

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

contro

RELAZIONE

Incarico conferito dal Giudice: dott. Francesco ALTERIO

Il CTU:ing. Fabrizio Deiana

Lanusei 19/03/2020

Ing. Fabrizio Deiana



INDICE

Capitolo primo:

- Introduzione

Capitolo secondo:

- Beni della Sig.ra xxx

Capitolo terzo:

- Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

- Soddisfazione quesiti

Capitolo quinto:

- Considerazioni finali

Allegati:

- Corrispondenza con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanusei
- Visura e planimetria catastale.



CAPITOLO PRIMO

Introduzione

La presente Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dal Giudice Dott. Francesco Alterio nell'udienza del 13/06/2019 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Piazza Donatori di Sangue snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei,

La Consulenza Tecnica è stata conferita allo scrivente, per determinare il valore dell'immobile di proprietà ; in particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore)** nonché l'adempimento degli incumbenti dell'art. 498 cpc (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;*
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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 2) *Descriva, previo 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)*
- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;*
- 5) *Indichi 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia statio sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio1985, n. 47, e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;*
- 7) **dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica**
- 8) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 9) *se l'immobile è pignorato solo prò-quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dalPart.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 10) *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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti do locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 11) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12) ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di aneli abilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;*
- 13) ***fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*



- 14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ri-tenuta di necessario supporto alla vendita; qualora non sia già in atti, acquisisca certificato di stato civile del debitore dai quale risulti la data di matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data dell'eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni O è di proprietà esclusiva del debitore;*
- b) *invii a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*
- c) *Allegli attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;*
- d) *depositi, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
- e) *intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- f) *segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- g) *formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso*



CAPITOLO SECONDO

Beni del patrimonio della Sig.ra xxx

L'esecuzione immobiliare delle proprietà della Sig.ra riguardano la seguente unità immobiliare:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Lanusei, Via Guglielmo Marconi n. 136, censita al NCEU al Catasto Fabbricati, foglio 7, parcella 1003, subalterno 2, categoria 3, consistenza 5 vani.

