

Studio Professionale Geom. Vincenzo Capece

Via Dell'Olmo n° 22 – 07029 TEMPPIO PAUSANIA (OT)

Tel. 079.671265 --- mobile: 393 9481911

mail: studiocapece@gmail.com; pec: vincenzo.capece@geopec.it

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA



RELAZIONE DI STIMA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDURA N. 311/2017

-----, li 31/03/2023

Il Consulente incaricato



Sommario

DATI GENERALI	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
QUESITO UNO - "Identificazione dei beni"	3
Elenco Iscrizioni/Trascrizioni:.....	3
Operazioni peritali:.....	4
LOTTO N° 1	4
QUESITO DUE - "Descrizione del bene"	4
QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"	4
QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"	5
QUESITO SEI - "Conformità alla normativa - sanabilità"	5
QUESITO SETTE - "Stato del bene (libero o gravato da pesi)"	5
QUESITO OTTO - "Spese"	5
QUESITO NOVE - "Divisione in lotti"	6
QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"	6
QUESITO UNDICI - "Stato del bene"	6
QUESITO DODICI - "Occupazione"	6
QUESITO TREDICI - "Regime vincolistico"	6
QUESITO QUATTORDICI - "Determinazione del valore"	7
LOTTO N° 2	9
QUESITO DUE - "Descrizione del bene"	9
QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"	11
QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"	11
QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/ di piano"	11
QUESITO SEI - "Conformità alla normativa - sanabilità"	11
QUESITO SETTE - "Stato del bene (libero o gravato da pesi)"	12
QUESITO OTTO - "Spese"	12
QUESITO NOVE - "Divisione in lotti"	12
QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"	12
QUESITO UNDICI - "Stato del bene"	12
QUESITO DODICI - "Occupazione"	13
QUESITO TREDICI - "Regime vincolistico"	13
QUESITO QUATTORDICI - "Determinazione del valore"	13



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

DATI GENERALI

Giudice dell'esecuzione: Dott.

PROCEDURA N. 311/2017 di R.G.E.

Promossa da:

----- (avv.)

contro:

Creditori intervenuti:

I----- (avv.)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

Il sottoscritto ----- libero professionista, in data 15.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto per la stima dei beni inerenti alla procedura a margine.

Il Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione dei beni"

Verifici, 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 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 ritenute 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;

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- visure storiche catastali;
- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- originale atto di precetto;
- originale della nota di trascrizione del pignoramento (per l'intero bene);
- procure e scritture private autenticate comprovante il titolo ad agire;

Quanto sopra è stato integrato con l'acquisizione, attraverso il sistema telematico, dell'estratto attuale di mappa, le visure storiche degli immobili e le planimetrie, indispensabili per la corretta identificazione del bene.

L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli allegato agli atti di causa viene integrato con le consultazioni all'attualità, precisando che non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli da segnalare oltre a quanto elencato al 15.12.2017 (data di trascrizione del verbale di pignoramento).



Elenco Iscrizioni/Trascrizioni:

- ANNOTAZIONE: annotazione a iscrizione del 08/07/2003 – R.P. n.1236 R.G. n. 8255 – frazionamento in quota;
- TRASCRIZIONE: atto tra vivi del 04/01/2005 – R.P. n. 120 R.G. n. 137 – compravendita;
- ISCRIZIONE: ipoteca volontaria del 04/01/2005 – R.P. n.120 R.G. n. 138 – derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- ISCRIZIONE: ipoteca volontaria del 13/12/2012 - R.P. n. 1356 R.G. n. 10416 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE: atto esecutivo del 15/12/2017 – R.P. n. 7873 R.G. n. 10966 – verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE: atto esecutivo del 14/07/2022 – R.P. n. 5714 R.G. n. 8089 – verbale di pignoramento immobili.

