

N. R.G.E. 100/2019



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Costanza Teti

promossa da:
doBank S.p.A

Contro

XXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU arch. Mario Battino



INDICE

RELAZIONE

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione ed atti di sanatoria**
- D) Verbali di sopralluogo**



Il sottoscritto dott. Arch. Mario Battino con studio a Tempio Pausania in via Aggias n°2 in data 29/12/2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA

Con ordinanza emessa in data 29/12/2020, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto **dott. Arch. Mario Battino**, residente a Tempio Pausania, in via Aggias n°2, iscritto all'**Ordine degli Architetti** Pianificatori Paesaggisti Conservatori delle Province di Sassari e Olbia-Tempio al n° 616, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (previo giuramento di rito) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

1) 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 inadeguati 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;

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, 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;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) 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;



4) 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;

5) indichi l'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 dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

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

11) 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;



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

13) 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;

14) 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 restatate 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 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;
- intervenire 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;
- 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 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 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 diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Le Operazioni hanno avuto inizio in seguito all'assunzione dell'incarico in data 29/12/2020 attraverso l'analisi della documentazione contenuta all'interno del fascicolo della procedura n° 100/2019.

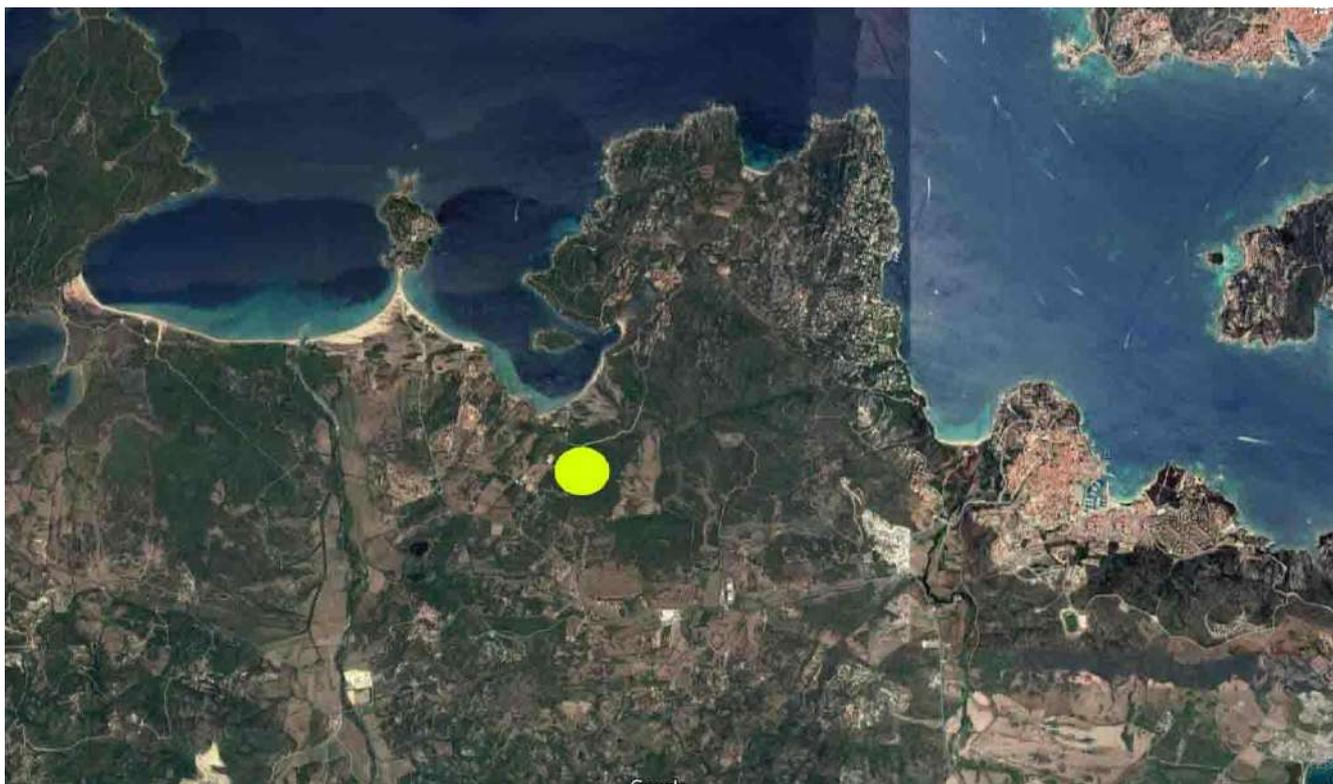
Dopo aver contattato l'agente incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, si è provveduto ad un primo sopralluogo in data 23/04/2021

RISPOSTE QUESITI



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;

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da dei posti auto scoperti, alcuni porzioni di terreno e dei percorsi all'interno del Residence Petralana in Comune di Palau



Posizione del Residence rispetto al centro di Palau





Foto aerea del Residence in giallo i contorni dei beni pignorati

Gli immobili risultano tutti regolarmente accatastati ed allo stato attuale sono conformi alla scheda catastale.





