

*Studio Tecnico Geom. Daniele Rimoldi
via A. Sciesa, 1 - 07034 PERFUGAS (SS)
Tel.: 3479506108*

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA:

PROCEDENTE:

CONTRO: **Sig.ri XXXXXXXXX e**

YYYYYYYYY

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio

- Geom. Daniele Rimoldi -



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di OLBIA - TEMPIO)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PRELIOS CREDIT SERVING S.p.a. (mandataria)

Contro

**Sig.ri XXXXXXXXXXXX e
YYYYYYYYYY**

PROCEDURA n. 142/2020 del R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Geom. Daniele Rimoldi con studio in Perfugas via A. Sciesa n. 1, in data 22/05/2023 ho prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione mi ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in



ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., riporto quanto segue:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il Pignoramento, notificato il 24/09/2020 e consegnato a mezzo raccomandata, è **stato trascritto in data 27/11/2020**, al Reg. Part. n. 6627, Reg. Gen. n. 9228, Rep. n. 720 del 10/10/2020, presso la conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, a favore di _____ con sede sociale in Conegliano (TV), assistita dall'Avvocato Giuseppe Lucibello del Foro di Milano, gravante sui seguenti beni:

1. Appartamento ubicato nel comune di Olbia, via Leonardo Da Vinci n. 44 (piano terra), distinto al N.C.E.U. del comune di Olbia al foglio 30 mappale 2629 subalterno 1 graffato con il mappale 2630 di piena proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXX nato a ----- (----) il ----- e per la quota di 1/2 di YYYYYYYY nata a ----- (----) il -----, il tutto in forza di atto pubblico (compravendita) notaio Minoli Giuseppe Massimo repertorio n. 34272 del 23/06/1997.
2. Appartamento ubicato nel comune di Olbia, via Leonardo Da Vinci n. 44 (piano primo), distinto al N.C.E.U. del comune di Olbia al foglio 30 mappale 2629 subalterno 2 di piena proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXX nato a ----- (--) il ----- e per la quota di 1/2 di YYYYYYYYYYYY nata a ----- (--) il -----, realizzato dagli esecutati come ampliamento in sopraelevazione dell'appartamento di cui al punto 1.

In data 08/06/2023, al Reg. Part. n. 4837, Reg. Gen. n. 6767, Rep. n. 720 del 10/10/2020, è **stata rettificata la trascrizione del pignoramento** al fine di correggere la quota di proprietà degli esecutati erroneamente



indicata nella nota originale come quota pari a 1/2 ciascuno anziché per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio (Allegato "1").

▪ IPOTECHE:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 01/07/1997 ai numeri 498/4056 per capitale €. 80.000,00 e totale €. 160.000,00 a favore di . con sede in Cuneo (CN) contro XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 e YYYYYYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2 per il fabbricato censito in catasto alla tavola censuaria di Olbia al foglio 30 mappale 2629 graffato mappale 2630.
2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 10/08/2004 ai numeri 1426/9276 per capitale €. 120.000,00 e totale €. 240.000,00 a favore di con sede in Milano (MI) contro XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 e YYYYYYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2 per il fabbricato censito in catasto alla tavola censuaria di Olbia al foglio 30 mappale 2629 graffato mappale 2630.
3. Ipoteca legale derivante da provvedimento amministrativo a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 04/11/2004 ai numeri 1837/11894 per capitale €. 2.320,39 a favore di con sede in Milano (MI) contro XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 500/1000 per il fabbricato censito in catasto alla tavola censuaria di Olbia al foglio 30 mappale 2629 graffato mappale 2630. Con successiva annotazione di cancellazione totale presentata alla conservatoria di Tempio Pausania il 22/02/2005 ai numeri 348/1864.



