



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

*Procedura n° 197/2017 R.G.E.
Promossa da:*

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E.: Dott.ssa Costanza Teti

C.T.U.: Arch. Andrea Giovanni Antolini
Via Regina Elena 68, Olbia (SS)
Tel.



Parti in causa

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Costanza Teti

Creditore: [REDACTED], con sede a [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

il

c.f.

Introduzione

Il sottoscritto arch. Andrea Giovanni Antolini con studio in Olbia via Regina Elena n° 68, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 884, in data 9 marzo 2020 è stato nominato CTU ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza. Il giudice ha conferito l'incarico di redigere la stima del valore della proprietà di un immobile consistente in una casa di civile abitazione, ubicata in Comune di Luras, via Giosuè Carducci n° 2.

Tale unità immobiliare è così distinta al catasto fabbricati:

Appartamento su quattro livelli, seminterrato, piano terra rialzato, piano primo, e piano secondo, in Comune Luras, Foglio 27, Particella 819, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, rendita 193,15.

Intestati:

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

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;



Il sottoscritto Ctu Arch. Andrea Giovanni Antolini, ha verificato la completezza di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

TITOLI DI PROVENIENZA

è, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, è pervenuta per atto di acquisto a ministero del Notaio Rep. 48997, trascritto a Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'art reg. part. 3815 reg. gen. del , dai : , na : il , per l'usufrutto generale e , Nat , per la nuda proprietà.

Al sig. sopra generalizzato, la nuda proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, era pervenuta per atto di donazione accettata a ministero Notaio Eugenio CASTELLI DEL 15/05/1985 REP. 134115, trascritta a Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'art reg. part. 2181 reg. gen. 2689 del 07/06/01985, dalla signora , sopra generalizzata, titolare della piena proprietà che si riserva l'usufrutto generale.

Alla signora , la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio , trascritto a Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'art reg. part. reg. gen del dai signori , nate , il , nata a 7 e Maria, nate , per la piena proprietà.

TRASCRIZIONI.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del Territorio di Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'art. Reg. Part. reg. gen. del 0 a favore di , con sede in , Contro e , sopra generalizzati. Titolo atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario sede: Tempio Pausania SS del

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'art reg. part. 2003 reg. gen. 2708 del 28/02/2003, a favore REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA, contro i succitati

Alla Presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Visura storica
- Visura per soggetto
- Estratto del catasto
- Planimetria catastale



- Relazione Fotografica
- Schema Rc
- Nomina del giudice
- Relazione Notarile
- Planimetria catastale

Quesito 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, "rd 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;

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il sottoscritto Arch. Andrea Giovanni Antolini nominato CTU dal Giudice del tribunale di Tempio Pausania Costanza Teti, dopo averne dato comunicazione alle parti coinvolte tramite raccomandata postale, si è recato nei luoghi per cui è causa siti in Luras via G. Carducci n° 2, il 13/06/2022 alle ore 15.00 accompagnato dal custode dell'IVG Geom. Emanuele Murrighili.

Al momento del sopralluogo oltre al sottoscritto e al geom. Murrighili erano presenti il Sig. _____ e la Sig.ra _____.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente e si è concluso con la piena collaborazione dei _____ e _____ alle ore 16.00.

L'immobile in oggetto si trova su via G. Carducci n° 2, in posizione semicentrale, nella parte settentrionale, del centro abitato di Luras.

Luras è un comune di circa 2.500 abitanti della Provincia di Sassari, appartenente alla sub regione della Gallura. Situato a circa 500 metri dal livello del mare esso fa parte dell'Unione dei Comuni dell'Alta Gallura.

Luogo divenuto di interesse turistico per la presenza di numerosi siti archeologici e soprattutto per i suoi ormai famosissimi "olivastrì millenari" siti in località "Santu Baltolù di Carana".

L'andamento demografico del Comune è stato caratterizzato da una lieve crescita negli anni del dopoguerra, arrivando a superare i 3.000 abitanti, per poi attestarsi negli ultimi decenni attorno ad una popolazione come quella attuale.

Il Comune è servito dalla Stazione situata nel territorio di Calangianus, lungo la ferrovia a scartamento ridotto Sassari-Tempio-Palau e inoltre collegato con le linee ARTS extraurbane.

La zona dove ricade l'immobile è già edificata e dotata delle opere di urbanizzazione primarie. L'edificio in oggetto si trova su un isolato, con altri edifici che affaccia su via Carducci e su una stradina interna di uso pubblico. Trattandosi di un piccolo paese i negozi e altri servizi sono concentrati nella parte centrale che però dista poche centinaia di metri dal sito in oggetto.



L'edificio, a destinazione residenziale di tipo unifamiliare, si compone di 4 piani di cui uno parzialmente interrato.

L'accesso, dal piano terra su via Carducci, conduce al piano terra costituito da un disimpegno di mq. 4,00, una cucina di mq. 7,00 e un tinello pranzo di mq. 12,00. Allo stesso piano, con un leggero salto di quota, si trova un bagno di mq. 2,50. Nel disimpegno centrale ci sono le scale che conducono ai piani superiori ed inferiore. Al piano inferiore troviamo un locale adibito a cantina di 14,00 mq. che presenta un'altezza interna di m. 1,75 circa.

Ai piani superiori sono situati rispettivamente, al piano primo: un soggiorno di mq.13,80 e una camera da letto di mq. 7,50; al piano secondo una camera di mq. 13,80 e una di mq. 7,50.

L'altezza interna dei locali risulta di m. 2,75 al piano terra, 2,80 al piano primo e m. 2,70 al piano secondo.

La superficie coperta è invece pari a mq. 38,00 in tutti i piani tranne il seminterrato che risulta di mq. 28,00.