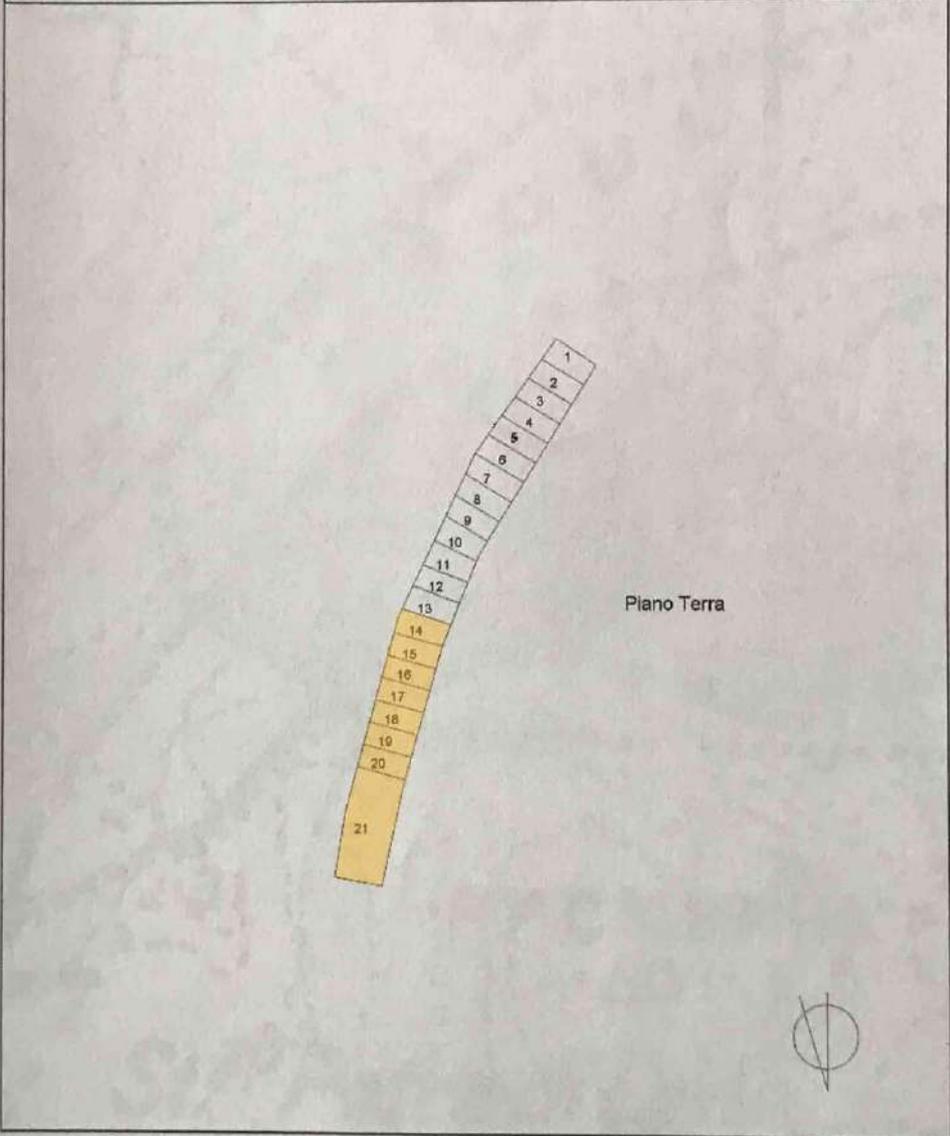
Planimetria catastale con indicati i beni oggetto di stima (arancione)



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pis Raffaels	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Cagliari	N. 4152

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Comune di Palau		Protocollo n. SS0028455 del 16/02/2005	
Sezione:	Foglio: 4	Particella: 699	Tipo Mappale n. 25815 del 11/02/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/05/2014 - Comune di PALAU (0258) - Foglio 4 - Particella: 699 - Elaborato planimetrico >

Data: 06/05/2014 - n. T278908 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Planimetria catastale posti auto e area urbana Particella 699 sub 14,15,16,17,18,19,20,21