Gli immobili riportati nell'atto di pignorato, sono individuati nel comune di Olbia e precisamente, al catasto fabbricati risultano così censiti:

1. Foglio 43 mapp. 956 sub. 1 (Abitazione di tipo civile), via Cesare Pavese, n.12/B;
2. Foglio 43 mapp. 956 sub. 23 (Area urbana di 113mq), via Cesare Pavese, n.12/B;
3. Foglio 43 mapp. 949 sub. 81 (Box), via Sibilla Aleramo, n.1;

Per questi immobili si è proceduto alla formazione preventiva dei lotti costituiti in base alla posizione e alla autonoma funzionalità degli stessi;

- **LOTTO 1:** Foglio 43 mapp. 956 sub. 1 e 23 (Abitazione e area urbana collegate tra loro); Foglio 43 mapp. 956 sub. 23 (Area urbana di 113mq), via Cesare Pavese, n.12/B
- **LOTTO 2:** Foglio 43 mapp. 949 sub. 81 (Box);

Operazioni peritali:

L'avvio delle operazioni peritali fu fissato per il giorno 13/03/2020, ore 10,00 in Olbia via Cesare Pavese, presso il bene oggetto di esecuzione, dandone preventiva comunicazione alle parti.

Le operazioni peritali di accesso del giorno 13/03/2020 furono rinviate in ottemperanza alle indicazioni del Governo per fronteggiare l'emergenza "Coronavirus".

Pertanto, in data 12/11/2021, alle ore 15.00, in Olbia, il sottoscritto CTU accompagnato dal delegato lvg. Geom. ha provveduto ad effettuare l'accesso agli immobili pignorati.

In tale data, si è proceduto ad effettuare l'accesso (verbale n.1).

LOTTO N° 1

(Comune di Olbia foglio 43 particella 956 sub. 1 e 23)

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Identificazione:

L'immobile oggetto del pignoramento, facente parte di una palazzina costituita da n°3 piani fuori terra e un piano seminterrato, è posizionato al piano terra, ed è identificabile come segue:



- Comune: OLBIA
- Località: via Cesare Pavese n.12/B (in catasto Località Sa Marinedda Snc);
- Piano: Terra;
- Abitazione di tipo civile distinta al Catasto fabbricati al Foglio 43, mappale 956, sub 1;
- Area urbana distinta al Catasto fabbricati al Foglio 43 mappale 956, sub 23;
- Confini:
 - a Ovest la corte (area urbana) di pertinenza esclusiva del sub. 1, confina con via pubblica (via Cesare Pavese);
 - a Nord con la particella n.684 (distacco da fabbricato);
 - a Est con particella n.776 (terreno)
 - a Sud con mappale 956 sub. 19 (corridoio comune) e sub. 2 (altro appartamento)



(vista aerea)





(stralcio mappa catastale)

Descrizione del bene:

Unità immobiliare individuata al foglio 43 mappale 956 sub 1.

È composta da: soggiorno/cucina di circa 20,19 mq, disimpegno, camere da letto di circa 10,24 mq, camera da letto di circa 9,60 mq, bagno di circa 4,20 mq; Per un totale di superficie calpestabile di 44,23 mq.

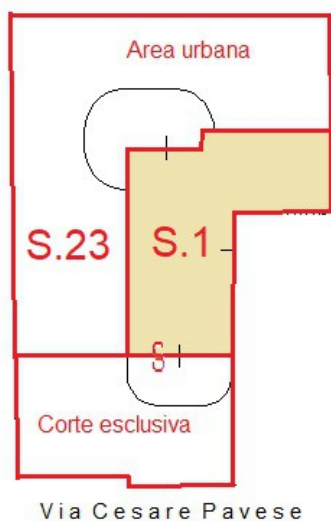
Esternamente vi è l'area cortilizia esclusiva in affaccio su via C. Pavese, di circa 41 mq, in continuità con "Area Urbana" identificata con il Foglio 42, mappale 956 sub 23 di superficie 113 mq. Nella già menzionata "area urbana" insiste vasca/piscina di circa 5,00 mq.

Sono state effettuate misure a campione riscontrando lievi modifiche che comunque sono nella norma rispetto alla consistenza dell'immobile.