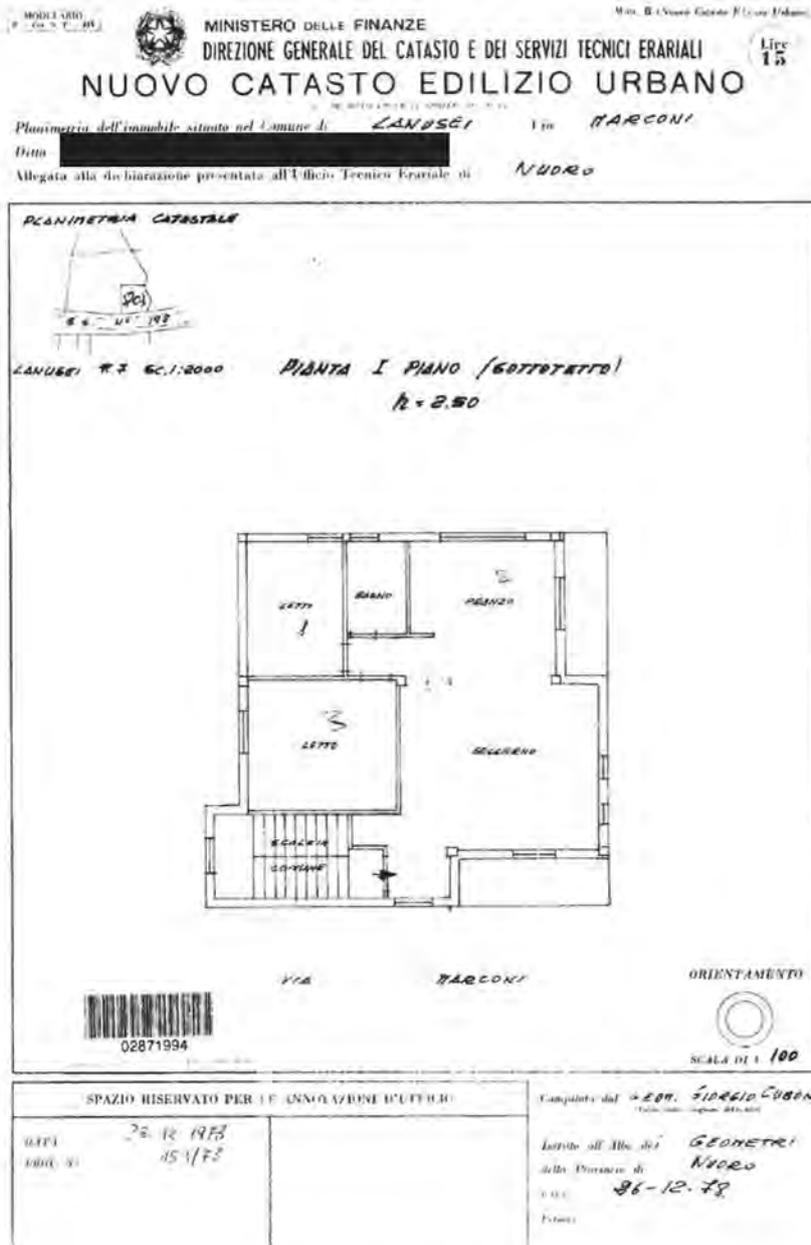


Immagine 1: Planimetria catastale

CAPITOLO TERZO

Rilievo dello stato dei luoghi

In osservanza al mandato ricevuto, in data 11/12/2019 alle ore 15:30 lo scrivente eseguiva il primo sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare.

Nell'occasione partecipavano anche, il Dott. Alessandro Nieddu collaboratore del sottoscritto, il Maresciallo Paolo Furcas, l'Appuntato Scelto Giampiero Cannas, il

Appurata l'impossibilità di poter accedere all'appartamento per poter effettuare i sopralluoghi e le dovute misurazioni, come da mandato dell'Ill.mo Giudice, è stato necessario ricorrere all'ausilio delle Forze Pubbliche nonché all'ausilio del fabbro per avere accesso forzato all'immobile pignorato.

L'appartamento di proprietà della Sig.ra è collocato al primo piano sopra il livello della strada, l'accesso alla palazzina avviene tramite la via Marconi. Al momento del sopralluogo la porta di ingresso della

li Agenti delle Forze dell'Ordine è stato necessario forzare la serratura tramite l'ausilio del fabbro.

Dopo aver effettuato l'accesso alla hall comune si arriva alla unità immobiliare oggetto di pignoramento tramite un corpo scala, al contrario della porta di accesso principale, la porta di accesso del caposcala non è stata trovata sbarrata, è stato quindi possibile accedere all'appartamento senza ulteriori complicazioni.

L'unità immobiliare viene descritta nei particolari sia spaziali che dimensionali e tecnici nella sezione della presente relazione dedicata alla risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.



Immagine 2: Portone d'ingresso durante le operazioni di forzatura della serratura.



CAPITOLO QUARTO

Soddisfazione quesiti

In base a quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dall'Ill.mo giudice, che analizzeremo uno alla volta:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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;
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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Nella documentazione presente agli atti vi è il certificato notarile redatto dal Dottor Alessandro Dessy, con Studio Notarile sito in Lanusei, iscritto al ruolo dei Distretti Notarili di Cagliari, Lanusei e Oristano, con il quale si ricostruisce il ventennio degli immobili oggetto della presente relazione.