MODULARIO
F. rig. rend. 497

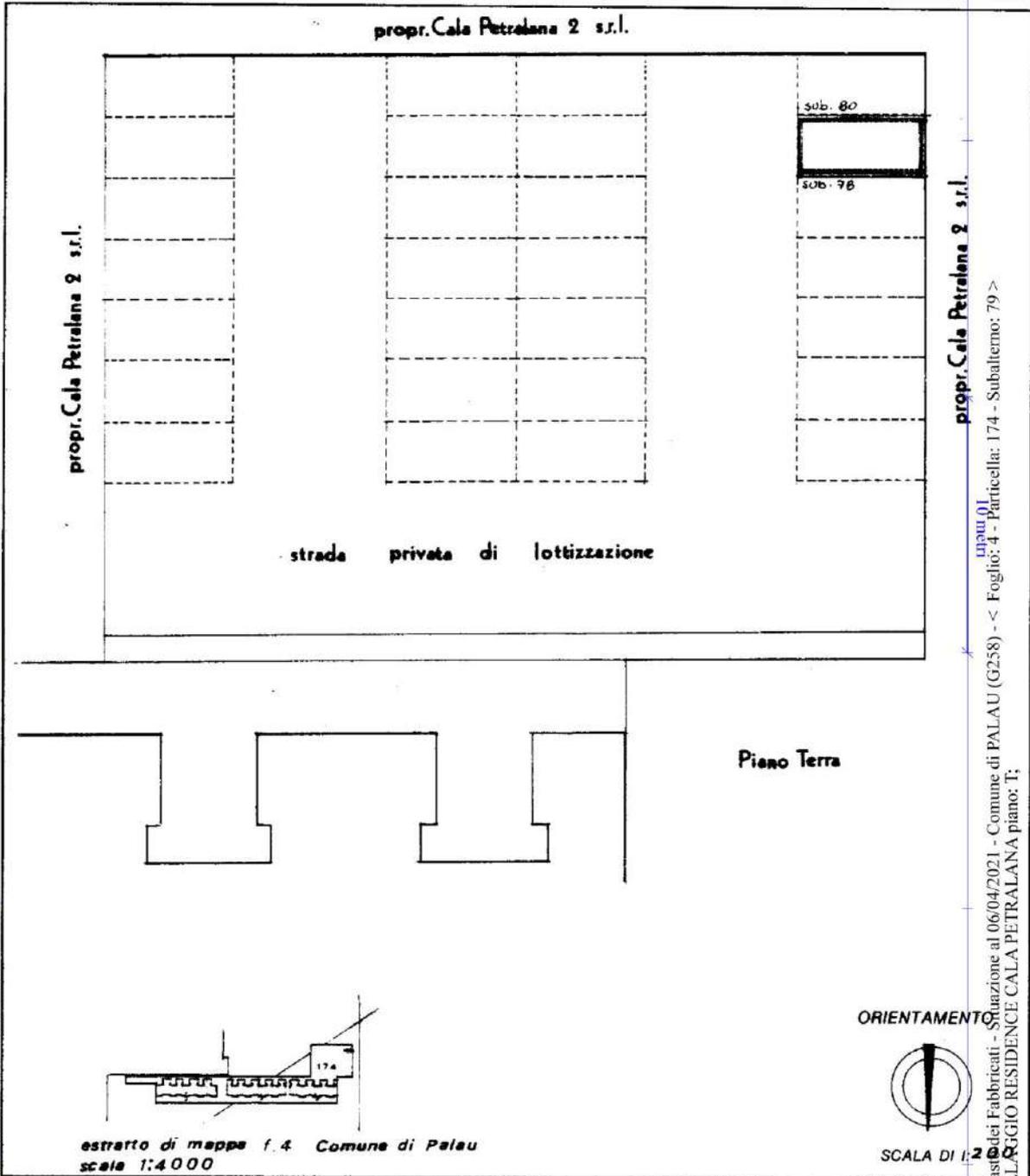


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALAU** via di **lottizzaz. CALA PETRALANA** civ.



Ultima planimetria di variazione Dichiarazione di N.C.

Compilata dal **geometra** **Antonio Pinna** (Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 20/10/1988 - Data: 06/04/2021 - n. T375751 - Richiedente: MRRCLD85B12I452F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. **174** sub. **79**

data Firma **Antonio Pinna**

RISERVATO ALL'UFFICIO
1422

Urban. 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di PALAU (G258) - < Foglio: 4 - Particella: 174 - Subalterno: 79 >
VILLA RIGGIO RESIDENCE CALA PETRALANA piano: T;

