

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## PROCEDURA n. 20/21 R.G.E.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** XXX

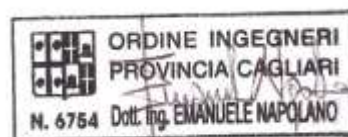
**CREDITORE PROCEDENTE:** XXX

**DEBITORI:** XXX

XXX

**Il C.T.U.**

Ing. Emanuele NAPOLANO



**Ing. Emanuele Napolano**

Via I. Nievo, 71 - 0789 OLBIA

Tel: +39 339 2064711 – Fax: +39 178 2220835 – [emanuelena@gmail.com](mailto:emanuelena@gmail.com) – [emanuele.napolano@ingpec.eu](mailto:emanuele.napolano@ingpec.eu)



## **1. PREMESSA**

### **AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto ing. Emanuele Napolano, XXX, in data 01.06.2022 presto giuramento di rito in seguito a nomina di consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto e ricevo i quesiti di cui al verbale di nomina, integrato dalle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

In data 1 giugno 2022 deposito per via telematica presso il Tribunale di Tempio Pausania giuramento di rito, accedo al fascicolo telematico e verifico la documentazione inerente la pratica, utile per lo svolgimento dell'incarico.

Nel mese di luglio 2022 acquisisco la documentazione catastale per verificare la conformità dei beni oggetto di stima.

Nel mese di settembre 2022 acquisisco copia del titolo di provenienza del bene ai debitori; nel mese di ottobre acquisisco copia aggiornata dell'elenco sintetico delle formalità inerenti l'immobile oggetto della perizia.

In data 26 settembre 2022 invio raccomandata A.R. ai debitori per comunicare il conferimento dell'incarico, trasmettere i recapiti personali ai quali essere contattato e fissare la data del primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia al 17 ottobre 2022.

In data 27 settembre 2022 protocollo richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio competente del Comune di Tempio Pausania; in data 17 ottobre 2022 acquisisco copia dei documenti inerenti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di stima.

In data 17 ottobre 2022 effettuo il primo sopralluogo congiuntamente all'addetto dell'I.V.G. XXX e alla presenza dell'esecutato XXX, durante il quale riesco ad accedere e ad effettuare il rilievo completo dell'immobile oggetto di stima, sia planimetrico, che fotografico.

In data 15 novembre 2022 invio copia della perizia ai debitori e ai creditori (Allegato H).

## **2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**



Dopo aver prestato il giuramento di rito in data 01.06.2022, ricevuti ed esaminati gli atti del procedimento e la documentazione ex art. 567 c.p.c., si constata che essi risultano completi ed idonei per lo svolgimento dell'incarico; poiché non risulta allegata agli atti, si provvede ad acquisire copia del titolo di provenienza dei beni pignorati.

Presi i necessari contatti con il custode I.V.G. XXX e previa comunicazione, tramite posta raccomandata ai soggetti interessati (Allegato A) dell'incarico ricevuto, si dà inizio alle operazioni peritali, come da verbali allegati (Allegato B), con sopralluogo fissato e svolto in data 17/10/2022, rispondendo ai quesiti posti dal giudice.

### **Quesito n. 1 – “Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.”**

*VERIFICHI 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;*

Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all'ex art. 567 c.p.c., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data 01.06.2022, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

#### Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi della certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura e dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania effettuata dal sottoscritto (Allegato C), si deduce che gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 03/10/2007 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 12035  
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO: Repertorio 66507/24567 del 19/09/2007  
IPOTECA VOLONTARIA: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



2. ISCRIZIONE del 31/05/2011 - Registro Particolare 1058 Registro Generale 5789  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA: Rep. 17181/2011 del 26/05/2011  
IPOTECA LEGALE: derivante da ISCRIZIONE A RUOLO ART. 77 DPR 602/73
3. TRASCRIZIONE del 12/02/2021 - Registro Particolare 903 Registro Generale 1307  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE: Repertorio 18 del 12/01/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di cancellazione a carico della procedura

I costi per la cancellazione o restrizione dei beni interessati dalle formalità pregiudizievoli sono stabilite dal D.L. n. 347/90, in accordo con quanto indicato nella Circolare n. 8 del 4 marzo 2015 dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'elenco delle formalità pregiudizievoli precedentemente riportato e dalle informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate, vengono riassunti in tabella i costi minimi necessari per la cancellazione delle formalità, al netto di eventuali oneri professionali:

Costi per cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli					
Formalità	N. formalità	Imposta ipotecaria variabile e/o fissa	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria	1	-	-	40,00 €	1 x 40,00 €
Ipoteca legale	1	200,00 €	59,00 €	40,00 €	1 x 299,00 €
Pignoramento	1	200,00 €	59,00 €	40,00 €	1 x 299,00 €
<b>TOTALE COMPLESSIVO:</b>					<b>638,00 €</b>

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo, ovvero nell'ipotesi che il credito garantito dalle singole ipoteche o il prezzo di aggiudicazione del bene trasferito sia inferiore a 40.000€ : pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

Acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica

Il bene oggetto della procedura è costituito da un'unità immobiliare residenziale censita al N.C.E.U. con area cortilizia di pertinenza inferiore a 5.000 m<sup>2</sup>, e pertanto non soggetto ai dettami dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, riguardante l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica.



## Quesito n. 2 – “Descrizione del bene”

*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;*

### Identificazione catastale:

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Tempio Pausania, nel seguente modo:

### Casa di civile abitazione:

- Foglio 183 Particella 1323: Cat. A/2 Cl. 1 Consistenza 6,5 vani Sup. Catast. Totale: 142 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 131 m<sup>2</sup>; dati derivanti da: costituzione del 10/06/1996 in atti dal 18/06/1996 (n. 1026/1996); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (Allegato D);

### Coerenze in contorno:

- l'immobile confina a est e a ovest con stesso mappale, sub di altra proprietà (residenza), a sud e a nord su camminamenti e parti comuni.

### Descrizione del bene:

L'immobile oggetto di perizia è ubicato all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Tempio Pausania, in via Enrico De Nicola; il fabbricato è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale unifamiliare; esistono vari accessi dalla pubblica via, pedonali e carrabili, che tramite camminamenti di proprietà comune e scale, consentono l'accesso alle singole unità immobiliari. Nel caso in esame, l'accesso principale all'unità in oggetto avviene tramite un camminamento posto al civico 31.

Il bene oggetto della procedura è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e una piccola area di terreno pertinenziale destinata a cortile, accessibile solo dalle aree comuni esterne.



### Casa di civile abitazione:

Dal civico 31 della via De Nicola, tramite una passerella in muratura, si giunge al balcone sul lato sud, dove è posto il portoncino di ingresso e una porta finestra scorrevole comunicante con il soggiorno/pranzo.

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, con tipologia edilizia di casa a schiera e con tipologia costruttiva con elementi in c.a. e muratura, composta da un soggiorno-pranzo con cucinino, due camere da letto, uno studio, due bagni, un locale garage/cantina e due balconi; i prospetti est e ovest sono ciechi, in aderenza con le unità immobiliari confinanti; i restanti due lati sono liberi e affacciano sugli spazi comuni, con accesso all'immobile posto sul prospetto di sud.

La superficie residenziale calpestabile è pari a 104,90 m<sup>2</sup>, il locale cantina ha superficie calpestabile pari a 16,10 m<sup>2</sup>, i balconi hanno superficie pari a 10,90 m<sup>2</sup> e 5,00 m<sup>2</sup>.

L'immobile, a sviluppo planimetrico rettangolare, ha una muratura esterna realizzata presumibilmente con blocco in calcestruzzo di circa 25 cm di spessore e rifodera interna da 10 cm, tipico sistema costruttivo degli anni in cui il fabbricato è stato realizzato; i solai sono realizzati in laterocemento.

La pavimentazione interna è di colore bruno rosato; gli intonaci interni ed esterni sono finiti al civile; la tinteggiatura interna è di colore bianco nella zona notte e giallo nella zona giorno; la tinteggiatura esterna è di colore beige chiaro; gli infissi interni ed esterni con persiane sono in pvc.

Dal portoncino d'ingresso ci si immette direttamente sul soggiorno-pranzo, completamente arredato, di forma pressoché rettangolare e comunicante con il cucinino costituito da una parete attrezzata modulare comprensiva di lavello, di piano cottura e dei principali elettrodomestici; tra il piano di lavoro e i pensili è presente un rivestimento in mattonelle in ceramica.

Tramite un disimpegno si accede a un balcone, al bagno di servizio e al locale garage/cantina.

Il bagno è rivestito, sia a parete, sia a pavimento, con piastrelle in ceramica bianca, ed è completo di sanitari e box doccia; è presente una finestrella comunicante con il locale cantina.

La cantina è pavimentata, intonacata al civile e tinteggiata; dall'esterno si accede con un'ampia porta basculante; è presente la lavatrice.



Dal soggiorno, si accede al disimpegno della zona notte, da dove si può accedere alle camere e al bagno.