4. Ipoteca legale derivante da provvedimento amministrativo a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 26/03/2012 ai numeri 316/2909 per capitale €. 206.094,64 a favore di _____ con sede in Milano (MI) contro XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 per il fabbricato censito in catasto alla tavola censuaria di Olbia al foglio 30 mappale 2629 graffato mappale 2630.

5. Ipoteca legale derivante da concessione amministrativa riscossione iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 29/04/2019 ai numeri 556/3967 per capitale €. 33.223,93 a favore di _____

con sede in Roma (RO) contro YYYYYYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2 per il fabbricato censito in catasto alla tavola censuaria di Olbia al foglio 30 mappale 2629 graffato mappale 2630.

▪ **PIGNORAMENTI:**

- Verbale di Pignoramento di immobili trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania in data 27/11/2020 al Reg. Gen. n. 9228 - Reg. Part. n. 6627 a favore di _____ con sede in Conegliano (TV) contro XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 e YYYYYYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2 per il fabbricato censito in catasto alla tavola censuaria di Olbia al foglio 30 mappale 2629 subalterno 1 graffato mappale 2630 e fabbricato censito in catasto alla tavola censuaria di Olbia al foglio 30 mappale 2629 subalterno 2.

Successiva rettifica alla trascrizione, per rettifica della quota di proprietà erroneamente indicata con quota di proprietà pari a 1/2 di proprietà ciascuno anziché per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, presentata in data 08/06/2023 al Reg. Part. n. 4837, Reg. Gen. n. 6767, Rep. n. 720 del 10/10/2020.



QUESITO DUE

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, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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;

PREMESSO CHE:

- Il giorno 13/07/2023 alle ore 9,00 a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R n. 15328102228 e A/R n. 15328102833 del 23/06/2023 e tramite e-mail pec, ho dato inizio alle operazioni peritali presso il mio studio in Perfugas (**Allegato "2"**);
- il giorno 07/09/2023 mi sono recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Olbia al fine di acquisire la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico;
- il giorno 13/09/2023 alle ore 10.30, a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R 15328102840 e A/R 15328102226 del 03/08/2023 e tramite e-mail pec, mi sono recato in loco per effettuare i rilievi planimetrici e fotografici di rito; (**Allegato "3"**);

TUTTO CIO' PREMESSO,

effettuati i sopralluoghi, i rilievi e le consultazioni di rito, alla luce degli elementi acquisiti e confrontati con gli atti di causa in mio possesso, espongo quanto segue:

Il bene oggetto di pignoramento (intero fabbricato), ubicato in via Da Vinci n. 44 nel Comune di Olbia, è costituito catastalmente dalle seguenti unità immobiliari:



- Appartamento attualmente distinto al C.F. al foglio 30 mappale 2629 sub. 1 graffato mappale 2630 categoria A/4 - classe 3 - consistenza 5 vani - Rendita catastale euro 348,61 - piano terra;
- Appartamento attualmente distinto al C.F. al foglio 30 mappale 2629 sub. 2 categoria A/4 - classe 3 - consistenza 4 vani - Rendita catastale euro 278,89 - piano primo

DESCRIZIONE APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA:

SCHEDA DESCRITTIVA

Ubicazione	Comune Olbia via Leonardo Da Vinci n. 44 Piano Terra
Confini	L'immobile confina con la via Leonardo da Vinci, con la Via Pitagora e con il fabbricato edificato in aderenza identificato al catasto urbano al foglio 30 mappale 2988 subalterno 1.
Anno Edificazione	Realizzato nel periodo 1965- 1967.
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Olbia Foglio 30 mappale 2629 Sub. 1 graffato con il mappale 2630 Piano: Terra - Categoria: A/4 – Classe 3, Vani 5 – R.C.: €. 348,61
Consistenza	Appartamento, con accesso diretto dalla via Leonardo Da Vinci, costituito da un piano terra adibito a casa civile abitazione composto da: un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, corridoio, un piccolo portico d'ingresso, un vuoto tecnico e un'area scoperta (cortile) di pertinenza della superficie lorda di circa 45 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante parte in pietrame e parte in muratura blocchetti di cls.
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile



