

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)



ESECUZIONE IMOBILIARE

R.G.E. n° 211/2018

S.p.A. contro

RELAZIONE DI PERIZIA

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

PROPRIETARI

INCARICO C.T.U.

TEMPIO PAUSANIA li: 17.12.2021.....

IL C.T.U. Arch. Mario Cappai



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza del 24.04.2020 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Architetto CAPPAL MARIO, professionista iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Sassari al n 98, consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.), nella causa di cui al ruolo generale 211/2018 al fine di effettuare gli accertamenti di cui ai seguenti quesiti :

- 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) *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.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver proceduto ad imbastire lo studio della Causa ed aver richiesto le varie documentazioni presso gli Uffici competenti, il 07.07.2020 comunicavo alle parti che il giorno 15.07.2020 mi sarei recato presso l'immobile in Olbia in Zona Industriale settore 6 via Madagascar 25/A, individuato al Foglio: 33 Particella: 930 Sub.: 30 e 33, per dar corso alle operazioni peritali per effettuare l'accesso, alla convocazione era presente il sottoscritto CTU e il Geom. IVG, mentre non era presente l'esecutato o suo delegato, si rimandava l'accesso ad altra data. In data 21.10.2021 previo comunicazione si effettuava l'accesso, oltre al sottoscritto erano presenti il Geom. per IVG, per l'esecutata il Sig. amministratore della società, l'Avv. e l'Ing.

Data lettura agli atti della causa con particolare attenzione agli aspetti richiamati nei quesiti, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo dei beni. Al termine delle operazioni peritali, è stato compilato un verbale sottoscritto dai presenti.

Di seguito si passa all'illustrazione dei quesiti:



QUESITO UNO - “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;

Alla istanza di pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

1. Nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;
3. Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere incompleta per cui è stata prevista l’acquisizione della seguente documentazione:

1. Estratto Mappa catastale;
2. Visure catastali;
3. Planimetria Catastale Immobile
4. Ultimo progetto di variante

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione** ipotecaria volontaria registro generale n.3220 registro particolare n.506 del 07/03/2007 di euro 225.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.r.l. cf. 00799960158 contro . cf. 01633160906, quale terzo datore di ipoteca e in qualità di debitore non datore di ipoteca Srl., in virtù di atto notaio in Olbia Eugenio Castelli del 01/03/2007 rep. 135268. Mutuo fondiario di euro 150.000,00 su immobile in Olbia F. 33 part. 930 sub.20 natura A10 di 286 mq.

- Registro generale n. 12966 reg. part. 2091 del 23.11.2009, in virtù di atto notaio in Olbia Eugenio Castelli del 03.11.2009 rep. 140665. Riduzione di somma dovuta da euro 150.000,00 a euro 146.151,21; riduzione di somma dell’ ipoteca da euro 225.000,00 a euro 199.375,74
- Registro generale n. 12967 reg. part. 2090 del 23.11.2009, in virtù di atto notaio in Olbia Eugenio Castelli del 03.11.2009 rep. 140665. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Olbia F. 33 part. 930 sub. 32, 36, 34, 35.
- Registro generale n. 12968 reg. part. 2093 del 23.11.2009, in virtù di atto notaio in Olbia Eugenio Castelli del 03.11.2009 rep. 140665. Frazionamento di quota, tra le altre, all’unità immobiliare in olbia F.33 part. 930 sub. 33, è stata attribuita una quota capitale pari a euro 82.917,16 e una quota di ipoteca pari a euro 124.375,74 e all’ unità immobiliare in Olbia F. 33 part. 930 sub. 30, è stata attribuita una quota capitale pari a euro 50.000,00, e una quota ipotecaria pari a euro 75.000,00.



- Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. generale n. 8739 reg. particolare n. 6346 del 25.10.2018 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro in virtù di atto dell'ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 12.09.2018 rep. 1373/2018. Pignoramento su intera proprietà in Olbia F.33 part. 930 sub. 33 e sub. 30 cat. A10.

▪ **PROVENIENZA DEI BENI:**

1. **All' eseguita,** **S.r.l.**, le porzioni di fabbricato sono pervenute dalla società con sede in Olbia, con atto di compravendita notaio in Olbia Eugenio Castelli in data 31.07.2007 rep. N.136361, trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 03.08.2007 ai nn. 10015 registro generale e 6231 registro particolare.