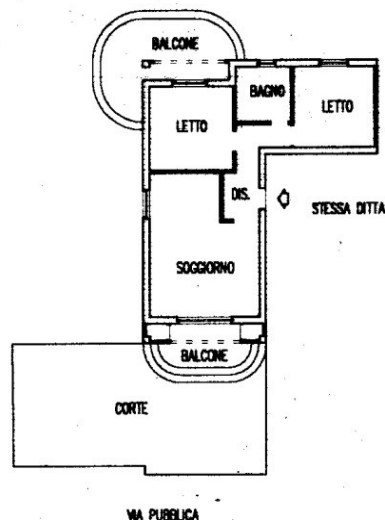
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	956	1	1		A/2	1	4 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	Euro 578,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' SA MARINEDDA SNC piano: T interno: 1;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94); mod 58 n. 9183										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	956	23			area urbana		113 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2020 protocollo n. SS0050556 in atti dal 22/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17182.1/2020)
Indirizzo		VIA CESARE PAVESE n. 12/B piano: T;										
Notifica						Partita		-		Mod.58		9138





(stralcio elaborato planimetrico)



(Planimetria catastale subalterno 1)

Caratteristiche:

Trattasi di fabbricato in condominio, identificabile al foglio 43 mapp. 956 sub. 1 e 23, la proprietà è delimitata da muretto in blocchi di calcestruzzo sui lati esterni di altezza media 0.70 m e staccinata in legno di altezza media 0.70 m.

La struttura muraria verticale, dello stabile all'interno del quale è inserito il fabbricato oggetto del pignoramento, è di tipo portante, le strutture orizzontali sono presumibilmente in latero cemento.

Esteriormente il fabbricato è tinteggiato, gli infissi esterni sono in legno con oscuranti sempre in legno.

La pavimentazione interna è in ceramica; le pareti sono tinteggiate di bianco ad eccezione della camera che è di colore rosa.

Nel fabbricato sono presenti l'impianto idrico e l'impianto fognario mentre il riscaldamento avviene tramite pompe di calore.

Effettuato il sopralluogo si riscontra nell'area urbana un alloggiamento bombole gas non autorizzato, ma che non crea un sostanziale abuso edilizio.

Posizione:

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 125 – Orientale Sarda provenendo da Olbia (centro) in direzione Murta Maria, svoltando per via Cesare Pavese e proseguendo per circa 300 m lungo la stessa, l'immobile si trova sulla destra.

Posizione rispetto ai servizi della zona:

Il fabbricato è situato in zona dotata di servizi primari e secondari, nei pressi, a circa 200m è presente un centro commerciale e diversi negozi al dettaglio, l'aeroporto dista circa 1.5 km e a circa 4000m dalla stazione e 4.7 km dal porto; il centro città è raggiungibile in circa 10 minuti. La zona, considerata la presenza di molti servizi, è notevolmente trafficata.

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;

L'immobile oggetto di stima è individuabile catastalmente al foglio 43 mapp. 956 sub. 1 e 23, via Cesare Pavese n.12/B.

Pertanto, all'attualità, i dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli presenti in banca dati, e pertanto individuabili ai seguenti dati:

- Appartamento al Foglio 43, mappale 956 subalterno 1, categoria A/2;
- Area urbana al Foglio 43, mappale 956, subalterno 23;

Si riscontra solo un'incoerenza che consiste nell'indicazione della via in visura che riporta "Località Sa Marinedda, SNC" mentre ora è "via Cesare Pavese,12/B".

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 dell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Accertata l'esistenza della planimetria catastale e prelevata la stessa telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate è stata confrontata con lo stato dei luoghi non si riscontrano particolari difformità che comportano all'aumento o diminuzione dei vani e che la distribuzione interna corrisponde con lo stato dei luoghi.

QUESITO CINQUE – "Destinazione urbanistica/ di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia prevedono per il lotto su cui insiste l'immobile pignorato (mappale 956) la seguente destinazione urbanistica:

zona C/1: Espansione residenziale – Secondo il P.P.R. In zona 17 Gallura costiera nord-orientale – loc. Sa Marinedda.