Al momento del sopralluogo le stanze da letto erano destinate una ad uso singola e una ad uso matrimoniale, arredate complete di reti e materassi, armadi e comodini, mentre la terza stanza è adibita a studiolo; tutte le finestre sono in pvc a doppia anta con vetro camera e persiana esterna, con affaccio sulle parti comuni esposte a nord.

Il bagno è rivestito, sia a parete sia a pavimento, con piastrelle in ceramica in tinta chiara, ed è completo di sanitari e vasca; è presente una finestra in pvc ad anta singola con vetro camera e persiana esterna, con affaccio sulle parti comuni esposte a nord.

Il balcone comunicante con il soggiorno-pranzo e quello accessibile dal cucinino, sono protetti da un parapetto in muratura in quanto prospicienti gli spazi comuni del fabbricato, posti a quota inferiore a quella del piano di calpestio dell'unità in oggetto.

Allo stato attuale l'immobile gode di una normale panoramicità, con affacci su una strada di quartiere e su spazi comuni.

L'unità immobiliare è fornita d'impianto elettrico, idrico e televisivo, e risulta completamente arredata e funzionale; l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori e non è dotato di impianto di climatizzazione estiva; nel balcone adiacente al soggiorno è presente una caldaia a gas che fornisce l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

Il fabbricato risulta terminato di costruire nel mese di gennaio 1997.

Ad oggi l'immobile risulta in uno stato di conservazione ottimo.

La planimetria e la documentazione fotografica sono riportati nell'Allegato E.

#### Cortile:

All'interno del mappale oggetto della procedura, richiamato nell'atto d'acquisto, è presente una piccola area di terreno, adibita a cortile. L'area cortilizia è ubicata nel lato est del fabbricato, contiguo ad aree di altra proprietà e a spazi comuni; non è direttamente collegato con l'immobile in oggetto.

L'area ha una superficie di circa 13 m<sup>2</sup>.

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato E.

#### Descrizione della zona:



L'immobile è all'interno del centro abitato di Tempio Pausania, importante cittadina del centro Gallura, nel nord-est della Sardegna. Sono presenti i principali servizi quali ufficio postale, farmacia, banche e negozi al dettaglio e locali per la ristorazione, oltre a un ospedale e al Tribunale e altri importanti uffici pubblici; sono presenti vari complessi scolastici per l'istruzione obbligatoria fino al secondo grado. Il centro abitato dista circa 40 km dalla stazione ferroviaria, dall'aeroporto e porto di Olbia, raggiungibili in macchina in circa 40 minuti.

### **Quesito n. 3 – “Conformità descrizione pignoramento”**

*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 contenuti nell'atto di pignoramento consentono la puntuale individuazione dei beni oggetto della procedura.

### **Quesito n. 4 – “Aggiornamento dati catastali”**

*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;*

La planimetria catastale e i dati presenti in visura sono coerenti con lo stato di fatto, fatta eccezione per le modeste irregolarità riscontrate in risposta al Quesito n. 6; data l'esiguità delle modifiche, si ritiene più corretto rimandare l'aggiornamento degli elaborati catastali alla fine della definizione della regolarizzazione edilizia, in accordo con quanto detto in risposta al Quesito n. 6.

### **Quesito n. 5 – “Destinazione urbanistica”**

*INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*





Il complesso edilizio del quale fa parte l'immobile oggetto del pignoramento ricade nella zona C (ESPANSIONI URBANE) del vigente P.U.C. del Comune di Tempio Pausania.

### **Quesito n. 6 – “Regolarità edilizia ed urbanistica”**

*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;*

Per verificare la conformità dell'immobile alle autorizzazioni amministrative è stata effettuata una ricerca presso il competente Ufficio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Tempio Pausania, dalla quale si è potuto evincere che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato secondo il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 67 del 20.04.1995, successiva variante C.E. n. 17 del 25.01.1996 e variante C.E. n. 4 del 14.01.1997; per l'intero complesso residenziale in parola è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 03.10.2000. (Allegato F)

Dal punto di vista urbanistico lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, risulta non conforme a quello presente negli elaborati inerenti l'ultimo stato concessionato, per i seguenti elementi:

- opere interne quali la diversa disposizione dei tramezzi tra l'angolo cottura e il soggiorno/pranzo e la finestra interna tra bagno di servizio e locale cantina;
- differenze dimensionali degli infissi esterni
- diversa destinazione d'uso del locale adiacente all'angolo cottura, da ripostiglio a bagno.