QUESITO DUE - "descrive, 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;

Il pignoramento è relativo a due porzioni di fabbricato in Olbia in zona industriale settore 6, posti al secondo piano di un fabbricato sito in via Madadascar, censiti in Catasto nel Comune di Olbia :

- 1) Foglio 33 part. 930 sub.30 cat A/10
Classe 1° consistenza 2 vani
superficie catastale totale 52 mq
rendita euro 444.15



- 2) Foglio 33 part. 930 sub. 33 cat. A/10 classe 1° consistenza 2,5 vani superficie catastale 58 mq rendita euro 555,19



I beni fanno parte di un edificio industriale/artigianale sito in via Madagascar 25/A nella zona Industriale di Olbia settore 6, il complesso è costituito da più unità adibite sia ad attività industriali/artigianali che ad ufficio. La struttura di tipo misto, con delle porzioni realizzate in loco ed altre prefabbricate.

Le unità immobiliari sono ubicate al secondo piano, con Destinazione d'uso A/10 Uffici Studi Professionali, l'accesso avviene da scala e corridoio condominiale gli immobili risultano allo stato attuale è vuoti, rispettivamente composti da :

- 1) Foglio 33 part. 930 sub. 30 locale ufficio e servizio igienico. Il locale si presenta in discrete condizioni. Non sono presenti particolari condizioni di degrado. Non è stato possibile verificare gli impianti elettrico ed idrico in quanto l'erogazione è sospesa . La superficie commerciale complessiva e di 52 mq.
- 2) Foglio 33 part. 930 sub. 33 locale ufficio antibagno e bagno ed ampia veranda, Il locale si presenta in discrete condizioni. Non sono presenti particolari condizioni di degrado. Non è stato possibile verificare gli impianti elettrico ed idrico in quanto l'erogazione è sospesa . La superficie commerciale complessiva e di 58 mq.

Caratteristiche costruttive del fabbricato :

- Fondazioni : C.A.
- Struttura portante : MISTA C..A. E IN BLOCCHETTI CALCESTRUZZO/LATERIZI,
- Tamponamenti PANNELLI PREFABBRICATI IN CLS. /LATERIZI
- Solai : LATERO CEMENTO/PANNELLI PREFABBRICATI
- Tramezzi : FORATINI 8x15x30
- Pavimenti : CERAMICA MONOCOTTURA
- Rivestimenti : CERAMICA- MARMO
- Infissi esterni : FINESTRE IN ALLUMINIO
- Infissi interni : LEGNO
- Impianti tecnologici : IDRICO ELETTRICO CLIMATIZZAZIONE

QUESITO TRE – “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;

I beni di cui all'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene. I beni confinano con stessa proprietà e proprietà

QUESITO QUATTRO – “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;

L'immobili risultano censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Sassari. così come riportato negli atti della Causa.

QUESITO CINQUE – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Il terreno sul quale sorge l'immobile nel Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia risulta ricadente in zona Industriale settore 6 (CIPNES). Sono le zone a prevalenza industriale/artigianale per insediamenti produttivi, nel settore dei servizi e del terziario e della piccola industria così come definito dall' art. 55 DPR 218/78 .

QUESITO SEI – “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;

L'area sulla quale insiste l'immobile è censito in catasto al Foglio 33 mapp. 331 della superficie complessiva di circa 5000 mq , La struttura è stata realizzata con Concessione Edilizia n° 1323/00 del 15.11.2000, Concessione Edilizia in Variante n° 323/02 del 26.06.2003, Concessione in Sanatoria n° 610 del 12.07.2005. In seguito è stato presentato un progetto di ampliamento con varianti interne ed esterne autorizzato con provvedimento unico n° 282 del 30.05.2008 . I suddetto provvedimento venne annullato dal Comune di Olbia pratica Duaap. provvedimento interdittivo 6618 e 7361 del 28.05.2014. Gli immobili risultano privi di certificazione di agibilità.

In seguito al sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità sia interne che esterne ai progetti a suo tempo approvati, sia per l'immobile individuato al Foglio 33 part. 930 sub. 30 , che in quello Foglio 33 part. 930 sub. 33 .

Le suddette difformità poso essere sanate con pratica edilizia di accertamento di conformità. Si evidenzia che detta pratica dovrà necessariamente essere estesa a tutto il fabbricato coinvolgendo le rispettive proprietà. Il costo presunto per la sanatoria ammonta a circa Dodicimila Euro



QUESITO SETTE – **“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”**

L’analisi della documentazione agli atti della Causa non ha consentito di stabilire se, a carico dei beni pignorati, allo stato attuale esistano vincoli o oneri di tipo condominiale salvo diritti di terzi che ad oggi non è stato possibile individuare.

QUESITO OTTO – **“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;

L’analisi della documentazione agli atti della Causa non ha consentito di stabilire se, a carico dei beni pignorati, allo stato attuale esistano spese di gestione e/o di manutenzione ad oggi maturate a carico dell’esecutato.

QUESITO NOVE – **“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;

Viste le caratteristiche dei beni il CTU ritiene che possano essere divisibili in natura, costituendo due singoli lotti.