Urbanisticamente per l'immobile viene previsto l'utilizzo residenziale che è conforme all'utilizzo che ne viene fatto.

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 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 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 o 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. 46, 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;

Secondo le risultanze degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e SUAPE, il fabbricato, facente parte "Piano di Lottizzazione Olbia mare in località "Sa Marinedda", è stato edificato con pos. n. 54 del 19/03/2001 e variante n.241/04 pos. n.1753/02 del 11/03/2004, salvo altre non mostrate.

È stata richiesto il certificato di abitabilità in data 23/06/2004 prot. n.7857, pratica n. 8742, ed è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 23/06/2004 prot. n. 38689.

Secondo quanto potuto rilevare durante il sopralluogo e procedendo ad effettuare verifiche dimensionali a campione, il fabbricato di interesse è conforme alle autorizzazioni concesse.



QUESITO SETTE - “Stato del bene (libero o gravato da pesi)”

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;

L'immobile non risulta gravato da alcuno dei titoli.

QUESITO OTTO – “Spese”

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;

L'immobile non ha costi di gestione, se non quelli di ordinaria manutenzione, e come in precedenza descritto, fa parte del Condominio denominato “LOTTO 117”, e pertanto sono previste spese condominiali a carico dell'acquirente

QUESITO NOVE – “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (dolo 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;

I beni pignorati sono già stati preventivamente suddivisi in lotti:

- Lotto1: Appartamento al foglio 43 mapp.956 subalterno 1 - via Cesare Pavese n.12/b;
Area urbana al foglio 43 mappale 956 subalterno 23;
- Lotto2: Box auto al foglio 43 mappale 949 subalterno 81 – via Sibilla Aleramo, n.1;

Per le caratteristiche degli immobili non è fattibile la divisione in ulteriori lotti.

Per quanto riguarda l'area urbana individuabile al Catasto al foglio 43, mappale 956, subalterno 23 non è proponibile la divisione in ulteriori lotti in quanto la superficie non può essere utilizzabile a scopi edificatori se non come ampliamento all'edificio esistente.

QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto non è necessaria la formazione e relativa stima delle quote.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile allo stato attuale è occupato ed in pieno possesso dell'esecutato.

Risultano residenti nell'immobile i signori,, e;
Come da certificato di Stato di famiglia del 24/06/2020.

QUESITO DODICI – “Occupazione”



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

L'immobile allo stato attuale è in piena ed esclusiva disponibilità dell'esecutato, congiuntamente agli altri residenti.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

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, 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;



QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando in 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. L'esperto dovrà:

- Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno entro trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare 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 comprese);
- allegare 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 legittimamente la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla



vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

a) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per indagine di mercato.

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all'immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia. Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima. Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattative di mercato ad esperienza analoghe.

BENI PRESI IN CONSIDERAZIONE								
CARATTERISTICHE COMUNI E SIMILARI					SERVIZI AGGIUNTIVI			
ZONA	PIANO	MQ	VALORE	VALORE €/mq	CORTE	SERVIZI	P. AUTO	FONTE
VIA PAVESE	1	74	€ 138.000,00	€ 1.864,86	NO	2		immobiliare.it
VIA GENTILE	T	64	€ 120.000,00	€ 1.875,00	SI	1		immobiliare.it
VIA GENTILE	1	58	€ 108.000,00	€ 1.862,07	SI-C.LE	1		immobiliare.it
VIA MONTALE	1	50	€ 95.000,00	€ 1.900,00	NO	1	SI	immobiliare.it
VALORE MEDIO				1875,483458				

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro **1.875,48 (milleottocento settantacinque/48)**.

b) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per analisi.

Determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze, si ottiene quanto di seguito:

		MQ	MQ
VANI PRINCIPALI	1,00	61,17	61,17
BALCONE	0,30	27,55	8,27
AREE SCOPERTE	0,10	156,73	15,67
MQ TOTALI CORRETTIM			85,11

Per attualizzare il valore del bene è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogenizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto meno più pertinente alle condizioni in esame.