Per una maggiore comprensione si faccia riferimento alla pianta comparativa inserita nell'Allegato E.



Dal punto di vista catastale lo stato di fatto risulta difforme da quello presente nella planimetria in atti per quanto riscontrato in precedenza e per l'assenza del balcone accessibile dall'angolo cottura.

Tenuto conto dell'attuale impianto normativo nazionale e regionale, per sanare le opere non autorizzate, ai sensi della L.R. n. 23 del 11.10.1989 si potrà depositare una pratica edilizia per mancata SCIA, che prevede una comunicazione asseverata da professionista abilitato completa di tutti gli elaborati previsti e contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria pari a **500,00 €** per la mancata comunicazione.

Saranno inoltre dovuti diritti di segreteria e marche da bollo stimabili per un totale di circa **200,00 €**.

Gli onorari e le spese del tecnico per la redazione e il deposito dell'intera pratica presso gli uffici competenti ammontano a circa **2.000,00 €**.

Il presumibile costo totale della sanatoria edilizia è quindi pari a:

**Spese Tot.** 200,00 + 2.000,00 = **2.200,00 €** .

Per la regolarizzazione catastale occorrerà effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale successivamente alla sanatoria edilizia precedentemente indicata.

Gli onorari e le spese del tecnico per la redazione e il deposito dell'intera pratica presso gli uffici competenti ammontano a circa **2.000,00 €**.

### **Quesito n. 7 – “Gravami”**

*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;*

Dall'atto di compravendita a firma del notaio Dott. PAPACCIO Fabio (Notaio in Tempio Pausania), e dalle ispezioni in conservatoria dei Registri, non risultano gravami e il diritto degli esecutati è di piena proprietà.

Dalla consultazione dell'“*Inventario generale delle terre civiche*”, stilato dalla Regione Sardegna secondo le indicazioni degli artt. 6 e 7 della L.R. 14.03.1994 n. 12, il bene non risulta inserito nell'elenco di fondi ad uso civico ricadenti nel Comune di Tempio Pausania.



## **Quesito n. 8 – “Spese di gestione e di manutenzione”**

*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;*

Il bene oggetto della procedura non prevede oneri di natura condominiale, né spese fisse di gestione, ad eccezione di quelle per la normale manutenzione dell'immobile.

Da specifica richiesta all'esecutato in sede di sopralluogo, risulta che non è mai stato costituito un Condominio e/o nominato un amministratore del Condominio.

## **Quesito n. 9 – “Formazione lotti di vendita”**

*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;*

Il bene oggetto della procedura è vendibile in lotto unico.

## **Quesito n. 10 – “Divisibilità in natura”**

*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 bene è pignorato per la quota di 1/1 e dunque si procederà alla stima dell'intero, con formazione di lotto unico di vendita.

## **Quesito n. 11 – “Stato di possesso del bene”**

*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;*

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati e da loro occupato come abitazione di residenza.

La proprietà del bene in oggetto risulta XXX, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Dott. PAPACCIO Fabio (Notaio in Tempio Pausania) del 12/03/1997 repertorio n. 27214 – Trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 26/03/1997 Registro Generale n. 1953 - Registro Particolare n. 1386 (Allegato G).

### **Quesito n. 12 – “Assegnazione della casa coniugale”**

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

I beni pignorati non sono oggetto di provvedimenti di assegnazione a seguito di separazione o divorzio registrati in Conservatoria dei Registri, come da visura allegata (Allegato C).

### **Quesito n. 13 – “Esistenza di vincoli a carico dell'acquirente”**

*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;*

Non risulta esistente sugli immobili alcuno degli altri vincoli o oneri previsti ed elencati nel presente quesito.

Per le formalità che saranno cancellate con la presente procedura si rimanda alla risposta al quesito n. 1.

### **Quesito n. 14 – “Stima valore dell'immobile”**



*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.*

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo ovverosia per confronto con i prezzi medi di compravendita d'immobili di simili caratteristiche in un mercato omogeneo analogo a quello di riferimento e con i valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; si è inoltre tenuto conto delle effettive caratteristiche intrinseche dei beni utilizzando dei coefficienti di deprezzamento/apprezzamento, nonché degli eventuali oneri pendenti nei confronti del condominio e delle eventuali spese tecniche per la regolarizzazione edilizia.

Valore dell'immobile (residenza e aree pertinenziali):

Dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto presso alcune agenzie immobiliari della zona e dal raffronto con quanto presente nella banca dati dell' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, si è determinato che il prezzo medio per metro quadrato commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima ed in condizioni normali di conservazione è di 1.300,00 €.