QUESITO DIECI – **“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 dell’immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000 e i beni sono pignorati per l’intero. Viste le caratteristiche dei beni il CTU ritiene che possano essere divisibili in natura, costituendo due singoli lotti.

QUESITO UNDICI - **“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;

I beni pignorati, dalla verifica dello stato dei luoghi risultano liberi e il debitore è proprietario dei beni, come sopra descritti per la quota di 1000/1000.



QUESITO DODICI – **“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”**

Non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO TREDICI - **“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;

L’area dove sorge il bene pignorato è ricompresa fra quelle soggette a vincolo paesaggistico Regionale, ricade inoltre all’interno del Consorzio Industriale Nord Est Sardegna .

QUESITO QUATTORDICI - **“determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale),”**

operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per determinare il valore gli immobili oggetto della Causa si è proceduto ad un’analisi approfondita del bene da stimare, della situazione di mercato del territorio in cui il bene sono collocati e del contesto in cui l’opera è inserita. Nel Comune di Olbia, i prezzi di vendita, degli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, variano, fra euro 1.200,00/mq ed Euro 1.800,00/mq per il terziario ; il variare dei prezzi, secondo le quotazioni riportate, dipende dal tipo di costruzione, dal tipo di rifiniture, dalla vetustà l’esposizione, dal contesto inserito, dall’esistenza di infrastrutture. Il valore di mercato del immobile sarà dedotto dalla comparazione di tre fattori principali e cioè:

- **Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;**
- **Caratteristiche tipologiche, architettoniche e dei materiali utilizzati;**
- **Vetustà dell’immobile Dotazione di Infrastrutture .**

Affinché la stima sia valida e rispondente ai reali valori del mercato edilizio di Olbia, è necessario che i tre fattori siano fortemente correlati fra loro .Il valore di un mq di un ufficio è determinato sulla base delle superfici edilizie calcolate al lordo. Per i vani adibiti a Magazzini, Garage e Terrazzi si assume come parametro di riferimento il 35% del prezzo . Il valore nel caso in oggetto è uguale sia che sia libero che occupato.

Il CTU inoltre ha provveduto a verificare i Parametri del Borsino Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate “Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all’Anno 2019 – semestre 2”.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SASSARI
 Comune: OLBIA
 Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1200	1600	L	6,5	8,7	L
Uffici strutturati	NORMALE	1400	1800	L	7,6	9,8	L

Il CTU dalla comparazione dei prezzi di mercato e quelli riportati nel borsino immobiliare constatato che i valori sono equivalenti, utilizzerà i seguenti valori :

- prezzo dei locali ufficio Euro 1.400,00/mq

Tab.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO N° 1

		Superficie resid. Mq	Superficie accessori Mq	Sup. compl. Mq	Valore di mercato Euro/mq	Valore Euro
LOTTO N° 1	Locale ad uso ufficio , Piano secondo NCEU Foglio 33 mappale 930 sub.30 Categoria A/10			52	1.400,00	72.800,00
Valore complessivo					Euro	72.800,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO N° 2						
		Superficie resid. Mq	Superficie accessori Mq	Sup. compl. Mq	Valore di mercato Euro/mq	Valore Euro
LOTTO N° 2	Locale ad uso ufficio , Piano secondo NCEU Foglio 33 mappale 930 sub.33 Categoria A/10			58	1.400,00	81.200,00
Valore complessivo					Euro	81.200,00

VALORE COMPLESSIVO 154.000,00



FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**LOTTO N° 1****Comune di Olbia (SS), LOCALE UFFICIO***e più precisamente:*

Locale Ufficio al piano secondo, sito in Comune di Olbia in via Madagascar 25/A zona Industriale "settore 6" censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio 33 particella 930 sub. 30, cat. A/10 della superficie commerciale di 52,00 mq. Confinante stessa proprietà e proprietà

Srl.

prezzo di vendita è di Euro 72.800,00

LOTTO N° 2**Comune di Olbia (SS), LOCALE UFFICIO***e più precisamente:*

Locale Ufficio al piano secondo, sito in Comune di Olbia in via Madagascar 25/A zona Industriale "settore 6", censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio 33 particella 930 sub. 33, cat. A/10 della superficie commerciale di 58,00 mq. Confinante stessa proprietà e proprietà

Srl.

prezzo di vendita è di Euro 81.200,00

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma ho provveduto a rispondere ai quesiti esposti nell'udienza del 24.04.2020. Augurandomi che il lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

ALLEGATI:

- 1) estratto di mappa;
- 2) visure catastali;
- 3) servizio fotografico (documentazione fotografica dei beni pignorati);
- 4) copia autorizzazione accesso all'Archivio Generale comunale; ;

Tempio Pausania 17.12.2021

Il C.T.U.

Arch. Mario Cappai