FATTORI CORRETTIVI				
POSIZIONE	VETUSTA'	FINITURE	ACCESSIBILITA'	ESPOSIZIONE
1,00	0,82	0,95	1,00	0,97
VALORI FATTORI FINALE				0,9470

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale del nuovo fabbricato pari a 2.000,00 €/mq per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:



- $2.500,00 \times 0,947 = 2.367,50 \text{ €/mq}$

a) Valore unitario di mercato unità residenziale.

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto, consegue:

	€/mq
a) Valore unitario Analisi del mercato	1.875,48 €
b) Valore unitario Analisi	2.367,50 €
c) Valore unitario medio	2.121,49 €

Il quadro estimativo che ne consegue è:

Lotto 1			
	MQ	€/MQ	€
SUB 1	69,44	2.121,49 €	147.316,27 €
SUB 23	15,67	2.121,49 €	33.243,75 €
VALORE LOTTO			180.560,01 €

Il bene oggetto di perizia è facente parte di due lotti di cui, LOTTO 1:

- Appartamento al Foglio 43, mappale 956 [sub 1](#).
- Area urbana al Foglio 43, mappale 956 [sub 23](#).



LOTTO N° 2

(Comune di Olbia foglio 43 particella 949 sub. 81)

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

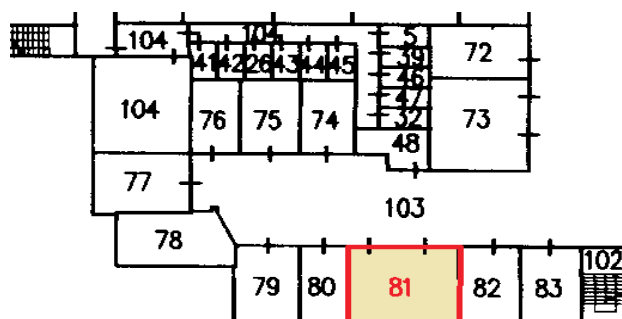
descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Identificazione:

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte di una palazzina costituita da n°3 piani fuori terra e un piano seminterrato, ed è posizionato al piano seminterrato, è identificabile come segue:

- Comune: OLBIA
- Località: via Sibilla Aleramo n.1;
- Piano: Seminterrato (S1);
- Immobile cat C/6, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 43, mappale 949, sub 81;
- Confini:
 - ha accesso dal sub. 103 (bene comune non censibile, accesso carrabile condominiale);
 - lateralmente con i sub. 80 e 82;
 - sul retroterra pieno;

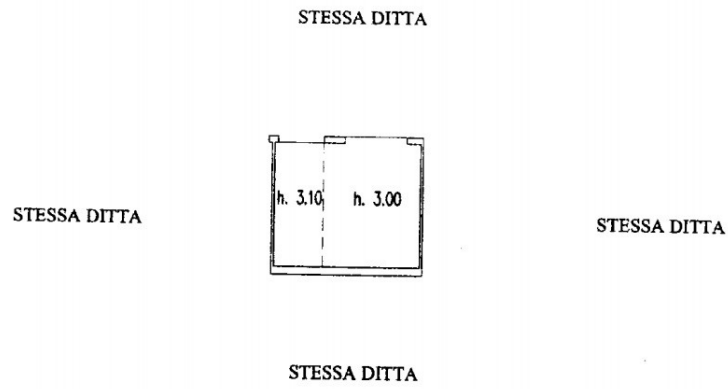
L'immobile è composto da unico ambiente di circa 28mq con due accessi.



Piano interrato

(stralcio elaborato planimetrico)





(planimetria catastale subalterno 81)



(foto aerea)





(stralcio mappa catastale)

Caratteristiche:

Trattasi di fabbricato in condominio, identificabile al foglio 43 mapp. 949 sub. 81.

Si riserva di integrare la documentazione mancante non appena sarà resa disponibile dall'ufficio Tecnico.