Planimetria catastale posto auto Particella 174 sub 79

MODULARIO
F. rig. rend. 407

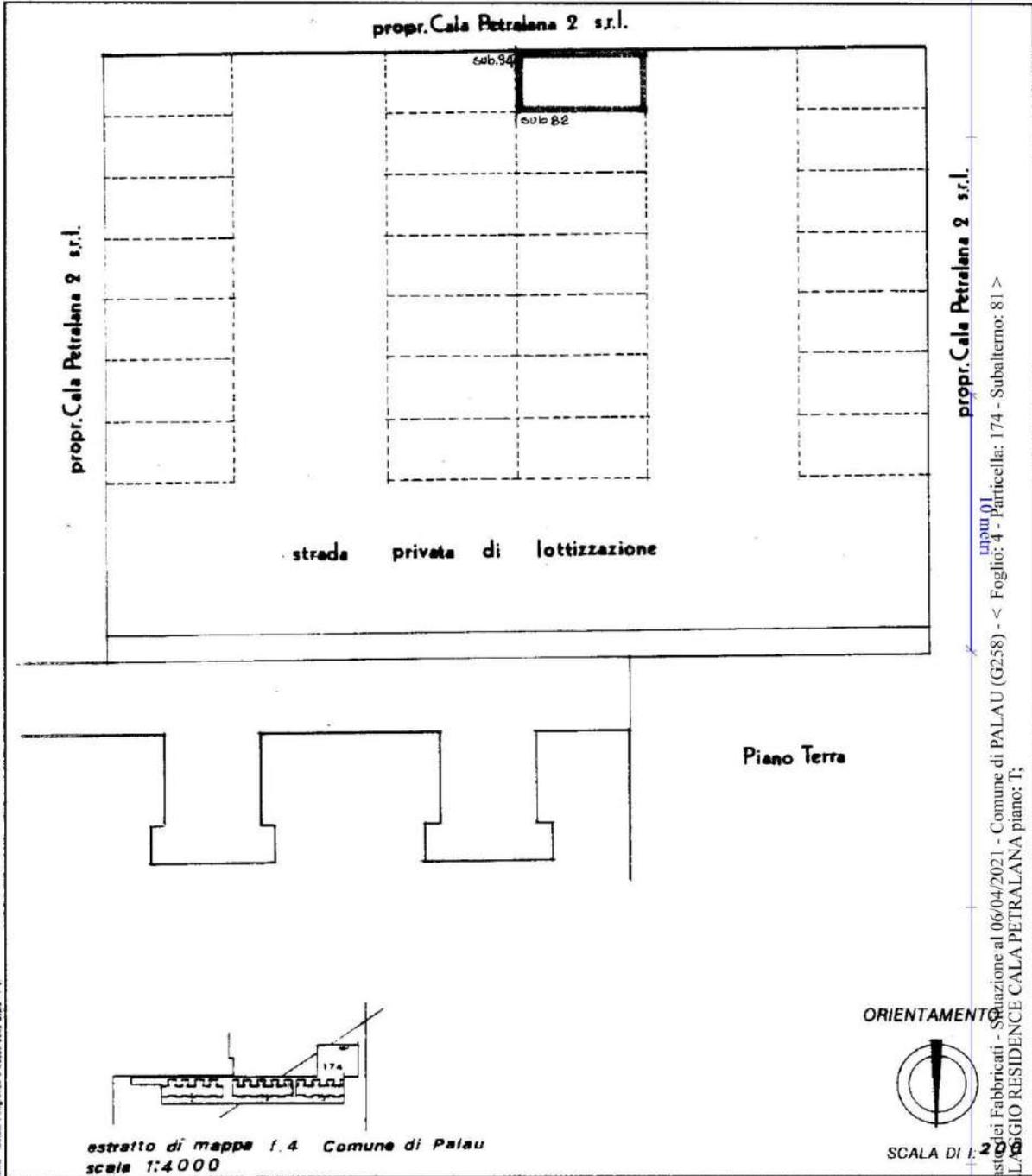


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALAU** via di **lottizzaz. CALA PETRALANA** civ.



Mod. - Istituto Provinciale e Centrale del Catastro - P.V.

propr. Cala Petralana 2 s.r.l.

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di PALAU (G258) - < Foglio: 4 - Particella: 174 - Subalterno: 81 >
VILL. GIOGIO RESIDENCE CALA PETRALANA piano: T;

estratto di mappa f. 4 Comune di Palau
scala 1:4000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal geometra Antonio Pinna <small>(titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria <input type="checkbox"/>	Compilata dal geometra Sassari <small>(titolo, cognome e nome)</small>	1422
Data presentazione: 20/10/1988 - Data: 06/04/2021 - n. T375753 - Richiedente: MRRCLD85B12I452F	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	
Totale schede: 1 - n. 174 sub 81	data Firma <i>[Signature]</i>	

