

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 159/19 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Costanza TETI

Udienza: 08/06/2021

Creditore Procedente
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. P.A.
Convenuto

Il C.T.U.
arch. Stefano Brandano



Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti, in occasione dell'udienza del giorno 26 dicembre 2020, ha affidato l'incarico di CTU al sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania.

L'oggetto dell'incarico prevede determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 159/19.

Il sottoscritto, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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;

Esecuzione Immobiliare n° 159/2019 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano



- 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.

Tanto premesso, come da incarico ricevuto, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Palau (UTC), Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Il giorno 18 gennaio 2021, data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali; si relazione quanto segue:

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, planimetrie e visure catastali, certificati di destinazione urbanistica.



Ortofoto con indicazione area (freccia rossa) dove è ubicato il compendio in riferimento al territorio. Fonte Google Earth.

Il bene è inserito nel centro urbano di Palau e dista un centinaio di metri dalla chiesa parrocchiale di Nostra Signora delle Grazie e dalla viabilità principale del paese. Il bene è raggiungibile percorrendo la SS 133 in direzione centro paese.

Oggetto della procedura di pignoramento è un appartamento inserito al piano terra di un compendio residenziale bifamiliare e area cortilizia di proprietà comune ma ad uso esclusivo; è confinante quindi con Via Po a nord, ad est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] e a ovest con piccola corte indivisa e via Stazione. È censito al N.C.E.U. del comune di Palau come elencato:

- F. 6 MAPP. 819 SUB. 1. Piano terra e piano interrato, Cat A/3, Consistenza 4 vani, superficie 78 mq, rendita Euro 330,53.

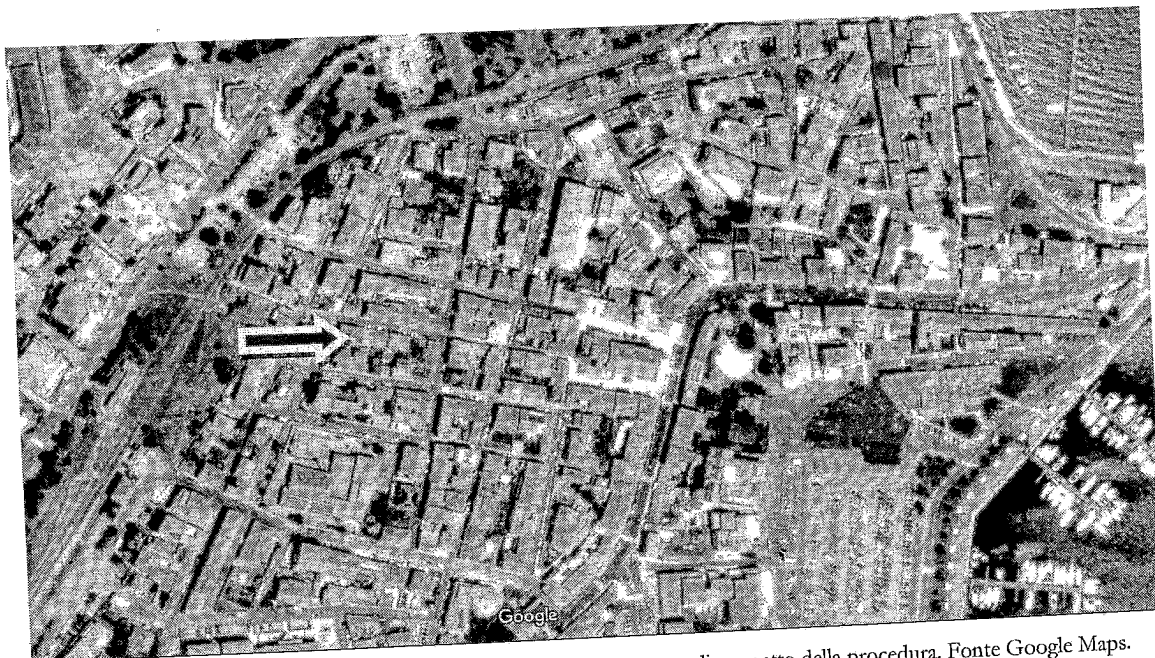


La proprietà è per l'intero intestata al sig. di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà e provenienza dell'immobile:

La provenienza è meglio descritta in data 15 ottobre 2019 nella certificazione notarile a firma del notaio Castiglioni dott. Giorgio in Bologna. La piena proprietà dell'immobile in oggetto giunge all'esecutato con atto di compravendita a rogito Vincenzo Pistilli Notaio in data 18/02/2004 Repertorio 54373/11925 e trascritto a Tempio Pausania in data 05/03/2004 ai numeri Reg part. 1533 e Reg Gen. 2455 dai signori [REDACTED]
Ai signori [REDACTED] la piena proprietà della predetta unità immobiliare è pervenuta con atto di acquisto a rogito del Notaio Acciario in data 12/09/1978 Repertorio 9256/3305 e trascritto a Tempio Pausania in data 26/09/1978 ai numeri Reg part. 2613 e Reg Gen. 3010 dal sig. [REDACTED]

Pignoramento immobiliare, sulla piena proprietà, trascritto a Tempio Pausania in data 10 ottobre 2019 numeri Reg part. 6529 e Reg Gen. 9218 a favore di Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari.



Ortofoto con indicazione area (freccia rossa) dove è ubicato il compendio oggetto della procedura. Fonte Google Maps.

Per la provenienza del bene pignorato si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in cancelleria e da ispezione presso la Conservatoria RR.II. della Prov. di Sassari, Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

1. Relativamente al bene censito al N.C.E.U. al F. 6 Part. 819 Sub. 1

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 1533 Registro Generale 2455
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 54373/11925 del 18/02/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 11/04/2011 - Registro Particolare 669 Registro Generale 3535
Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 45121/8629 del 06/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Capitale ipotecario € 140.000,00 - Totale € 280.000,00
3. TRASCRIZIONE del 10/10/2019 - Registro Particolare 6529 Registro Generale 9218
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio
1765/2019 del 12/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gli oneri per la cancellazione di questa formalità sono pari ad € 294,00 così descritte: € 59,00 per imposta di bollo (codice tributo 456T) € 200,00 per imposta ipotecaria (codice tributo 649T) e € 35,00 per tassa ipotecaria (codice tributo 778T).

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Tempio Pausania – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si precisa che la corrispondenza è pressoché totale, nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio pubblicità immobiliare Tempio Pausania, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU in medesima sede, pertanto si conferma quanto depositato e ricostruito negli atti depositati.

RISPOSTA A QUESITO 2

In data 27 aprile 2021, come descritto nel Verbale di Sopralluogo (allegato alla presente), insieme al custode immobiliare Sig. Emanuele Murrighili per IVG ho effettuato accesso al compendio immobiliare ascritto alla procedura RGE 159/2019. Erano presenti [REDACTED]
[REDACTED]



A) Descrizione del fabbricato oggetto di stima

Palau è un comune con circa 4.000 abitanti della provincia di Sassari. È un paese a vocazione turistica sulla costa settentrionale della Sardegna, nelle vicinanze della famosa Costa Smeralda, in Gallura, e costituisce il porto di accesso per l'arcipelago di La Maddalena.

L'arcipelago di La Maddalena (o arcipelago della Maddalena) è un gruppo di isole a nord-est della Sardegna, tra le più importanti: La Maddalena, Caprera, Santo Stefano, Budelli, Santa Maria, Razzoli, Spargi, oltre ad altre più piccole se ne contano infatti 62, fra isole e isolotti.

L'intero arcipelago e le sue spiagge, ovvero sia l'area marina che quella terrestre, sono totalmente inclusi all'interno del Parco Nazionale Arcipelago di La Maddalena. È una meta ambita dai diportisti di tutto il mondo per via delle bellezze naturali e delle acque incontaminate color smeraldo.

Il fabbricato è ubicato a circa 100 metri dalla chiesa principale e quindi il luogo cospicuo che offre servizi quali centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio, ristoranti, parco giochi; è prossimo al porticciolo turistico circa 350 metri e al porto che collega Palau alla Maddalena. Dista circa 40,00 km dalla città di Olbia, ovvero dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, porto e aeroporto. Dista circa 45 chilometri da Tempio, sede del Tribunale.

Il fabbricato in oggetto è identificato al n. 77 dell'ambito n. 5 del Piano Particolareggiato dello strumento urbanistico vigente (Piano di fabbricazione).

