

# ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 91/2018

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE



**Giudice : Dott.ssa Costanza Teti**

**C.T.U. : Geom. Luca Nocco**



## Conferimento Incarico Professionale

Nell'udienza del giorno 02 Settembre 2020 il Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Costanza Teti, ha conferito incarico professionale, previo giuramento di rito in via telematica visto il Decreto Legge n.18 del 17 Marzo 2020 in data 05/09/2020, allo scrivente Geom. Luca Nocco iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n°3442 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS) in Traversa Pasquale Demuro snc, di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n° 91/2018**, promossa da **Italfondiaro S.p.A.** ( Intesa San Paolo C.F. 00880671003 con gli Avv.ti Sara Demontis, Gabriella Deligia e Maria Antonietta Concu contro-----).

Nella predetta udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti meglio evidenziati di seguito, per un numero pari a quattordici.

## Premessa

In relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto al recupero della documentazione catastale e urbanistico-edilizia, relativa a:

- **Locale artigianale** sito nel Comune di Olbia (SS) Via Lucania, angolo Via Umbria, Condominio "Imprese Unite 3" – distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 30, Mappale 6349, sub.22, Piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 68 m<sup>2</sup>, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, Rendita €.421,43;

In seguito ad una verifica della documentazione catastale, più precisamente da una visura nominativa, il C.T.U. ha potuto rilevare che oltre all'unità sopra descritta, il debitore ha intestato nello stesso stabile un posto auto distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 6349 sub.48, comunicando il tutto al Signor Giudice con istanza del 20/02/2021 e per conoscenza all'Avv-----, difensore della parte procedente. In considerazione che l'unità oggetto di perizia è relativa unicamente al locale ad artigianale, il C.T.U. precisa che il posto auto pur considerato (attinente) pertinenza al locale artigianale mantiene una propria univocità ed esclusività catastale, in quanto è stato censito come categoria C/6, consistenza 14 m<sup>2</sup> e superficie Catastale 15 m<sup>2</sup>.

Inoltre ho provveduto a comunicare al soggetto esecutato debitore Signor----- con raccomandata A/R e al creditore procedente **Italfondiaro S.p.A.** via pec, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

### **Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.**

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per il **18.11.2020** presso il luogo per cui è causa, in Comune di Olbia Via Lucania angolo Via Umbria n°15/A Condominio "Imprese Unite 3" Piano Terra, alle ore 09.30 e di questo è stato dato avviso in data **28/10/2020 (Allegato 5 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali")** a:

- Parte debitrice, -----, nato a ----- il ----- e residente a -----, Via -----, C.F.: -----, come da notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;



- Parte procedente, **Italfondario S.p.A.** C.F.: 00880671003 Società con Unico Socio, appartenente al Gruppo Bancario DoBank Spa, con sede in Roma alla Via Carucci n°131 in persona dell'Avvocato Silvia Mezzetti nella sua qualità di procuratrice di Intesa San Paolo Spa in virtù di procura speciale rappresentata e difesa dall'Avv. Sara Demontis ( C.F.: DMNSRA74D57I452M, del Foro di Sassari, con studio in Sassari, Via Giorgio Asproni n°23, a mezzo di pec (posta elettronica certificata);

- Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n°17 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo comunicazione telefonica con il Sig. Addis Mario, autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato.

In data **05.11.2020** la raccomandata indirizzata all'esecutato (-----) è stata restituita con la dicitura "irreperibile". Pertanto ho provveduto ad inviare in data **06.11.2020** una seconda raccomandata presso il locale commerciale oggetto di stima.

#### **QUESITO UNO** - "Identificazione del bene"

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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 nelle 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'articolo 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;

In seguito alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civile presente nel fascicolo pur risultando completa, lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica tramite portale dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio della Provincia di Sassari. **(Allegato 2 "Ispezioni ipotecarie")**

#### **STORIA VENTENNALE**

Dalle visure catastali è stato accertato che:

- L'unità immobiliare sopra descritta, alla data del **25 Gennaio 1995**, risultava appartenere a:

- ----- **titolare della proprietà per 1000/1000;**

per iscrizione dell'ipoteca volontaria di concessione a garanzia di finanziamento ricevuto dal creditore ipotecario **Banca di Credito Sardo S.p.a.** con sede in Cagliari C.F.: 00232340927 domiciliata a Tempio Pausania Via Ferraciu n.9 risultante da atto del 25/01/1995 Rep. 78707 del Notaio Castelli Eugenio di Olbia, trascritto a Olbia il 25/01/1995 Rep. N.78654/1995.