Posizione:

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 125 – Orientale Sarda provenendo da Olbia (centro) in direzione Murta Maria, svoltando per via Cesare Pavese e proseguendo dopo la fine della stessa per circa 300 m lungo, all'incrocio tra Leonardo Sciascia e via Sibilla Aleramo, la rampa d'ingresso all'immobile si trova sulla sinistra.

Posizione rispetto ai servizi della zona:

Il fabbricato è situato in zona dotata di servizi primari e secondari, nei pressi, a circa 500m è presente un centro commerciale e diversi negozi al dettaglio, l'aeroporto dista circa 1800m e a circa 4300m dalla stazione e 5000m dal porto; il centro città è raggiungibile in circa 10 minuti. La zona, considerata la presenza di molti servizi, è notevolmente trafficata.

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;

L'immobile oggetto di stima è individuabile catastalmente al foglio 43 mapp. 949 sub. 81, via Sibilla Aleramo n.1.

Pertanto, **all'attualità**, i dati riportati nel pignoramento **corrispondono** con quelli presenti in banca dati, e pertanto individuabili ai seguenti dati:



- Immobile al Catasto fabbricati al Foglio 42, mappale 949, sub 81, categoria C/6.

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 dell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Accertata l'esistenza della planimetria catastale e prelevata la stessa telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate è stata confrontata con lo stato dei luoghi non si riscontrano particolari difformità che comportano all'aumento o diminuzione dei vani e che la distribuzione interna corrisponde con lo stato dei luoghi.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia prevedono per il lotto su cui insiste l'immobile pignorato (mappale 956) la seguente destinazione urbanistica:

zona C-1.7: Espansione residenziale – Sa Marinedda.

Urbanisticamente per l'immobile viene previsto l'utilizzo come box che è pertinente all'utilizzo che ne viene fatto.

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 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 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 o 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. 46, 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;

Secondo le risultanze degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e SUAPE, il fabbricato, facente parte “Piano di Lottizzazione Olbia mare in località “Sa Marinedda”, è stata rilasciata Concessione Edilizia prot. n.524/99 del 24/09/1999 e successiva variante n.302 del 16/05/2001.

QUESITO SETTE - “Stato del bene (libero o gravato da pesi)”

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;

L'immobile non risulta gravato da alcuno dei titoli.

QUESITO OTTO – “Spese”

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;

L'immobile non ha costi di gestione, se non quelli di ordinaria manutenzione, fa parte del Condominio denominato “LOTTO 117”, e le relative spese condominiali (sono riportate di seguito). Che secondo quanto comunicato dall'amministratore sull'immobile gravano i seguenti importi non corrisposti negli ultimi due anni:

QUESITO NOVE – “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (dolo 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;

I beni pignorati sono già stati preventivamente suddivisi in lotti:

- Lotto1: F.43 mapp.956 sub.1 e 23 (Appartamento e Area urbana) in via Cesare Pavese;
- Lotto2: F.43 mapp.949 sub.81 (Box) – in via Sibilla Aleramo, n.1;

per le caratteristiche degli immobili non è fattibile la divisione in ulteriori lotti.

QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto non si ritiene necessaria la formazione e relativa stima delle quote.

QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile allo stato attuale è occupato ed in pieno possesso dagli esecutati.

QUESITO DODICI – “Occupazione”

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

L'immobile allo stato attuale è in piena ed esclusiva disponibilità dagli esecutati.

QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”

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, 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;

Per il bene in oggetto di perizia esistono i seguenti vincoli:

- Piano di Protezione civile – Bacino 23 – attesa 28 / Bacino utenza 23 – Area Attesa 28
- P.P.R. – 18 Golfo di Olbia/ ambito di Paesaggio;
- Fascia Costiera/ Beni Paesaggistici Ambientali;
- Aree tutelate;
- Beni Paesaggistici – perimetro;
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- Classificazione sismica/ livello di pericolosità 4;
- SITAP – Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo:
 - Codice SITAP – 200135
 - Descrizione - Olbia – Area Panoramica Costiera 68 (Senza Banchine Portuali);



- Atto - DM 10/01/1968.
- Zone climatiche – Zona C

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando in 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. L’esperto dovrà:

- *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato sulla base di apposito schema;*
- *depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno entro trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dei provvedimenti di cui all’art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;*
- *inviare nello stesso termine, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *allegare 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 comprese);*
- *allegare 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 legittimamente la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l’assicurazione RC;*
- *segnalare tempestivamente al giudice dell’esecuzione (o al custode dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all’accesso;*

a) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per indagine di mercato.

Al fine di esprimere un giudizio di stima quanto più pertinente all’immobile in esame, si è svolta indagine di mercato previa consultazione di sitografia. Si sono acquisite informazioni su vendite confrontabili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto di stima. Pertanto, unendo quanto sopra alla conoscenza del mercato locale si adotta in prima analisi, come criterio estimativo, quello per comparazione di trattive di mercato ad esperienze analoghe.

BOX AUTO					
ZONA	PIANO	MQ	VALORE	€/mq	SITO
VIA SIBILLA ALERA	S1	30	€ 30.000,00	€ 1.000,00	idealista.it
VIA VITTORINI	S1	78	€ 50.000,00	€ 641,03	idealista.it
				820,5128205	

Verificato lo stato delle finiture e le condizioni generali e particolari dell’immobile, si ritiene congruo assegnare come valore medio unitario di riferimento al metro quadro il prezzo di euro **820,51 (ottocento venti/51)**.

a) Determinazione del valore unitario di riferimento (€/mq) per analisi.

Determinate ed analizzate le superfici commerciali proprie del fabbricato comprese parti accessorie e pertinenze. **Mq 28,00**



Per attualizzare il valore del bene è necessario introdurre nel calcolo opportuni e specifici parametri di omogeneizzazione, come da tabella seguente, che applicati al prezzo medio di nuova costruzione, consentono di ottenere un valore quanto meno più possibile pertinente alle condizioni in esame.

FATTORI CORRETTIVI				
POSIZIONE	VETUSTA'	FINITURE	ACCESSIBILITA'	ESPOSIZIONE
0,80	0,82	0,95	0,98	0,95
VALORI FATTORI FINALE				0,9000

Posto il valore unitario al metro quadro commerciale del nuovo fabbricato pari a 2.750,00 €/mq per costruzioni assimilabili attuali, si ottiene il seguente valore al metro quadro dell'immobile:

$$900,00 \times 0,900 = 810,00 \text{ €/mq}$$

b) Valore unitario di mercato unità residenziale.

Si ritiene congruo stabilire il valore di mercato da applicare ai fini del calcolo finale del valore di stima, operando la media dei valori come innanzi ottenuti.

Pertanto, consegue:

	€/mq
a) Valore unitario Analisi del mercato	820,51 €
b) Valore unitario Analisi	810,00 €
c) Valore unitario medio	815,26 €

Il quadro estimativo che ne consegue è:

Lotto 2			
	MQ	€/MQ	€
SUB 81	28,00 €	815,26 €	22.827,14 €
VALORE LOTTO			22.827,14 €

Il bene oggetto di perizia è facente parte di due lotti, di cui Lotto 2:

Posto auto al Foglio 43, mappale 949 [sub 81](#).

VALORI FINALI

Lotto 1: Appartamento + area urbana = **180.560,01 €**

Lotto 2: Box = **22.827,14 €**



RIEPILOGO

LOTTO 1

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DEST. D'USO	VALORE DI STIMA
OLBIA	43	956	1	REIDENZIALE	147.316,27
OLBIA	43	956	23	AREA URBANA	33.243,75
VALORE DI STIMA TOTALE LOTTO 1					180.560,01

LOTTO 2

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DEST. D'USO	VALORE DI STIMA
OLBIA	43	949	81	POSTO AUTO	22.827,14
VALORE DI STIMA TOTALE LOTTO 2					22.827,14

Il C. T. U.