Infissi Esterni	Portone d'ingresso in legno in pessimo stato manutentivo. Finestre e porta finestra in legno con vetro semplice complete di avvolgibili in pvc il tutto in pessimo stato manutentivo.
Infissi Interni	Porte interne in legno tamburato di qualità commerciale che si ritengono irrecuperabili visto lo stato manutentivo.
Pavimenti e Rivestimenti	I pavimenti di tutto l'appartamento, escluso il bagno, sono stati realizzati con piastrelle di graniglia. Il pavimento e il rivestimento del bagno realizzato con piastrelle di ceramica di qualità commerciale.
Impianto Termico	Senza impianto di riscaldamento centralizzato. È presente un caminetto a legna e un climatizzatore nel locale soggiorno-cucina.
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti, funzionante ma si ritiene non a norma di Legge. Non risultano rilasciate certificazioni sugli impianti.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di sanitari, rubinetterie e di piccolo scaldacqua il tutto in pessimo stato. L'impianto idrico e fognario, realizzato sottotraccia, seppur funzionante necessita di interventi manutentivi al fine di adeguarlo alle norme di Legge. Non risultano rilasciate certificazioni sugli impianti.

L'appartamento, nel complesso si trova in pessimo stato manutentivo; Sono presenti segni evidenti di umidità e di muffe diffuse in tutti i locali.

Pertanto, al fine di recuperarlo sia dal punto di vista estetico che dal punto di vista della salubrità necessita di urgenti interventi manutentivi di tipo ordinario e di tipo straordinario.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	98,00 m ² x 1,00=	98,00 m ²
Portico ingresso	5,00 m ² x 0,30=	1,50 m ²
Vuoto tecnico	5,00 m ² x 0,20=	1,00 m ²
Area pertinenziale scoperta (cortile)	45,00 m ² x 0,10=	4,50 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	105,00 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100%, portico al 30%, vuoto tecnico al 20% e aree di pertinenza scoperta al 10%.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento escluso il piccolo portico d'ingresso, il vuoto tecnico e l'area pertinenziale è pari a 79 m² circa.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO:

SCHEDA DESCRITTIVA

Ubicazione	Comune Olbia via Leonardo Da Vinci n. 44 Piano Primo
Confini	Unità immobiliare realizzata in sopraelevazione rispetto a quella sopra citata.
Anno Edificazione	Realizzato nel periodo 2002-2005
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Olbia Foglio 30 mappale 2629 Sub. 2 Piano: Primo - Categoria: A/4 Classe 3, Vani 4 – R.C.: €. 278,89
Consistenza	Appartamento, con accesso tramite il cortile di pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano terra, costituito da un piano primo adibito a casa civile abitazione composto da: un soggiorno, piccola cucina, una camera da letto, un bagno, un piccolo disimpegno e da due verande.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di calcestruzzo.
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	Portone d'ingresso in pvc. Finestre e porta finestre in pvc con vetro doppio complete di persiane in pvc il tutto in discreto stato manutentivo.
Infissi Interni	Non sono presenti porte interne.
Pavimenti e Rivestimenti	Il pavimento e i rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica di qualità commerciale.
Impianto Termico	Attualmente privo impianto di riscaldamento centralizzato (E' presente la sola predisposizione). È presente un vecchio climatizzatore nel locale soggiorno-cucina.
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti, funzionante a norma di Legge in base al periodo di realizzazione. Non risultano rilasciate certificazioni sugli impianti.
Impianto Idrico-Fognario	Completo di sanitari, rubinetterie e di scaldacqua il tutto in discreto stato manutentivo. L'impianto idrico e fognario, realizzato sottotraccia si ritiene a norma di Legge in base al periodo di realizzazione. Non risultano rilasciate certificazioni sugli impianti.