Si sviluppa su unico livello al piano terra, la superficie lorda coperta è di circa 73 mq oltre ad un accessorio a servizio indiretto dei vani principali, ovvero un ripostiglio staccato dall'abitazione principale di circa 13 mq lordi. In occasione del sopralluogo si è visitato un locale interrato di circa mq 7 con altezza mt 1.88 non presente negli atti urbanistico-catastale

Le aree scoperte di circa 30 mq sono delimitate lungo tutto il perimetro e questa condizione rende esclusivo l'utilizzo

Descrizione interna dell'edificio:

Nel quadro sinottico a seguire sono riepilogate, desunte da rilievo planimetrico, le superfici calpestabili (misurate al netto dei muri interni e perimetrali) di ciascun ambiente:



Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]
APPARTAMENTO -A-	
Soggiorno Pranzo	28,85
Cucina	6,80
Camera da letto	17,50
Camera letto	7,20
Disimpegno	2,75
Bagno	5,90
Sommano -A-	69,00
ACCESSORI -B-	
Ripostiglio esterno	8,70
Locale tecnico	5,40
Veranda	8,70
Cantinola interrata	7,20
Sommano -B-	30,00
TOTALE A+B mq	99,00

L'altezza interna dei locali è pari mt. 2,70.

Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è mediocre nella manutenzione e conduzione. I pavimenti, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e pitturate con tempera bianca.

Come si evince dalla denuncia preventiva depositata al Genio civile in data 09/02/1979 con prot. N. 6582 le strutture portanti sono in pietra/mattoni, in blocchi di cls, rifodere interne e le tramezzature in mattoni forati da 8 cm. I solai sono presumibilmente in laterocemento.

I vecchi impianti idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti e collegati alle reti di distribuzione e alle infrastrutture pubbliche.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da caldaia a gasolio presente nel locale tecnico. La signora [REDACTED] occupante l'immobile, dichiara che la caldaia è di utilizzo comune con il piano superiore [REDACTED]

Per la visione immediata si rinvia alla consultazione del materiale contenuto negli allegati n° 3 - Documentazione fotografica e n°4. -Rilievo planimetrico.

In occasione del sopralluogo sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e catastale.

Descrizione esterna della porzione di edificio:

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento si presenta con volume regolare; copertura a falde con rivestimento in coppi e canali. Gli infissi sono in legno e sistema di oscuramento con persiane. I prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni. Al cespite oggetto di procedura si accede direttamente da Via Po.



Scorcio del fabbricato Via Po angolo Via Stazione. Con la freccia si indica l'accesso al F. 6 Mapp. 819 Sub. 1.

RISPOSTA A QUESITO 3

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

RISPOSTA A QUESITO 4

In riferimento all'immobile censito al NCEU al Foglio 6, Particella 819 Sub. 1 si dichiara che la planimetria catastale depositata consente di individuare il bene in oggetto, ma la stessa non è conforme allo stato autorizzato; si potranno eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto successivamente alla regolarizzazione urbanistica.

RISPOSTA A QUESITO 5

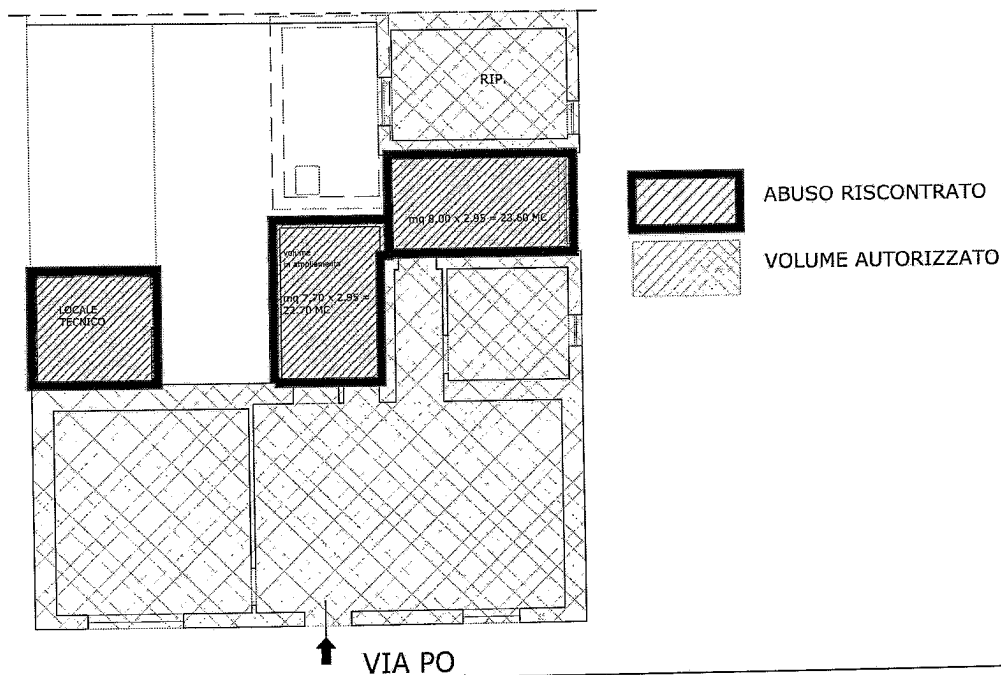
Il fabbricato ricade in Zona B del Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico vigente, ed è disciplinato dalla scheda del Piano Particolareggiato: unità n. 77 dell'ambito n. 5. Non sono previsti aumenti di volumetriche.