Planimetria catastale posto auto Particella 174 sub 81



MODULARIO
F. rog. rend. 487

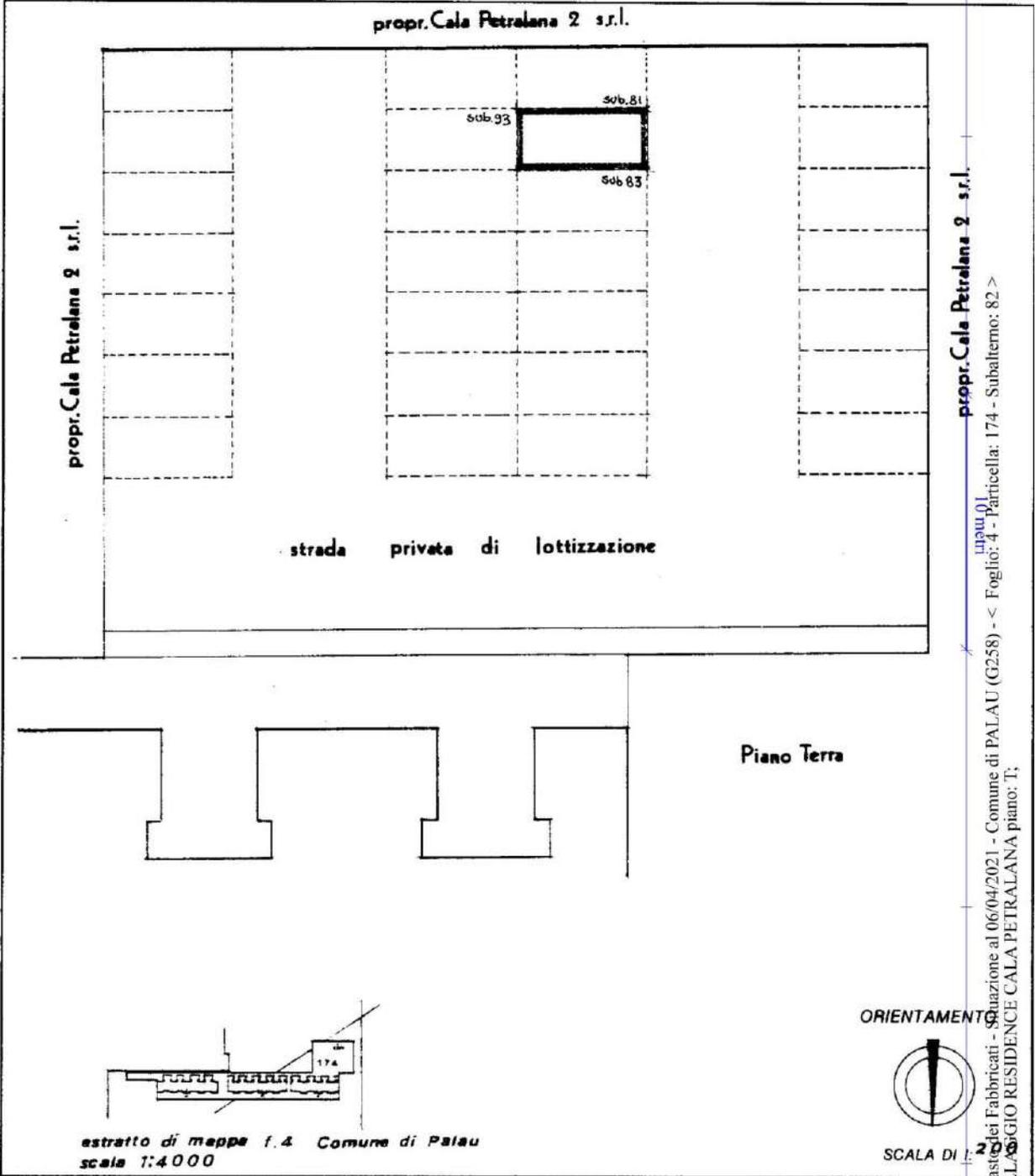


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALAU** via di **lottizzaz. CALA PETRALANA** civ.



Banco - Ufficio Catastro e Zoono della Base - PV

propr. Cala Petralana 2 s.r.l.
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di PALAU (G258) - < Foglio: 4 - Particella: 174 - Subalterno: 82 >
VILLAGGIO RESIDENCE CALA PETRALANA piano: T;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima Denuncia di Variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 20/10/1988 - Data iscrizione