## FORMALITA' PREGIUDIZEVOLI

### Pignoramento immobiliare

Trascrizione del 23/04/2018 Registro generale n.3377 – Registro Particolare n. 2404 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania repertorio 486/2018, atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

**Soggetti interessati:** Intesa San Paolo S.p.A. C.F.: 00799960158 con sede in Torino, in persona delegata Avv. Sara Demontis con studio in Sassari Via Giorgio Asproni n°23 **contro** -----.

### Immobile:

Locale artigianale sito nel Comune di Olbia (SS) Via Lucania angolo Via Umbria facente parte del Condominio denominato “Imprese Riunite 3” – distinto in Agenzia del Territorio – Ente Urbano al Foglio 30, Mappale 6349, sub.22, Piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 68 m<sup>2</sup>, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, Rendita €.421,43.

Le **mappe** censuarie identificative dei beni, vengono allegate alla presente. **(Allegato 1 “documentazione catastale” e Allegato 2 “Ispezioni Ipotecarie”)**

### *QUESITO DUE - "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 (calpestabili) 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;*

### Ubicazione

Provincia di Sassari - Comune di Olbia – Via Lucania angolo via Umbria n°15/A - zona “San Smplicio”, via che si raccorda alla Strada Statale 127 la cui percorrenza collega Olbia a Tempio, Telti e Monti.

Il Complesso Condominiale denominato “Imprese Riunite” dove insiste l’immobile in questione è identificato con civico “15/A” piano terra ad uso laboratorio artigianale, ma tuttavia l’esecutato ha riservato parte della superficie del locale come abitazione per dimorarvi.

Il complesso residenziale e commerciale è costituito da 3 piani fuori terra e nello specifico il fabbricato è composto da 25 unità immobiliari di cui 17 unità di tipo residenziale, 1 unità adibita ad ufficio e le restanti 7 adibite a negozi e/o laboratori ognuna di esse con il posto auto di pertinenza.



### Dati catastali

- **Locale con destinazione catastale "arte e mestieri" pertanto pertinente all'uso artigianale** distinto nel catasto fabbricati di Olbia, foglio 30, mappale 6349 sub.22, via Lucania n°15/A Complesso Condominiale "Imprese Riunite", piano T., categoria C/3, classe 2, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 91,00 m<sup>2</sup> e superficie totale escluse aree scoperte mq 55,00 e rendita €.433,82.

### Proprietà

Proprietà per 1000/1000 -----;

### Beni ad uso comune del Complesso Condominiale "Imprese Riunite":

Lo scrivente considerando che il bene è inserito in un contesto immobiliare regolarmente costituito in condominio ha individuato tale beni dall'analisi del regolamento di condominio e dall'elaborato planimetrico che riporta con il sub. 1 Il cosiddetto BCNC ( Bene Comune Non Censibile ) che in analisi risultano come segue :

- Aree destinate a verde condominiale;
- area comune di accesso alla zona parcheggio con esclusione delle porzioni ad uso di tale destinazione che risultano assegnati in proprietà esclusiva in relazione ad un loro preciso identificativo catastale;
- impianto di illuminazione delle parti comuni come portico e area parcheggi.

### Beni comuni del Fabbricato Condominio "Imprese Riunite":

Considerando la natura condominiale del fabbricato tali beni sono identificabili ai sensi dell'art. 1117 c.c. dove dallo stesso regolamento che lo scrivente dall'Amministratore in carica emerge che gli stessi sono i seguenti:

- aree che sottendono ciascun fabbricato, le fondazioni, i muri perimetrali maestri, tutti i locali contatori, i locali raccolta dei rifiuti, le aree circostanti bene delimitate in loco e, in genere, tutte le parti di ciascun fabbricato necessarie all'uso comune;
- le scale di accesso ai primi piani sono di proprietà comune tra i proprietari degli appartamenti delle stesse servitù;
- le aree a verde antistanti o circostanti le unità immobiliari al piano terra e i rispettivi portici che insistono nei vani scala

Tutti assegnati con uso e competenza in relazione a singolo valore millesimali.

A tale proposito tale porzione risulta avere millesimi 54,99 nel contesto della tabella generale.