RISPOSTA A QUESITO 6

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Palau è emerso il seguente elenco autorizzativo:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 68/78 (97/79) del 20/09/1979 per ampliamento e sopraelevazione di casa di civile abitazione
- Nulla Osta della Soprintendenza ai monumenti del 02/06/1979 Prot. 4248 Pos. 1341/78
- Autorizzazione Edilizia n° 30/1994 (P.E. 68/78) del 24/05/1994 per la suddivisione in due unità abitative
- Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio del 24/03/1940 Prot. 3704
- Il certificato di agibilità non è stato richiesto;

Esaminati gli elaborati del citato progetto, la planimetria catastale, nonché lo stato dei luoghi, lo scrivente ha evidenziato irregolarità urbanistica:



pertanto SI PONE ALL'ATTENZIONE DEL GIUDICE CHE:

1. Il varco che da Via Stazione consentiva il passaggio verso la corte è stato chiuso creando di fatto una nuova stanza (camera letto) ovvero volumetria non autorizzata. Si è verificata a mezzo rilievo planovolumetrico la consistenza di circa 8 mq. ed una volumetria pari 23,60 mc;
2. Una porzione di cortile è stata chiusa creando di fatto una nuova stanza (cucina) ovvero volumetria non autorizzata. Si è verificata a mezzo rilievo planovolumetrico la consistenza di circa 8 mq. ed una volumetria pari a 22,70 mc;
3. Nel cortile è stato realizzato senza autorizzazione edilizia un vano tecnico/lavanderia. Si è verificata a mezzo rilievo planovolumetrico la consistenza di circa 6 mq. ed una volumetria pari a 15,00 mc;
4. Sono state inoltre apportate modifiche interne, senza aumenti di superficie coperta né di volumetrie

Nel lotto non c'è possibilità edificatoria pertanto le opere abusive non possono essere sanate e devono essere demolite al fine del consolidamento della volumetria legittima e ripristino dello stato dei luoghi conforme alla disciplina urbanistica. Si dovrà trasmettere pratica edilizia allo sportello SUAP del Comune di Palau ed entro 20 giorno dalla richiesta, esaminata la pratica, si otterrà il rilascio dell'autorizzazione a demolire.

In assenza della conformità edilizia e titoli abilitativi rilasciati non potrà, chiaramente, essere ammissibile alcuna dichiarazione di agibilità.

Pertanto al fine del ripristino dello stato dei luoghi si rende necessario presentare, presso lo sportello Suape del Comune di Palau, pratica edilizia SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), per l'ottenimento dell'autorizzazione per demolizioni parziali di edifici. Non sono previsti oneri per costo di costruzione, da versare invece diritti di segreteria e istruttoria esame pratica.

Il presumibile costo per la demolizione delle opere non autorizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi è pari a €. 10.000,00, di cui €. 7.800,00 per lavorazioni edili, oneri e diritti, e di €. 2.200,00 circa per onorari e spese del tecnico.

L'aggiornamento e la regolarizzazione catastale sarà possibile previa procedura di conformità urbanistica.

Previsione delle spese presso l'Agenzia del Territorio: Denuncia Docfa € 50,00, pertanto il costo presumibile per l'aggiornamento, stesura di pratica Docfa (redazione di elaborato



planimetrico, rilievo e redazione planimetria U.I., Redazione Docfa e presentazione N.C.E.U.) è pari a €. 600,00, di cui €. 50,00 per spese e di €. 550,00 circa per onorari e spese del tecnico.

RISPOSTA A QUESITO 7

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

RISPOSTA A QUESITO 8

Il bene pignorato non fa parte di condomini o consorzi, pertanto non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

RISPOSTA A QUESITO 9

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

RISPOSTA A QUESITO 10

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota.