L'appartamento, nel complesso si trova in un discreto stato manutentivo; Sono presenti segni di muffe in tutti i locali, sicuramente causati da un cattivo utilizzo dei ricambi d'aria.

Si evidenzia la presenza di piccole lesioni sugli intonaci interni dovuti a piccoli movimenti dovuti agli assestamenti della struttura portante.

Pertanto, al fine di recuperarlo sia dal punto di vista estetico che dal punto di vista della salubrità necessita di interventi manutentivi di tipo ordinario.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	63,00 m ² x 1,00=	63,00 m ²
Verande	37,00 m ² x 0,30=	11,10 m ²
	Tot. Sup. Commerciale:	74,10 m²

Per il calcolo della superficie commerciale si è computo i locali principali al 100% e le verande al 30%.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento escluso le verande è pari a 51 m² circa.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato, come sopra descritto, è ubicato nel centro abitato di Olbia in via Leonardo Da Vinci dove a poca distanza si trovano i principali servizi quali negozi, ristoranti, ufficio postale, banca, aeroporto e porto.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono complete.

QUESITO TRE

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 nell'atto di pignoramento identificano in modo univoco quanto pignorato;



QUESITO QUATTRO

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;

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio di Sassari in data 27/07/2023 è emerso che per l'unità immobiliare (piano terra) censita al catasto fabbricati comune di Olbia foglio 30 mappale 2629 subalterno 1 graffato mappale 2630, non risulta presente agli atti la relativa planimetria dell'immobile.

Pertanto, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Lunari, ho provveduto a redigere la pratica Docfa finalizzata all'inserimento nell'amministrativo censuario catastale della relativa planimetria. (Allegato "4").

QUESITO CINQUE

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato, oggetto della presente perizia, nel programma urbanistico comunale attualmente vigente nel comune di Olbia, ricade all'interno della Zona "B2" zone di completamento residenziale dense.

Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indici di edificabilità fondiaria (mq/mq): 1,00
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
- Parametri edilizi di base
 - altezza massima dell'edificio: 24,00 ml



QUESITO SEI

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 ablazioni 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;

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Olbia confrontata con lo stato reale dei luoghi, è emerso che il fabbricato attualmente non è conforme.

Nello specifico:

- al piano terra non sono stati realizzati i lavori previsti nella concessione edilizia n. 130 rilasciata in data 17/10/2002, che prevedeva tra l'altro il parziale cambio di destinazione d'uso da unità immobiliare residenziale a direzionale (modifica della vecchia camera da letto in ufficio).

Inoltre, sempre al piano terra non è stata realizzata l'apertura di un secondo portone d'ingresso che doveva garantire l'accesso indipendente all'ufficio.

- al piano primo la difformità consiste nella modifica dell'apertura esterna della cucina da finestra a porta finestra.

Dall'esame delle difformità riscontrate, valutato quanto previsto dal piano urbanistico comunale, si ritiene che il tutto sia sanabile con la presentazione di una pratica in sanatoria con accertamento di conformità, il cui costo complessivo, comprendente la sanzione, i diritti comunali di istruttoria e gli oneri professionali, presumibilmente stimato in circa €. 4.000,00 che verranno dedotti dal valore complessivo stimato del fabbricato.



Dal punto di vista catastale, il fabbricato è conforme allo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di rilascio della Licenza Edilizia n. 232 rilasciata in data 22/06/1965 e successivamente ampliato in sopraelevazione con Concessione Edilizia n. 130 del 17/10/2002. (Allegato "5").

Relativamente all'intero fabbricato non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità.

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;

Dall'esame della documentazione in atti e da quella reperita tramite la procedura di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Olbia, non risultano servitù, censo, livelli e usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

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;

Non Risultano previste spese condominiali e spese di manutenzione.

