “Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L’area su cui insiste il bene in oggetto è indicata nel piano di fabbricazione comunale come Zona C-1.2 “zona espansione residenziale – darena”.



Quesito n. 6 “Conformità urbanistica”

Per verificare la conformità urbanistica dell'immobile è stata inoltrata all'ufficio Tecnico del Comune di Olbia istanza di accesso agli atti.

L'accesso è stato eseguito presso l'ufficio tecnico.

Dall'accesso agli atti eseguito ([Allegato D](#)), si evince che l'immobile risulta edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia n. 836 del 02.10.2002;
2. Concessione edilizia n. 211 del 15.04.2005;

Non risulta agli atti alcuna licenza di abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile si è riscontrato che sussistono delle difformità tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto.

Si evidenziano le seguenti difformità:

- Il locale in precedenza costituito da un ambiente singolo oltre all'antibagno e al w.c. è stato suddiviso mediante una parete divisoria, formando due ambienti;
- Internamente il locale risulta avere dimensioni difformi in difetto rispetto a quelle indicate in progetto, ciò è attribuibile alla realizzazione di una struttura in cartongesso lungo i muri perimetrali;
- Le due vetrate laterali sono state chiuse internamente solo internamente mediante la realizzazione di un muro in cartongesso, tuttavia esternamente il prospetto dell'immobile è rimasto inalterato.
- Le aperture di finestre e porte risultano avere dimensioni difformi rispetto a quelle indicate in progetto.

Le suddette difformità sono meglio descritte e riscontrabili dalla restituzione grafica elaborata dal sottoscritto a seguito delle misurazioni tecniche. ([Allegato H](#)).

Per quanto sopra esposto attualmente l'immobile in oggetto non possiede la conformità edilizia.

Esaminata la situazione il sottoscritto ritiene le suddette difformità urbanistiche possano essere regolarizzate presentando una pratica edilizia per mancata SCIA ai sensi della L.R. n. 23/1985, artt. 14-16.

Il costo della pratica viene complessivamente ed indicativamente quantificato in € 4.000,00.

Quesito n. 7 “Verifica pesi gravanti sui beni pignorati”

In seguito alla richiesta dell'elenco delle formalità gravanti sui beni, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, si evince che non sussistono vincoli di censo, livello o uso civico.



Quesito n. 8 “Spese fisse di gestione e manutenzione”

L’immobile oggetto di perizia fa parte del condominio denominato “La Serenissima”, pertanto ha l’obbligo di contribuire spese ed oneri condominiali.

A seguito di formale richiesta avanzata dal sottoscritto all’amministrazione del condominio, si è constatato che alla data del 12/04/2022 risultano oneri di natura condominiale non corrisposti per un importo di € 7.333,07 ([Allegato G](#)); inoltre si precisa che la proprietà dell’unità all’interno del condominio è definita in 26,682/1000 di proprietà.

Quesito n. 9 “Lotti vendita”

Il bene in oggetto consta di unica unità immobiliare perciò si esclude la vendita in più lotti.

Quesito n. 10

Il bene in oggetto è stato pignorato per la quota di 1/1 di proprietà di
di seguito riportata:

-

Quesito n. 11 “Stato di possesso del bene”

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/02/2022 ([Allegato B](#)), l’immobile oggetto di perizia è risultato libero.

Quesito n. 12

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/02/2022 ([Allegato B](#)), l’immobile oggetto di perizia è risultato libero.

Quesito n. 13 “Esistenza di vincoli”

Dal certificato notarile presente all’interno del fascicolo e a seguito della verifica eseguita presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania ([Allegato C](#)), si è riscontrato che sull’immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 22/10/2005 - Registro Particolare 2068 Registro Generale 11478 Pubblico ufficiale PITZORNO MANLIO Repertorio 46528/22654 del



19/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- TRASCRIZIONE del 14/07/2017 - Registro Particolare 4161 Registro Generale 6016 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 860/2017 del 08/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- TRASCRIZIONE del 07/07/2020 - Registro Particolare 3364 Registro Generale 4794 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 69 del 25/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n. 14 “Stima del valore degli immobili”

Il metodo di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico, che consiste nel comparare l’immobile da stimare con altri immobili venduti in un mercato omogeneo analogo a quello di riferimento dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- Superficie **negozio** considerata per il 100%;
- Superficie **muri perimetrali** considerata per il 100%;
- Superficie **muri perimetrali in comune** considerata per il 50%;

Il valore medio di mercato unitario è ricavato attraverso opportune indagini presso diversi operatori immobiliari del settore, confronto con banche dati ufficiali (OMI), esperienza diretta del sottoscritto estimatore.

Le tabelle dell’OMI con dati aggiornati al secondo semestre 2021, per la zona semicentrale denominata “Olbia nord ospedale vecchio sa minda noa”, codice zona C1, tipologia centri commerciali in stato conservativo ottimo, attribuiscono un valore minimo di 1.800 €/mq ed un valore massimo di 2.800€/mq;

Si definisce come valore di mercato medio unitario ordinario 2.600 €/mq.

14.1 - Stima del valore dell’immobile.

Calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie	Incidenza	Sup. commerciale
Negozio	75,75 mq	100%	75,75 mq
TOTALE			75,75 mq

Valore base: 75,75 mq x 2.600,00 €/mq = 196.950,00 €



Otteniamo quindi un più probabile valore di mercato di stima:
197.000,000 € (duecentosessantatremilasettecento/00 euro).

Dalla valutazione del bene vanno sottratte le spese necessarie per la pratica urbanistica stimate in € 4.000,00.

$197.000,000 \text{ €} - 4.000 \text{ €} = 193.000.00 \text{ €}$

Otteniamo quindi un più probabile valore di mercato di stima finale:

193.000,00 € (centonovantatremila/00 euro).
--

Conclusioni.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto.
Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti ed approfondimenti.

Tempio Pausania

12/04/2022

Il C.T.U.

Geom. Michele Pinna