al libro di: 06/04/2021 - n. T375754 - Richiedente: MRRCLD85B12I452F Total schede: 1. - Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di Sassari - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	Compilata dal geometra Antonio Pinna della provincia di Sassari data Firma <i>Antonio Pinna</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO <i>Pinna</i>
--	--	---------------------------------------

Planimetria catastale posto auto Particella 174 sub 82



MODULARIO
F. rig. rand. 487

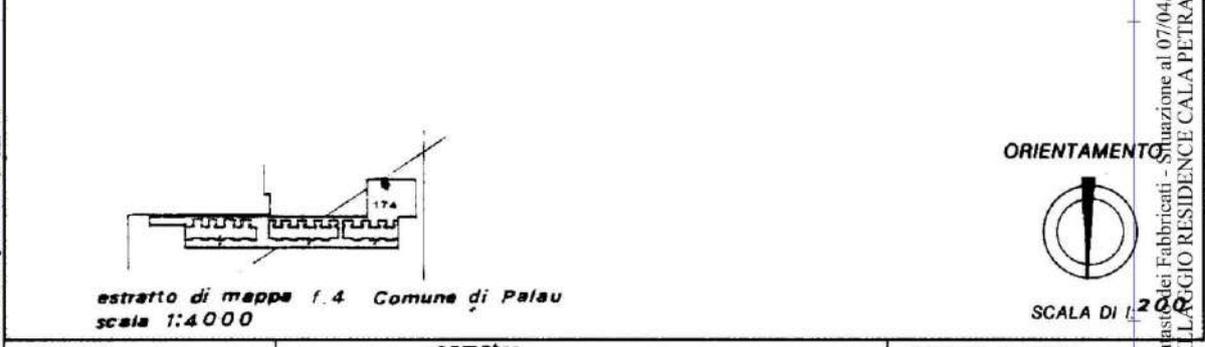
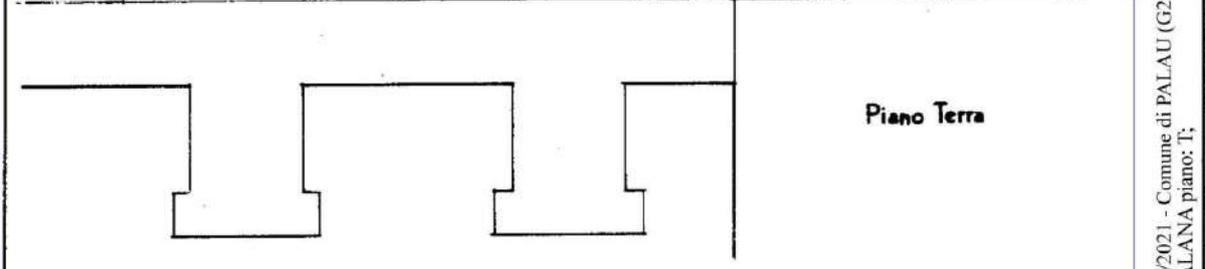
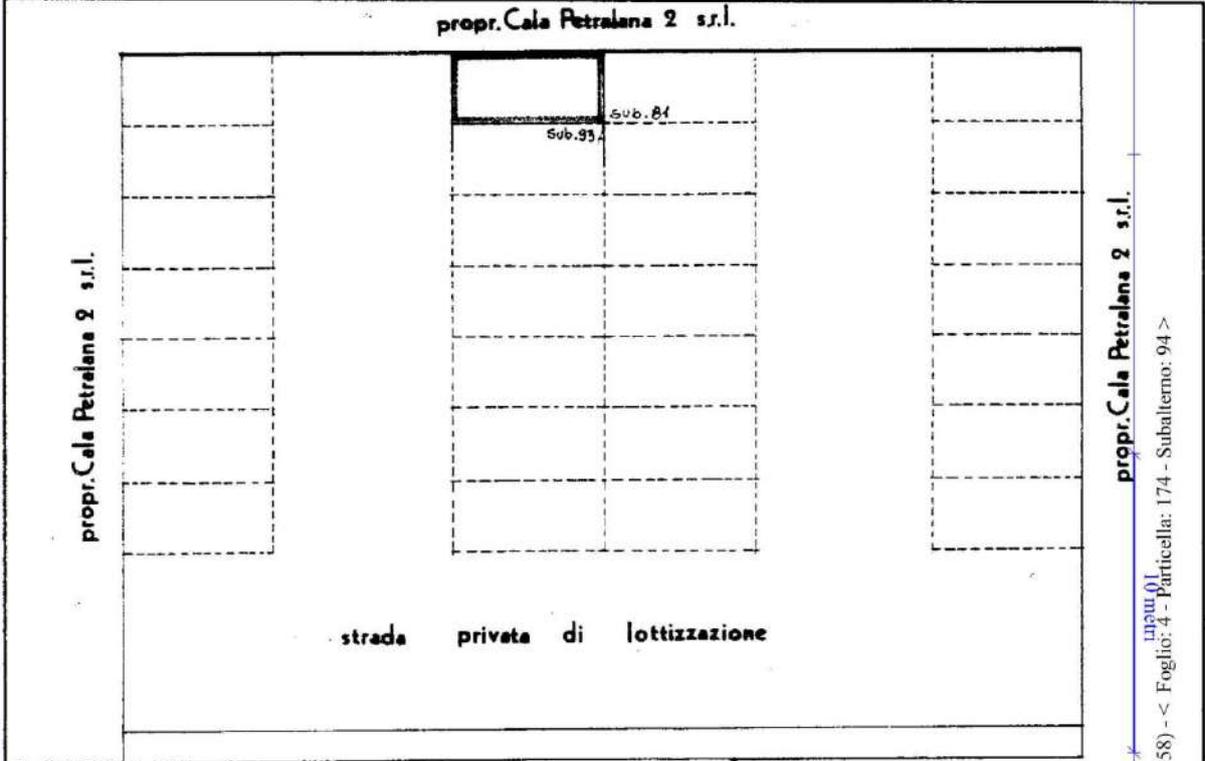