Le caratteristiche dell'impianto distributivo penalizzano l'edificio dal punto di vista funzionale. Nonostante esso abbia una superficie coperta di oltre 100,00 mq. la condizione che questi siano spalmati su tre piani lo rende piuttosto scomodo. Inoltre i singoli ambienti presentano una superficie angusta e male illuminata. Infine l'edificio è dotato di un solo servizio igienico posto al livello del piano terra, piuttosto scomodo da raggiungere dalle camere da letto. L'abitazione non gode di pertinenze esterne (balconi, terrazzi). Di questi aspetti occorrerà prendere in considerazione in fase di valutazione del valore di mercato dell'edificio.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono per quanto riguarda le parti esterne essendo stato di recente oggetto di interventi di risanamento e ritinteggiatura delle facciate che ha interessato anche la sostituzione di tutti gli infissi esterni, in PVC con doppio vetro, tranne 2 (una finestra e una porta finestra). Anche all'interno l'edificio si presenta in buone condizioni, se si eccettua una macchia di umidità presente nel solaio di copertura, probabilmente dovuta ai recenti lavori di risanamento.

L'edificio risulta carente dal punto di vista impiantistico. L'impianto di riscaldamento è infatti limitato al piano terra dove è presente una stufa a pellet mentre la produzione di acqua calda è garantita da un boiler elettrico. E' presente inoltre l'impianto elettrico e idrico sanitario. L'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta comunale così come il deflusso delle acque reflue.

I dati planimetrici dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- | | |
|---|------------|
| - Superficie coperta piani terra, 1° e 2° | mq. 114,00 |
| - Sup. cantina (p. seminterrato) | mq. 28,00 |

La casa attualmente è occupata dalla famiglia

Dall'analisi della documentazione reperita dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici



del Comune di Luras, la casa risulta costruita in data antecedente il 1967. Non esistono altri atti e/o titoli edilizi in capo all'immobile in oggetto. Agli atti del Comune di Luras non è risultato presente un regolare certificato di agibilità.

Quesito 3:

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;*

I dati identificativi dei beni oggetti del pignoramento, così come i dati catastali coincidono perfettamente con i dati riportati nel pignoramento.

Quesito 4:

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.

Le planimetrie catastali degli immobili riportano fedelmente la situazione dello stato di fatto attuale.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Nel PUC del Comune di Luras la Zona è classificata zona B "Tessuti urbani consolidati"

Quesito 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;

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1967 e successivamente a tale data non risultano titoli edilizi facenti capo ad esso.



Quesito 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 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.

Trattandosi di un unico appartamento non è possibile procedere alla vendita in più lotti.

Quesito 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 tenendo conto delle quote 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;

Non è il caso in questione

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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;

L'appartamento distinto al catasto fabbricati al **foglio 27 part. 819**, è attualmente occupato dai signori . Da un sopralluogo presso l'agenzia delle entrate di Olbia non risulta in essere alcun contratto per l'immobile oggetto di pignoramento.



Quesito 12:

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

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza 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.

Non è il caso in questione.

Quesito 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 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 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 stabilire il più probabile valore di mercato si ricorre ad un metodo di stima di tipo sintetico.

In seguito ad un'attenta ricerca di mercato, condotta sul mercato edilizio locale prendendo a riferimento dei beni immobili simili a quello in oggetto, si è dedotto che il parametro base per arrivare a stimare il valore di mercato è il **mq. commerciale**. Quest'ultimo tiene conto anche dell'incidenza delle superfici accessorie tipo cantine, giardino e verande, coperte e scoperte secondo la seguente tabella:

destinazione	Incidenza commerciale
Superficie coperta unità	100%
Cantine e magazzini	50%

In seguito la ricerca di mercato si è concentrata sui valori di riferimento del mq. commerciale. Si ricorda che tale ricerca è stata condotta su immobili a destinazione residenziale nel Comune di Luras, simili per caratteristiche, ubicazione e stato di conservazione. La ricerca ha riguardato la consultazione di agenzie immobiliari attive nella zona di Luras e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del Territorio.

Tale ricerca comparata ha condotto al risultato di un valore parametrico pari ad 450,00 €/mq.

Considerando le particolarità, di carattere negativo, emerse in fase di descrizione dell'immobile, la sua scomodità funzionale essendo distribuito su tre livelli con spazi



angusti e poco illuminati, non avendo trovato situazioni analoghe nel mercato immobiliare considerato, sembra congruo deprezzare tale parametro a:

Valore parametrico = 400,00 €/mq

Nel caso specifico i dati planimetrici dell'unità da stimare sono i seguenti:

Destinazione	Sup.	Inc. Comm. %	Equiv. commerciale
Sup. coperta piano terra, 1° e 2°	Mq. 114,00	100%	Mq. 114,00
Sup. cantine*	Mq. 28,00	20%	Mq. 5,60
Totale sup. commerciale			Mq. 119,60

*Vista l'altezza dei locali che ospitano la cantina al piano seminterrato (m. 1.75) sembra congruo deprezzare il parametro di equivalenza al 20%).

Pertanto il valore di mercato dell'immobile viene stimato con la seguente formula:

$$V = 400,00 \text{ €/mq} \times 119,60 \text{ mq} = \text{€} . 47.840,00$$

(Diconsi euro quarantasettemilaottocentoquaranta/00)

ALLEGATI

- Elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visure complete
- Documentazione fotografica
- Relazione notarile
- Atto di pignoramento
- Nomina del giudice per incarico da CTU
- Verbale di sopralluogo
- Schema assicurazione
- Accesso agli atti Comune di Luras

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Il CTU
Arch. Andrea Giovanni Antolini