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;



Dall'esame della documentazione acquisita, confrontata con lo stato reale dei luoghi, è emerso che il bene pignorato seppur diviso catastalmente in due unità immobiliari distinte; tuttavia, deve essere venduto come unico lotto visto che attualmente vi sono impianti tecnologici comuni (unico contattore elettrico e unico contattore idrico) e soprattutto l'unità immobiliare posta al piano primo non ha un accesso autonomo dalla via, ma per accedervi bisogna attraversare il cortile di pertinenza del piano terra.

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, o ve 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;

L'immobile oggetto della presente perizia è stato pignorato per intero con la quota di proprietà pari a 1/1 in comunione legale ai signori XXXXXXXX e YYYYYYYY.

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 apponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'unità immobiliare posta al piano terra, alla data del sopralluogo, è risultata occupata dall'esecutato Sig. XXXXXXXX e dal figlio, mentre quella posta al primo piano è stata affittata alla signora ZZZZZZZZ in forza di



contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di Olbia in data 05/04/2023 al n. 1033 ([Allegato "6"](#)).

Relativamente al contratto d'affitto di cui sopra si segnala che il Sig. XXXXXXX ha stipulato tale contratto successivamente alla data del pignoramento notificato in data 24/09/2020.

La durata prevista nel contratto d'affitto è pari a quattro anni con decorrenza dal 22/03/2023 e scadenza al 21/03/2027, e altresì prevista la clausola di rinnovo automatico per altri quattro anni in assenza di formale disdetta del locatore, il tutto da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

L'importo del canone d'affitto pattuito pari a €. 3.000,00 annue si ritiene congruo per la tipologia e dimensione del fabbricato locato.

QUESITO DODICI

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;

In base alle informazioni assunte non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano presenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o usi civici.

QUESITO TREDICI

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.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

La stima è stata effettuata con più metodi, utilizzando di fatto il metodo di confronto diretto e il valore di costruzione con media finale dei valori il tutto al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

STIMA DEL FABBRICATO:

Trattandosi di un fabbricato composto catastalmente da due unità immobiliari ad uso civile abitazione, realizzate in tempi diversi, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato ho ritenuto opportuno procedere con la valutazione delle singole unità immobiliari sommandone successivamente i valori ottenuti.

Per la determinazione dei valori sono stati assunti quali elementi di riferimento, i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona, applicati a fabbricati con caratteristiche simili e la superficie lorda commerciale espressa in metri quadrati, così come descritto nel precedente "Quesito Due".

Nell'elaborazione del processo logico di valutazione, oltre a tutte le considerazioni esposte, ho tenuto conto di parametri quali: grado di vetustà legato allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, tipologia di finitura interna ed esterna, materiali usati, opere di urbanizzazione presenti, locale mercato immobiliare: tutti elementi che mi hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio al metro quadrato applicabile alla singole unità immobiliari oggetto della presente relazione.



STIMA APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
5	FINITURA - Mediocre	0,90
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
7	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,00
8	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
9	LIVELLI DI PIANO - Piano terreno con giardino privato	1,00
10	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
12	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,95
13	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
15	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale		0,47

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 950,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.175,00
Valore medio unitario stimato al netto del coefficiente di differenziazione (€/m ²)	€ 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1,00
Oltre 45 fino a 70 mq	0,80
Oltre 70 fino a 120 mq	0,50
Oltre 120 fino a 150 mq	0,30
Oltre 150 mq	0,00



K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0,00
Terra	0,20
Primo	0,40
Intermedio	0,50
Ultimo	0,80
Attico	1,00

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,28$$

$$C = 0,952$$

Valore normale unitario OMI = € 1.076,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,952

Valor corretto OMI = € 1.024,35

Valore OMI = € 107.556,75

VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

- Valore unitario area edificata: 110,00 € al mq.
- Superficie area commerciale: 105,00 mq.
- Costo unitario di costruzione: 1.300,00 € al mq.