RISPOSTA A QUESITO 11

Il compendio immobiliare ascritto alla procedura n. 159/19 del R.G.E. è nel pieno possesso della parte esecutata. Si precisa che in occasione del sopralluogo era occupato [REDAZIONE] che lo abita continuamente con la propria famiglia; non ha prodotto documentazione che dimostrasse la legittimità.

RISPOSTA A QUESITO 12

L'immobile in oggetto non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato (condizioni, queste, insussistenti).

RISPOSTA A QUESITO 13

Sull'immobile in oggetto non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi è esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù)

Esecuzione Immobiliare n° 159/2019 del R.G.E.

C.T.U. arch. Stefano Brandano



pubbliche) o usi civici. Si precisa che queste porzioni di territorio ricadono all'interno dell'Ambito 17 di paesaggio costiero regolato dalla L.R. n. 8 del 25.11.2004 e dalle norme tecniche di attuazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) approvato D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006. L'edificio è ubicato oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia. Nel Piano Paesaggistico Regionale l'area in oggetto ricade nel Foglio 428, Sez. IV.

RISPOSTA A QUESITO 14

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi appartenenti a quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

L'appartamento oggetto della presente stima è inserito nel centro urbano di Palau, da tutti considerato luogo molto ambito e commercialmente appetibile. A dimostrazione di ciò vi è il fatto che molti proprietari immobiliari provengano da altre province italiane se non addirittura da altre nazioni estere.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre, immobili comparabili. Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB; agenzie immobiliari attive nella zona di Arzachena, Palau, Olbia, Tempio; mediatori, colleghi liberi professionisti e imprese e, verificata nella banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, è emerso un range tra valori unitari minimi e massimi, per i fabbricati di tipo economico, che si attesta tra 1.500 €/mq a 2.000 €/mq.

Segue scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio):

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2.

Provincia: SASSARI Codice di zona: B1
 Comune: PALAU Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2000
Box	NORMALE	1000	1300
Ville e Villini	NORMALE	2300	3300



Si sono pertanto computate le superfici commerciali, che si elencano nella tabella che segue:

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Coefficiente	Superficie Commerciale [mq]
Appartamento	100,00	1	100,00
Cortile	32,00	nella misura del 30% fino a mq 25 nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25	8,2
Locale Tecnico	6,30	0,3	1,89
Verandina	9,40	0,3	2,82
Cantinola interrata	8,00	0,15	1,2
TOTALE MQ. COMMERCIALI			114,11

Tenuto conto dei fattori suesposti stabiliamo un valore commerciale minimo pari ad € 1.500,00 al mq.

La valutazione è da correggersi inoltre con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{cor}) che la riducono del 0.825 $[(0.80+0.85 + 0.80 + 0.85)/4]$:

- ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- (C1): 0.80
- IMPIANTI TECNOLOGICI - (C2): 0.85
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE- (C3): 0.80
- VENDITA FORZATA - (C3): 0.85

Pertanto si può stabilisce e un valore corretto V_c pari a:

$$V_c = V_m \times C_{cor} = \text{€ } 1.500,00 \times 0,825 = 1.237,50 \text{ €/mq}$$

La Superficie Commerciale, arrotondata alla cifra tonda, è pari 114 mq.

Il valore di mercato (V) sarà: $V = V_a \times S_c = \text{€ } 1.237,50 \times 114,00 \text{ mq} = \text{€ } 141.075,00$

Il valore ottenuto andrà decurtato delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e per l'aggiornamento catastale e onorari professionali tecnico incaricato, che ammontano a circa € 10.600,00; delle spese pari a € 294,00 per cancellare l'atto esecutivo di pignoramento. Pertanto:

$$\text{€ } 141.075,00 - \text{€ } 10.600,00 - \text{€ } 294,00 = \text{€ } 130.181,00 \text{ che arrotondato}$$

V = € 130.000,00

Diconsi EURO CENTOTRENTAMILA/00



VENDITA PROPOSTA IN UNICO LOTTO

Piena proprietà di appartamento, al NCEU al F. 6, Mappali 819 Sub. 1

V= €. 130.000,00

Diconsi EURO CENTOTRENTAMILA /00

Il “prezzo di mercato” per il Lotto di vendita, sopra descritto, è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobile sono inseriti, quindi il valore sopraindicati può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 14.05.2021



Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI PALAU
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - RILIEVO PLANIMETRICO DEL BENE PIGNORATO
- ALL. 5 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