- 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)*

Descrizione dello stato di fatto

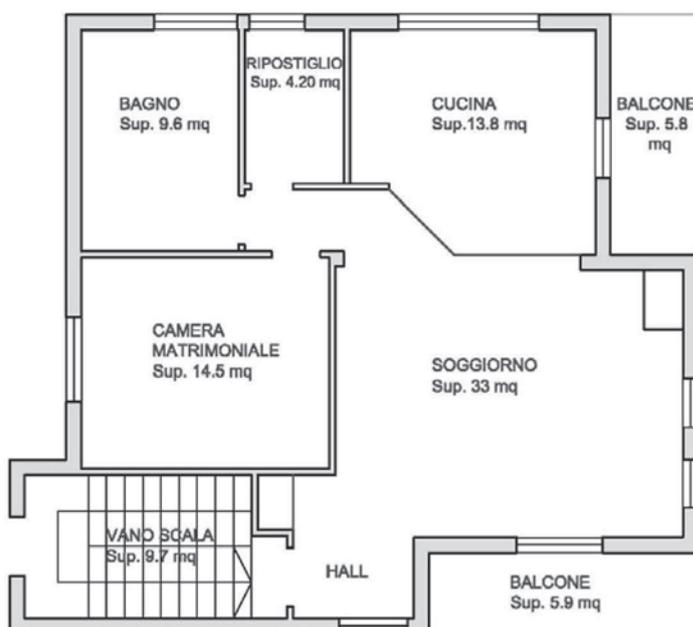


Immagine 3: Pianta immobile con superfici.

L'Immobile oggetto di pignoramento è situato nel comune di Lanusei in Via Guglielmo Marconi n.136, censita al NCEU al Catasto Fabbricati, foglio 7, parcella 1003, subalterno 2.

Esternamente il corpo di fabbrica si presenta con forme regolari, con le facciate colorate di due diverse tonalità, giallino e verde.

La struttura portante dell'edificio è la classica struttura puntiforme, (telaio pilastri-travi) in cemento armato. I solai intermedi sono in latero-cemento, la copertura è costituita da un tetto a falde che dal punto di vista strutturale è retta da solai in calcestruzzo armato, nonostante le finiture interne dell'appartamento mostrino nel salotto una falsa struttura portante a capriate e orditura in legno. Il manto di copertura è in coppi.



L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Marconi tramite una passerella che introduce alla hall comune, dalla quale, tramite un corpo scala a due rampe, rettilinee e parallele con pianerottolo interpiano, si accede al primo livello dove è collocato l'appartamento. Non è presente alcun impianto di sollevamento, per cui l'immobile non risponde ai criteri di visibilità e accessibilità, ma risponde ai criteri di adattabilità dati dal D.M. 236/89

All'ingresso dell'appartamento si presenta una zona open-space dove trovano spazio gli ambienti della zona giorno. Si trova quindi la hall di ingresso - soggiorno con superficie di 33 mq e la cucina-pranzo di 13.8 mq.

Gli ambienti che completano l'abitazione sono una camera matrimoniale avente superficie di 14,5 mq, un bagno di 9.6 mq e un ripostiglio di 4.2 mq.

Per quanto riguarda le rifiniture interne l'appartamento si presenta in buono stato. Gli intonaci interni sono del tipo civile con due mani di tinta chiara; Le pavimentazioni variano in funzione degli ambienti, la zona soggiorno e rifinita con una pavimentazione in legno tipo parquet, la cucina e il bagno hanno una pavimentazione di mattonelle in gres porcellanato chiaro, la camera da letto e rifinita con piastrelle in gres disposte a 45°, il ripostiglio e rifinito con piastrelle in gres alternate chiare e scure a formare una fantasia a scacchiera.

L'appartamento è arredamento e complessivamente tenuto in uno stato più che buono.

Gli infissi esterni sono del tipo legno-alluminio con vetro camera.