Poiché la superficie dell'immobile risulta pari a 105,00 mq., ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\text{Valore di costruzione} = 110,00 \text{ €} \times 105,00 \text{ m}^2 + 1.300,00 \text{ €} \text{ al m}^2 \times 105,00 \text{ m}^2 \times 0,47 = 75.705,00 \text{ €}.$$



TABELLA RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO PIANO TERRA:

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	€. 1.300,00 x 0,47 x 105,00 m ² =	€. 64.155,00
Valore di costruzione	€. 110,00 x 105,00 m ² + €. 1.300,00 x 0,47 x 105,00 m ²	€. 75.705,00
Valore di stima	(€. 64.155,00 + €. 75.705,00) / 2=	€. 69.930,00
Valore di stima	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 69.900,00

STIMA APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO

METODO CONFRONTO DIRETTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Con predisposizione impianto di riscaldamento	0,95
8	LIVELLI DI PIANO - Piano primo	1,00
9	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
10	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
11	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
12	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
13	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
15	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
Coefficiente globale		0,79

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 950,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.175,00
Valore medio unitario stimato al netto del coefficiente di differenziazione (€/m ²)	€ 1.400,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K



Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1,00
Oltre 45 fino a 70 mq	0,80
Oltre 70 fino a 120 mq	0,50
Oltre 120 fino a 150 mq	0,30
Oltre 150 mq	0,00

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0,00
Terra	0,20
Primo	0,40
Intermedio	0,50
Ultimo	0,80
Attico	1,00

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,43$$

$$C = 0,952$$

Valore normale unitario OMI = €. 1.143,50

Coefficiente riduttivo OMI = 0,952

Valor corretto OMI = €. 1.088,61

Valore OMI = €. 80.557,14

VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.



Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

- Valore unitario lastrico solare area edificata: 120,00 € al mq.
- Superficie area commerciale: 74,10 mq.
- Costo unitario di costruzione: 1.500,00 € al mq.

Poiché la superficie dell'immobile risulta pari a 74,10 mq., ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\text{Valore di costruzione} = 110,00 \text{ €} \times 74,10 \text{ m}^2 + 1.500,00 \text{ €} \text{ al m}^2 \times 74,10 \text{ m}^2 \times 0,79 = 95.959,50 \text{ €}.$$

TABELLA RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO PIANO PRIMO:

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	€. 1.400,00 x 0,79 x 74,10 m ² =	€. 81.954,60
Valore di costruzione	€. 110,00 x 74,10 m ² + €. 1.500,00 x 0,79 x 74,10 m ²	€. 95.959,50
Valore di stima	(€. 81.954,60 + €. 95.959,50) / 2=	€. 88.957,05
Valore di stima	(Arrotondato ai 100 euro)	€. 89.000,00

CONCLUSIONI:

VALORE STIMATO Appartamento Piano Terra:	€. 69.900,00
<u>VALORE STIMATO Appartamento Piano Primo:</u>	<u>€. 89.000,00</u>
VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO:	€. 158.900,00
<u>A dedurre i costi presunti per la pratica di sanatoria</u>	<u>€. 4.000,00</u>
VALORE DI STIMA FINALE DEL FABBRICATO:	€. 154.900,00

Nel ribadire e confermare il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, in € **154.900,00 (Euro Centocinquantaquattromilanoovecento/00)**, ritengo in scienza e coscienza di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente perizia.



ALLEGATI:

- 1) visure conservatoria RR.II. (All. "1");
- 2) verbale convocazione delle parti (All. "2");
- 3) verbale di sopralluogo e accesso agli immobili (All. "3");
- 4) visure catastali, variazione Docfa e scheda planimetrica fabbricato (All. "4");
- 5) concessioni edilizie del fabbricato (All. "5");
- 6) copia contatto di locazione immobile (All. "6");
- 7) documentazione fotografica (All. "7").

Perfugas lì 04/12/2023

Il C.T.U.

Geom. Daniele Rimoldi