Per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti parametri seguendo le istruzioni dell'osservatorio del mercato immobiliare per la determinazione della consistenza degli immobili a destinazione residenziale:

Superfici residenziali

- Abitazione: 120,50 m<sup>2</sup>

Superfici non residenziali

- Cantina: 19,50 m<sup>2</sup>
- Balconi: 17,00 m<sup>2</sup>

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Aree scoperte e giardino: 13,70 m<sup>2</sup>

Coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione della superficie commerciale:

- Vani principali:



- 100%
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e similari):
  - nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori
- Superfici pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (verande coperte, balconi, terrazzi e similari):
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;
- Superfici pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (aree scoperte):
  - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare;
  - al 2% per superfici eccedenti detto limite

Pertanto avremo:

$$S.C. = 120,50 + 19,50 \times 50\% + 17,00 \times 30\% + 13,70 \times 10\% = 136,72 \text{ m}^2$$

Il tutto quindi per una superficie commerciale pari a **137,00 m<sup>2</sup>** ed un Valore base  $137,00 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{178.100,00 \text{ €}}$

Richiamando quanto detto in risposta al quesito numero 2, si reputa congruo applicare una decurtazione del valore base utilizzando come riferimento i seguenti parametri e coefficienti:

<b>Caratteristiche tipologiche = K 1</b>		<b>coeff.</b>
a)	Abitazioni monolocali	1,05
b)	Abitazioni bilocali	1,02
c)	Abitazioni trilocali	1,00
<b>d)</b>	<b>Abitazioni quadrilocali</b>	<b>0,95</b>
<b>Caratteristiche posizionali = K 2</b>		<b>coeff.</b>
a)	Abitazioni situate al piano seminterrato	0,80
b)	Abitazioni situate al piano terreno	0,95
<b>c)</b>	<b>Abitazioni situate ai piani intermedi e all'ultimo piano</b>	<b>1,00</b>
d)	Abitazioni situate al piano attico	1,20
<b>Caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità) = K 3</b>		<b>coeff.</b>
a)	Ottime	1,02



<b>b)</b>	<b>Buone</b>	<b>1,00</b>
c)	Mediocri	0,98
d)	Scadenti	0,95
Vetustà = K 4		coeff.
a)	Meno di 5 anni	1,10
b)	Da 5a10anni	1,05
c)	Da 10 a 20 anni	1,00
<b>d)</b>	<b>Da 20 a 40 anni</b>	<b>0,90</b>
e)	Oltre 40 anni	0,80
Stato di conservazione = K 5		coeff.
<b>a)</b>	<b>Normale</b>	<b>1,00</b>
b)	Mediocre	0,95
c)	Scadente	0,80
Caratteristiche tecniche e funzionali = Ki 6		coeff.
<b>a)</b>	<b>Ottime</b>	<b>1,00</b>
b)	Buone	0,95
c)	Mediocri	0,90
d)	Scadenti	0,80

Pertanto avremo un coefficiente di deprezzamento totale pari a:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

$$K_t = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{0,855}$$

ed un più probabile valore di mercato pari a:

$$178.100,00 \text{ €} \times 0,855 = \mathbf{152.275,50 \text{ €}}$$

$$1.300,00 \text{ €} \times 0,855 = \mathbf{1.111,50 \text{ €/m}^2}$$

#### Valore finale

Ai valori così ottenuti devono inoltre essere detratte le spese relative alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica indicate nella risposta al Quesito n. 6. Tali somme ammontano a complessivi:

$$2.200,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} = 4.200,00 \text{ €}$$

Si ottiene quindi il più probabile valore di mercato di stima finale dell'intero lotto di vendita:

$$152.275,50 - 4.200,00 = 148.075,50 \text{ €}$$

che si approssima a **148.000,00 €** (Centoquarantottomila/00 Euro).



## 4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ricordando che il valore stimato dei beni pignorati di cui alla procedura in oggetto ammonta a **148.00,00 €**, e nel ringraziare per la fiducia e l'incarico accordato, resta a disposizione per chiarimenti sulla stesura della presente perizia ed richieste di integrazioni.

Allegati:

- A) Comunicazioni operazioni peritali;
- B) Verbali di sopralluogo C.T.U.;
- C) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- D) Dati catastali;
- E) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile;
- F) Concessione Edilizia;
- G) Titolo di provenienza;
- H) Attestazione trasmissione perizia ai creditori ed ai debitori.

Olbia lì 15/11/2022

Il tecnico

Ing. Emanuele NAPOLANO