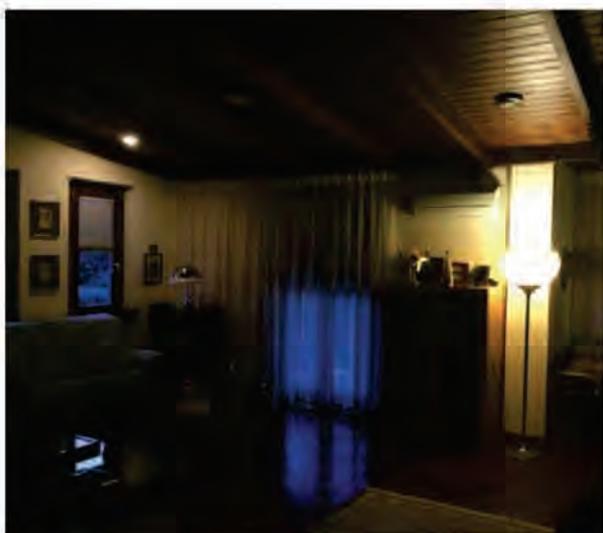


Immagine 4: Soggiorno

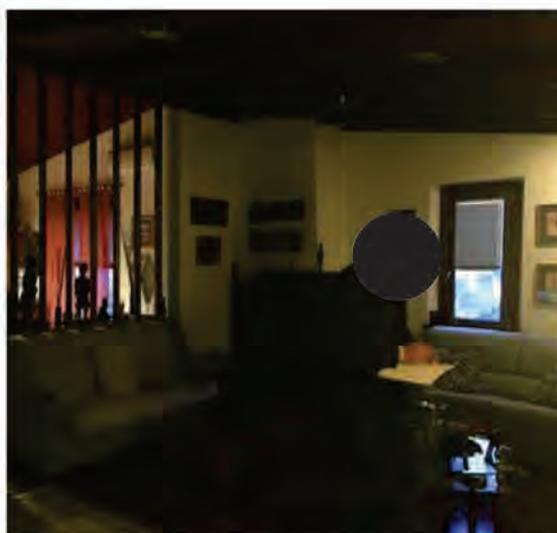


Immagine 5 : Soggiorno





Immagine 6: Cucina, piano cottura



Immagine 7: esempio di vasi vinari in c.a

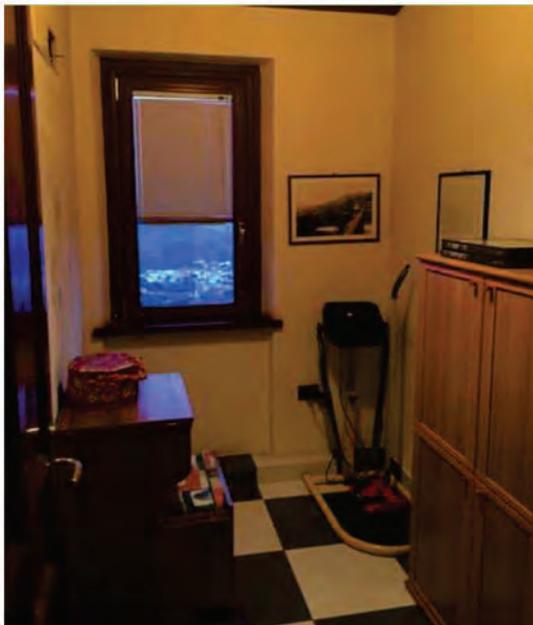


Immagine 8: Ripostiglio

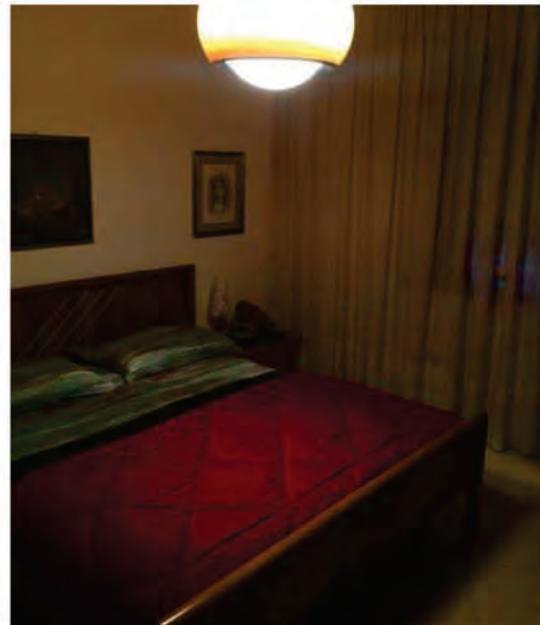


Immagine 9: Camera





Immagine 10: Bagno, lavandino



Immagine 11: Bagno, vasca

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed costituito da due pompe di calore con relative unità esterne e da un termocamino collocato nel soggiorno di marca "Palazzetti"; l'impianto elettrico completo eseguito alla regola dell'arte; l'impianto idrico e fognario completo eseguito alla regola dell'arte;



Immagine 12: Pompa di calore, unità esterna



Immagine 13: Pompa di calore, unità interna



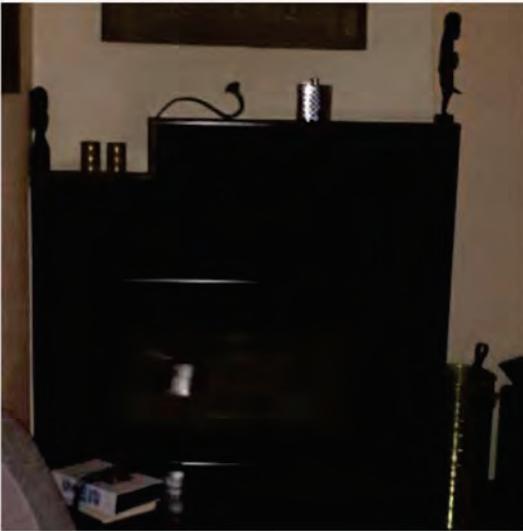


Immagine 14: Termocamino



Immagine 15: Collettore di distribuzione dell'acqua sanitaria