### **CONSISTENZA UTILE LORDA Locale Commerciale Piano Terra:**

Catasto fabbricati del Comune di Olbia, foglio 30, mappale 6349, sub.22

Superficie lorda commerciale = mq. 91,00.

### **CONSISTENZA UTILE NETTA Locale Commerciale Piano Terra:**

Catasto fabbricati del Comune di Olbia, foglio 30, mappale 6349, sub.22

Piano	Vano	Superficie Utile/calpestabile (MQ)	Altezza (MT.)
Terra	ufficio	18,13	2,72
Terra	ripostiglio	13,05	2,72
Terra	Laboratorio	42,06	2,72
Terra	Anti/wc	1,89	2,72
Terra	Wc	1,73	2,72
<b>Totale Superficie Utile</b>		<b>76,86</b>	<b>2,72</b>

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

L'immobile si presenta in condizioni buone sotto tutti i punti di vista, con accorgimenti d'arredo che ne risaltano la buona fattura di costruzione di tutto il complesso, per quanto riguarda lo stato di manutenzione ( vedasi **Allegato 3 "documentazione fotografica"**) internamente non si notano particolari difetti di risalita d'umido e cedimenti lungo le pareti murarie, e nei muri perimetrali. Tutti i vani sono forniti di areazione naturale.

dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

#### **Fondazioni:**

Non essendo possibile effettuare analisi di tipo invasivo si fa riferimento ai progetti concessionati.

#### **Vespai:**

Non essendo possibile effettuare analisi di tipo invasivo si fa riferimento ai progetti concessionati.

#### **Muratura portante verticale:**

pilastrini e travi in c.a. con presunto tamponamento e doppia muratura con forati in blocchi di laterizio;

#### **Muratura Tramezzi:**

Eseguiti in mattoni forati 8x15x30.

#### **Massetto:**

Di sottofondo eseguito in cls dello spessore di cm 10 con rete elettro saldata.

#### **Solai:**

I solai sono realizzati con struttura mista in laterizio e cemento armato e costituito da travetti prefabbricati con fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro, con interposizione di elementi in laterizio (pignatte).

#### **Solai Copertura:**

Solai inclinati con sovrastante manto di tegole curve (coppi).



**Intonaci Interni:**

del tipo civile, in malta cementizia dello spessore di mm. 20.

**Intonaci Esterni:**

del tipo frattazzato fine, con malta calce cemento dello spessore di mm. 20.

**Rivestimento E Pavimentazione Bagni:**

in piastrelle di ceramica di misura variabile.

**Pavimentazioni Interne Ed Esterne:**

Eseguiti con piastrelle di monocottura.

**Infissi Interni:**

In pvc completi di maniglie e ferramenta.

**Infissi Esterni:**

In legno color castagno completi di persiane in legno.

**Apparecchi Igienico-Sanitari:**

di tipo economico IDEAL-STANDARD o similari.

**Impianto Elettrico:**

realizzato sottotraccia.

**Impianto Fognario:**

In P.V.C. allacciato alla rete fognaria comunale.

**Impianto Idrico sanitario e condizionamento:**

nell'unità immobiliare in oggetto sono presenti i condizionatori.

**Caratteristiche Della Zona**

La zona in cui sorge il Condominio denominato "Imprese Riunite" in via Lucania angolo Via Umbria è una zona dove sono presenti diverse attività commerciali quali bar, ristoranti, pizzerie, tabacchi, giornali, gelaterie, market, e negozi di vario genere.

La percorrenza con i mezzi pubblici presenti nella città di Olbia conduce ai servizi primari come scuole, poste, banche, carabinieri e polizia, farmacie, porto e aeroporto.



**QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e 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 riportati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli attuali riscontrabili nella documentazione catastale (**Allegato 1 "documentazione catastale"**) e nelle ispezioni ipotecarie (**Allegato 2 "ispezioni ipotecarie e atto notarile"**) allegate alla presente.

**Dati catastali**

- **Locale commerciale** distinto nel catasto fabbricati di Olbia, foglio 30, mappale 6349 sub.22, via Lucania n°15/A Complesso Condominiale "Imprese Riunite", piano T., categoria C/3, classe 2, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 91,00 m<sup>2</sup> e superficie totale escluse aree scoperte mq 55,00 e rendita €.433,82.

**Proprietà**

Proprietà per 1000/1000 -----;

**QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"**

**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;

Relativamente al quesito sopra riportato il C.T.U. ha verificato, durante il sopralluogo effettuato, la corrispondenza della planimetria catastale e se la stessa corrispondeva esattamente allo stato di fatto dell'immobile.