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALAU** via di **lottizzaz. CALA PETRALANA** civ.



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Ultima <input checked="" type="checkbox"/>	Deposizione di variazione <input type="checkbox"/>	Completata dal geometra Antonio Pinna (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 20/10/1988 - Data: 07/04/2021 - n. T371840 - Richiedente: MRRCLD85B12I452F	Catastale Fabbricati - Situazione al 07/04/2021 - Comune di PALAU (G258) - < Foglio: 4 - Particella: 174 - Subalterno: 94 >			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	VILLAGGIO RESIDENCE CALA PETRALANA piano: T;			
In 174 sub 94	della provincia di Sassari n. 2174			
data	Firma <i>[Signature]</i>			

Planimetria catastale posto auto Particella 174 sub 94

MODULARIO
F. rig. rand. 487

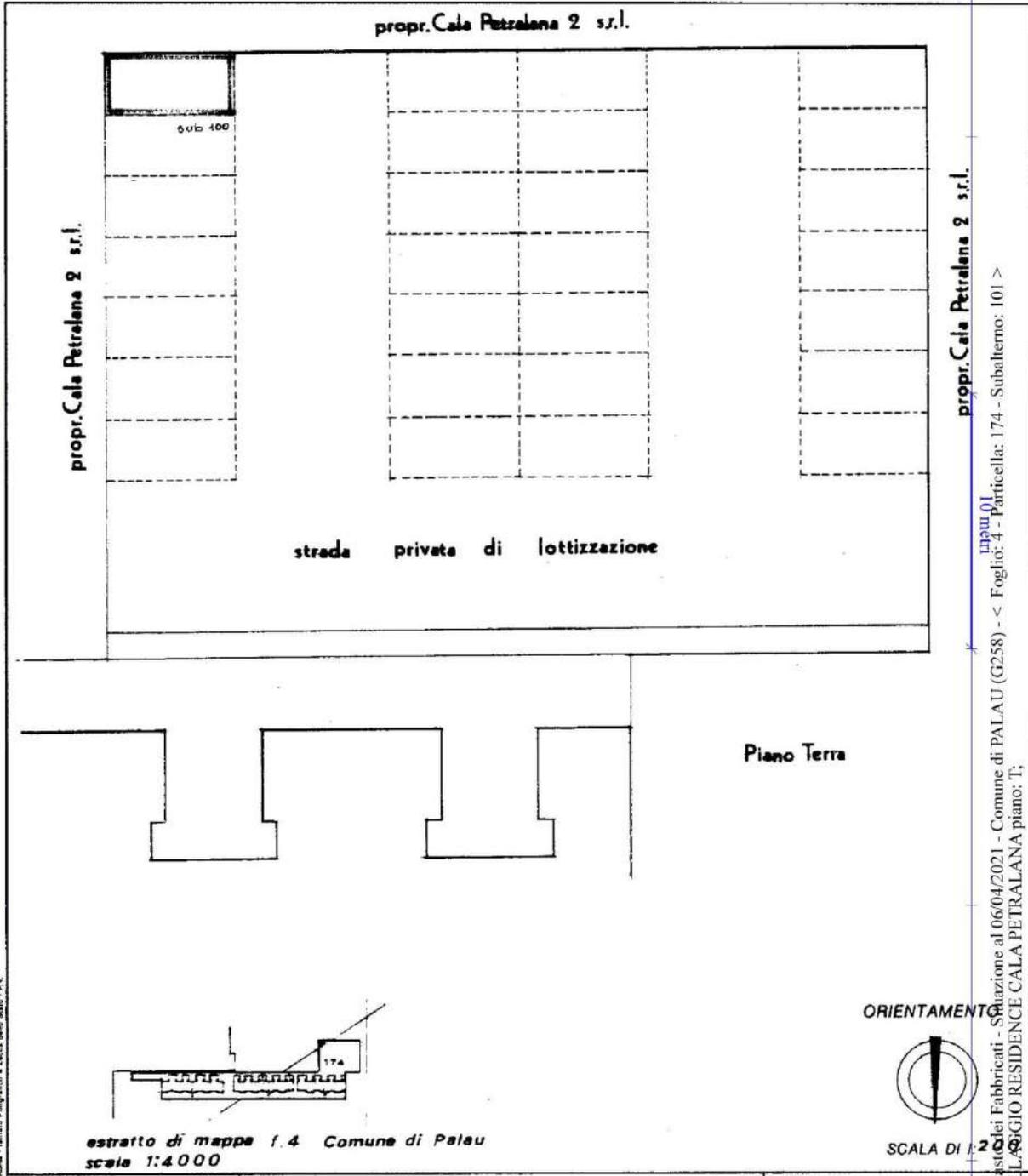


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALAU** via di **lottizzaz. CALA PETRALANA** civ.....



Ultima Denuncia di variazione Dichiarazione di N.C.

Compilata dal **geometra** Antonio Pinna

Richiedente: MRRCLD85B121452F

Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firma *Antonio Pinna*

RISERVATO ALL'UFFICIO

1422

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di PALAU (G258) - < Foglio: 4 - Particella: 174 - Subalterno: 101 >
VILLAGE RESIDENCE CALA PETRALANA piano: T;

Planimetria catastale posto auto Particella 174 sub 101

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, 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Gli immobili oggetto di analisi hanno caratteristiche molto diverse l'uno dall'altro. Analizzandoli da un punto di vista di appetibilità sul mercato o semplicemente se esista un mercato per alcuni di essi.

Passiamo infatti da dei posti auto scoperti all'interno del residence che hanno effettivamente un valore e possono essere oggetto di vendita o contrattazione, così come il lotto più grande, è un terreno agricolo di discrete dimensioni. Cosa differente per gli altri beni oggetto della procedura, si tratta infatti di percorsi di distribuzione all'interno del residence, tratti di marciapiede o di strada che non hanno alcun valore di mercato se non per il Residence stesso, così come due piccoli spazi esterni che sono all'interno di due proprietà e possono avere un valore solo per i proprietari di queste.

Si procederà ora alla descrizione delle varie tipologie di beni:



POSTI AUTO SCOPERTI

- Foglio 4 particella 174 Sub 79, 80, 81, 82, 94,101.

Si tratta di sei posti auto scoperti nella parte Ovest del Residence, il fondo è bitumato e delineato a terra.



Foto aerea dei posti auto



Foto dei posti auto



- Foglio 4 particella 699 Sub 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ed il sub 21 area urbana

Si tratta di sette posti auto scoperti posti all'ingresso del Residence più una piccola area urbana categoria F/1 non edificata al sub 21.