Infine, per completare la descrizione dell'unità abitativa vi è da segnalare che è stata rilevata la presenza di una infiltrazione d'acqua nella parete divisoria tra ripostiglio e bagno.

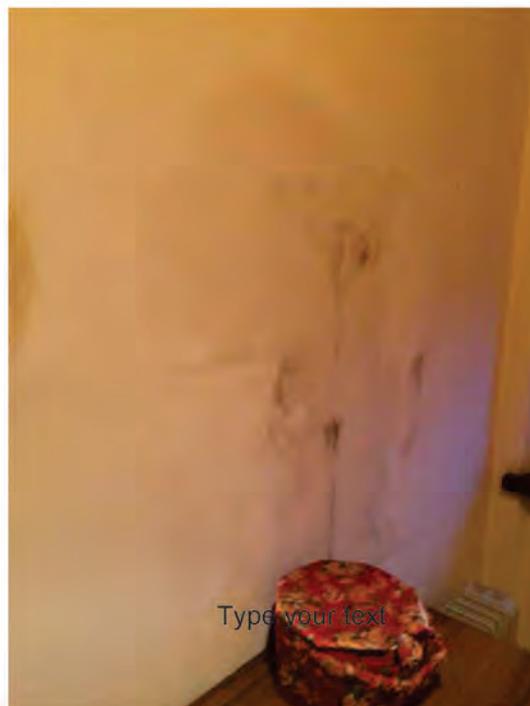


Immagine 16: Infiltrazione



- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

- 4) *Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;*

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione non è emersa la necessità di effettuare variazioni.

- 5) *Indichi utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'area in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, in area definita come "Zona B*" (Residenziale consolidata e/o di completamento).

- 6) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

- **Titoli autorizzativi**

È presente un NULLA OSTA per l'esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Lanusei in data 19 Settembre 1962 al signor

- **Dichiarazioni di agibilità:**

Allo stato attuale parrebbe che non ci sia alcuna dichiarazione di agibilità dello stabile.



7) dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica

Il fabbricato non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto identificati in una singola unità immobiliare.

- 9) se l'immobile è pignorato solo prò quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile ha un unico proprietario, pertanto non rientra nella fattispecie suddetta.

- 10) **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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è correntemente occupata ed utilizzata dalla

Sig.ra xxx

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

Non esistono i suddetti presupposti.



- 12) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;*

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; tanto meno esistono diritti demaniali.

- 13) *fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*

Allo stato attuale non si hanno informazioni in merito a spese condominiali.

- 14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Stima in base al valore di mercato

La stima è redatta utilizzando il metodo della comparazione, confrontando l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni imprenditori locali e si sono inoltre compiute delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive dell'appartamento, la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;
- 4) vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.



Nella fattispecie, la valutazione secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, riferite al primo semestre del'anno 2019 e compresa tra i 650,00 €/m² e i 750 €/ m².

Valori nella media più alti, rispetto a quelli sopra elencati, sono stati dedotti dalle indagini di mercato effettuate presso gli operatori immobiliari operanti nella città, che offrono un'ampia casistica di dati relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima.

In questo caso per le abitazioni prese in considerazione è stato riscontrata una valutazione compresa tra i 750,00 €/ m² e 850,00 €/ m².

Tuttavia, prima di attribuire il valore definitivo è necessario fare le seguenti considerazioni degli elementi che concorrono a favore e contro.

A favore:

- La collocazione dell'unità immobiliare, assai vicina alla viabilità principale.
- Le finiture interne sono buone ed integre, gli impianti e i servizi sono in buono stato;
- L'edificio nella sua interezza possiede delle buone finiture estetico architettoniche;
- La superficie commerciale dell'appartamento è tipica di una fascia media, facilmente vendibile

poiché più richiesta sul mercato.

Contro:

La posizione risente, anche se in forma minima, della distanza dai servizi pubblici e sociali di ragionevole interesse, quali negozi ed uffici pubblici;

Adozione dei criteri di deprezzamento

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario dell'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Dal momento che il deprezzamento di una costruzione, in linea di massima si ritiene imputabile ad una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

I principali elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- lo stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- le finiture;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la sua destinazione in funzione dell'uso;
- una serie di voci secondarie che tengono conto della presenza e della qualità di impianti.



Coefficiente di vetustà (kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10° anno (coef. Kv pari a 0,97), del 6% al 25° anno (Kv pari a 0,94), e del 10% al 30° anno (Kv pari a 0,90).

Stato di conservazione (sc)

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1.0 (0%), il **medio** sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine lo **scadente** sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc)

La **Tecnica costruttiva** e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato è stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata. Esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1.0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0.95 (-5%), **superata** con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione(ku).

L'**ubicazione** del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1.0 a 0.90 (-10%) .

Altri elementi (ki).

Altri elementi di cui bisogna tenere conto, sono la presenza di impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative, oltre allo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%)

Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio così ottenuto:



Immobile	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Coeff. di deprezzamento	€/mq	€/mq CORRETTO
foglio 7, parcella 1003, sub. 2	0,94	1	0,97	0,97	1	0,884	850	751,779

Una volta calcolato il valore unitario corretto è sufficiente calcolare la superficie commerciale per trovare il valore dell'immobile oggetto di stima.

Nel calcolo della superficie commerciale si utilizzano i seguenti criteri:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è il seguente:

Immobile	Superficie commerc. mq	Costo Unitario CORRETTO €/mq	Valore in Euro
foglio 7, parcella 1003, sub. 2	101	751,00	€ 75.851,00



CAPITOLO QUINTO

Considerazioni finali

Gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente alle seguenti conclusioni:

Il valore dei beni oggetto della presente è pari a circa €75.851,00 (Euro Settantacinquemilaottocentocinquantuno/00).

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)