Lo scrivente annota che attualmente non vi sono modifiche per quanto riguarda la sagoma d'ingombro, ma che è presente una difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni e un'apertura lato ovest adiacente al portico non realizzata, pertanto oltre alla necessità di dover regolarizzare anche la parte urbanistica con una procedura in accertamento di conformità da depositarsi con lo sportello Suape si è comunque provveduto con aggiornamento della planimetria catastale – proceduta DOCFA – rappresentando fedelmente lo stato di fatto.

L'immobile allo stato attuale è così identificato: Comune di Olbia Foglio 30 Mappale 6349 sub.22, Ubicazione Via Lucania snc piano terra, Zona Censuaria 1, categoria C/3, Classe 2, Consistenza 70,00 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 91 m<sup>2</sup> e rendita € 433,82, come meglio descritto nell' **Allegato 1 "documentazione catastale"**.





**QUESITO CINQUE** - "Destinazione urbanistica di piano" **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è indicata con **B2**, ossia zona residenziale di completamento denso, del Piano di Fabbricazione del Comune di Olbia.

L'area prende il nome di Quartiere Santa Maria e in merito alla verifica dei requisiti di applicabilità dell'art. 30 della L.R. 8/2015, di cui all'art. 34 della citata legge, si evidenzia che il fabbricato è situata in un'area soggetta a vincoli del PAI molto elevato per quanto riguarda il rischio idraulico (Hi4).

Nel Piano di gestione Rischio Alluvioni della regione Sardegna ha la pericolosità molto elevata essendo anche nella fascia dei 150 mt dal fiume.

Inoltre è una zona a vincolo Paesaggistico nell'ambito n°18 Golfo di Olbia e ricade nelle zone di espansioni fino agli anni 50, fascia costiera, beni paesaggistici (ex art. 143 D.Lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico d'insieme).

**QUESITO SEI** "Conformità alla normativa - sanabilità"

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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;

– Con C.E. N°607 del 19 Agosto 1992 la Società Imprese Riunite ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Olbia di realizzare la costruzione di un Edificio residenziale e commerciale in Comune di Olbia via Cimabue via Umbria;

– In data 02/05/1995, con protocollo 510, la Società Imprese Riunite S.r.l., ha ottenuto la licenza di abitabilità e usabilità di 7 locali commerciali, servizi, 1 appartamento, posti auto e portico al piano terra, 10 appartamenti, e scale e verande al piano primo e 7 appartamenti, 4 scale e verande e terrazzi al piano secondo, visto e considerato che il fabbricato è stato eseguito in conformità al progetto approvato, vista la dichiarazione del Direttore dei lavori ai sensi del D.p.r. n°425 del 22/04/1994, visto l'accatastamento al Foglio 30 Mappale 6349 dal sub.1 al sub.51, visto l'autorizzazione allaccio idrico e fognario, visto il certificato prevenzione incendi n°13889 del 09/11/94, visto il collaudo degli impianti legge 46/910 e visto il collaudo statico n°16587 del 13/07/94; (**Allegato 4 "documentazione urbanistico-edilizia"**).

Lo scrivente dal raffronto tra gli elaborati di progetto, approvati con i sopra citati titoli abilitativi e lo stato attuale dei luoghi ha potuto accertare che è presente la difformità sotto descritta:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e apertura lato ovest adiacente al portico non realizzata.

Il C.T.U., per la difformità sopra descritta evidenzia, anche grazie al consulto tramite un colloquio telefonico con il funzionario dell'ufficio edilizia privata, che per poter riportare allo stato di fatto e quindi avere la conformità edilizia, il locale in oggetto necessita di una richiesta di autorizzazione in sanatoria ( Accertamento di conformità ) presso gli uffici del Comune di Olbia, così che lo stesso possa rilasciare il provvedimento solo dopo aver rilasciato parere



favorevole da parte dell'ufficio tutela del paesaggio ed edilizia privata e pagati gli oneri concessori calcolati in base agli abusi effettuati.

Infine il costo da sostenere per il rilascio del provvedimento in sanatoria delle opere sopra descritte, comprensivo di diritti, oneri e parcella del professionista per l'evasione totale dell'incarico, sarà di circa € 4.000 .

**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;

I beni pignorati ad oggi non risultano gravati da censo, livello o uso civico, in quanto il sottoscritto ha provveduto ad oggi di estrapolare le Visure Ipotecarie degli stessi rilevando che:

– Trascrizione del 23/04/2018 Registro generale n.3377 – Registro Particolare n. 2404 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania repertorio 486/2018, atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

**Soggetti interessati: Intesa San Paolo S.p.A.** C.F.: 00799960158 con sede in Torino, in persona delegata Avv. Sara Demontis con studio in Sassari Via Giorgio Asproni n°23 **contro** -----.

**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;

Il bene oggetto della perizia facendo parte del Condominio "Imprese Riunite 3" viene identificato con i rispettivi millesimi generali.

L'unità immobiliare identificata come Palazzina n.1 - Negozio interno 3 presenta una quota di millesimi generali di 54,99 (**Allegato 8 "documenti condominio "Imprese Riunite 3"**)

Di questo è stato regolarmente consegnato dal Geom. Ivan Stoppani, Amministratore del Condominio "Imprese Riunite 3", la situazione delle spese gestionali relative all'anno 2019/2020 con i versamenti ad oggi :

<b>RATA DA VERSARE</b>	<b>DA VERSARE</b>	<b>VERSATO</b>	<b>RESIDUO</b>
rata n.1 del 30/01/2020	€ 7.279,98	€ 0,00	- € 7.279,98
rata n.2 del 01/04/2020	€ 170,19	€ 0,00	- € 170,19
rata n.3 del 01/07/2020	€ 170,19	€ 0,00	- € 170,19
rata n.4 del 01/10/2020	€ 170,19	€ 0,00	- € 170,19
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.790,55</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 7.790,55</b>

Con un debito complessivo pari ad **€ 7.790,55**.



Interpellato altresì l'Amministratore è stato confermato che nei due anni antecedenti alla presente Perizia il Condomino in questione non ha deliberato spese di eventuali lavori straordinari non sussistendo per tanto ulteriori costi al debito di cui prima. **Allegato 8 "documenti condominio "Imprese Riunite 3")**.

***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;*

Secondo il parere del C.T.U. l'immobile deve essere valutato in un unico lotto poiché la possibilità di eventuali frazionamenti, comprometterebbe in modo negativo la valutazione allo stato attuale.

***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'immobile sopra descritto per la quota di 1000/1000.

L'unità immobiliare non è divisibile in relazione a norme urbanistiche vigenti che non possono generare pari uso in considerazione alle possibili superfici dei singoli derivati.

***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;*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà è risultata nella piena disponibilità dell'esecutato, occupando però una parte del locale per dimorarvi, come conferma l'istanza dell'Istituto vendite giudiziarie, dove si allega la dichiarazione di residenza da parte del Sig. ----- . **(Allegato 7 "istanze con risposte da parte del Giudice")**.

***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;*

Immobile occupato dal proprietario in parte con attrezzature da lavoro ed in parte come dimora, come conferma la dichiarazione di residenza da parte del Sig. ----- allegata all'istanza effettuata da parte dell'I.V.G. . **(Allegato 7 "istanze con risposte da parte del Giudice")**.



**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;

Sulla base delle risultanze dei sopralluoghi, della consultazione degli archivi della conservatoria dei RR.II. di Tempio P. e delle informazioni detenute presso l'Agenzia del Territorio di Sassari e presso gli uffici tecnici comunali, è emerso che:

– la descrizione dei beni pignorati, che compare nell'atto di pignoramento, li identifica correttamente;

**(Allegato 1 “documentazione catastale”)**

– Non sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

– Non sussistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione);

– Non esistono oneri e vincoli di natura condominiale, gravanti sul bene, come confermato dall'Amministratore. **(Allegato 8 “documenti condominio “Imprese Riunite”)**.

**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 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.

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato all'anno 2020 con attenta analisi sull'attuale andamento di mercato, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, a parità di posizione, consistenza, stato di conservazione, tipologia del locale, panoramicità.

A tale scopo è stato utilizzato come **parametro di riferimento €/mq lordo**, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.



## PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

“Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito a Anno 2020 – Semestre 1”

Provincia: SASSARI Comune: OLBIA

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO STORICO STAZIONE SAN SEMPLICIO

Codice di zona: B1 Microzona catastale: n.1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Commerciale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO €/MQ	SUP. L/N	VALORI LOCAZIONE €/MQ per mese	SUP. L/N
Magazzini	Normale	Min.800 Max 1.100	L	Min.4 Max 5,5	L
<b>Negozio</b>	<b>Normale</b>	<b>Min.1.600</b> <b>Max 2.200</b>	<b>L</b>	<b>Min.12,00</b> <b>Max 17,00</b>	<b>L</b>

· Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

· Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

· Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per immobili, ad uso commerciale nella fattispecie categoria catastale C/3, si definisce il **parametro di riferimento €/mq lordo variabile da un valore minimo di 1.600 €/mq ad un massimo di 2.200€/mq come da specchio precedente.**

### Valore parametrico da applicare

Al fine di determinare il più probabile Valore di mercato in funzione dei parametri di cui prima considerati, posizione, stato e fruibilità che dettano il corrente valore di mercato, lo scrivente ritiene opportuno anche a seguito di comparate analisi di altri immobili, che il più corretto Valore parametrico dell'unità in questione possa essere stabilito in **€ 2.000 al mq.**

Considerato che tale Valore viene assoggettato all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto **Valore di mercato x K (coefficiente).**

- **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (*ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie, spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico*).



La zona in cui sorge il Condominio denominato "Imprese Riunite 3" in via Lucania angolo Via Umbria è una zona da considerarsi buona, dove sono presenti diverse attività commerciali quali bar, ristoranti, pizzerie, tabacchi, giornali, gelaterie, market, e negozi di vario genere.

La percorrenza con i mezzi pubblici presenti nella città di Olbia conduce ai servizi primari come scuole, poste, banche, carabinieri e polizia, farmacie, porto e aeroporto.

. **Coefficiente di localizzazione = KI = 1,00**

- **Caratteristiche di posizione intrinseche:** (*esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.*)

L'esposizione e la luminosità sono sufficienti, buon livello di accessibilità: doppio ingresso dall'esterno, sia da via Lucania che da Via Umbria. **Coefficiente di posizione = Kp = 1,10**

- **Caratteristiche tipologiche:** (*età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.*).

L'immobile è stato realizzato con C.E. N°607 del 19 Agosto 1992 e n data 02/05/1995, con protocollo 510, la Società Imprese Riunite S.r.l., ha ottenuto la licenza di abitabilità e usabilità dell'intero complesso formato da locali commerciali e abitazioni.

Ad oggi le caratteristiche strutturali ed architettoniche appaiono buone; non possiede finiture di alto livello; lo stato di conservazione e manutenzione di infissi e murature è sufficiente. **Coefficiente di tipologia = Kt = 1,00**

- **Caratteristiche redditizie:** (*rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito*).

L'unità immobiliare non è conforme a quanto autorizzato con i citati titoli abilitativi, come meglio sopra descritto, ma facilmente sanabile e perfettamente locabile e dal punto di vista commerciale ha un target ampio per possibili acquirenti. **Coefficiente di redditività = Kpr = 1,10**

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = KI \times Kp \times Kt \times Kpr = 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10 = 1,21;$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$Vm = Vm \times K = \text{€ } 2.000/\text{mq} \times 1,21 = \text{€ } 2.420 \text{ €/mq.}$$

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato, è stata calcolata la superficie commerciale considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%.



## CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO:

**Locale artigianale** Catasto fabbricati di Olbia, foglio 30, mappale 6349 sub.22,

### Piano Terra:

Superficie lorda commerciale mq. 91,00 x 3.570,00 €/mq = € 220.220,00

Totale € 220.220,00

**Totale arrotondato € 220.220,00**

**Totale foglio 30, mappale 6349 sub. 22 = € 220.220,00**

**(ducentovemilaeduecentoventieuro,00 )**

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine e di n. 10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inviata telematicamente e depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.



**ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:**

- ALLEGATO 1 “Documentazione catastale”;
- ALLEGATO 2 “Ispezioni ipotecarie”;
- ALLEGATO 3 “Documentazione fotografica”;
- ALLEGATO 4 “Documentazione Urbanistico-Edilizia”;
- ALLEGATO 5 “Avvisi AR inizio operazioni peritali”;
- ALLEGATO 6 “Documenti Tribunale”;
- ALLEGATO 7 “Istanze con risposte del Giudice”;
- ALLEGATO 8 “Documenti Condominio”;
- ALLEGATO 9 “Spese”
- ALLEGATO 10 “Copia Acconto e Avviso Saldo Parcella”.

Arzachena, 08/03/2021

**Il C.T.U.**

*Geom. Luca Nocco*