Foto aerea dei posti auto

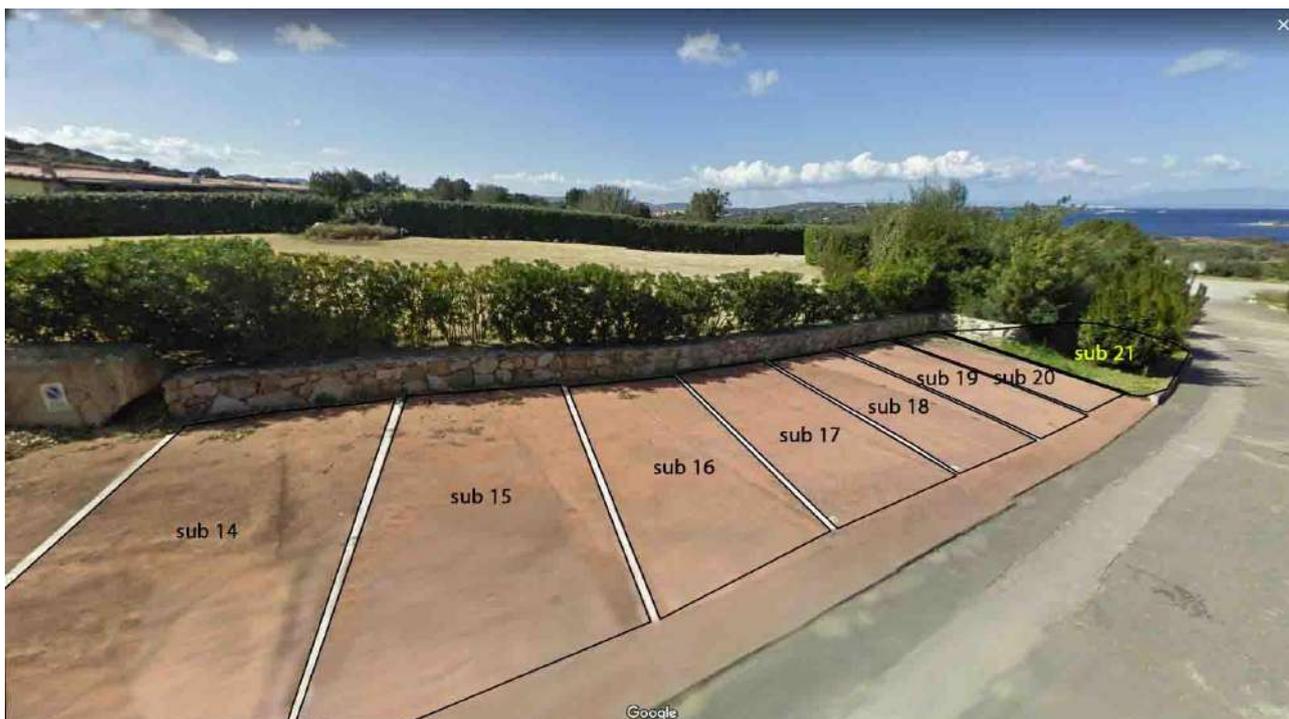


Foto dei posti auto



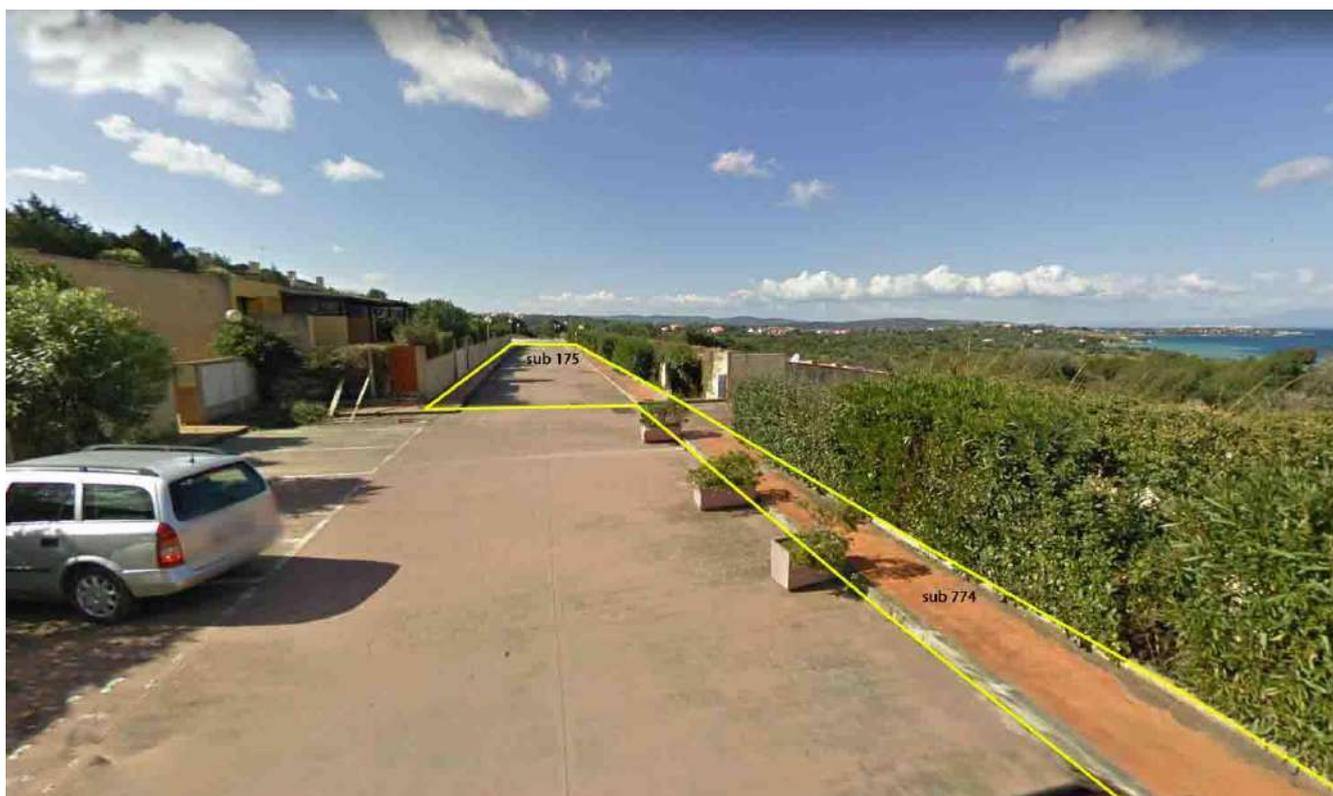
PERCORSI INTERNI AL RESIDENCE

- Foglio 4 particella 175 e particella 774.

I beni sono costituiti da un tratto di strada ed un marciapiede sub 175 e 774.



Foto aerea strada e marciapiede



Vista dei due sub

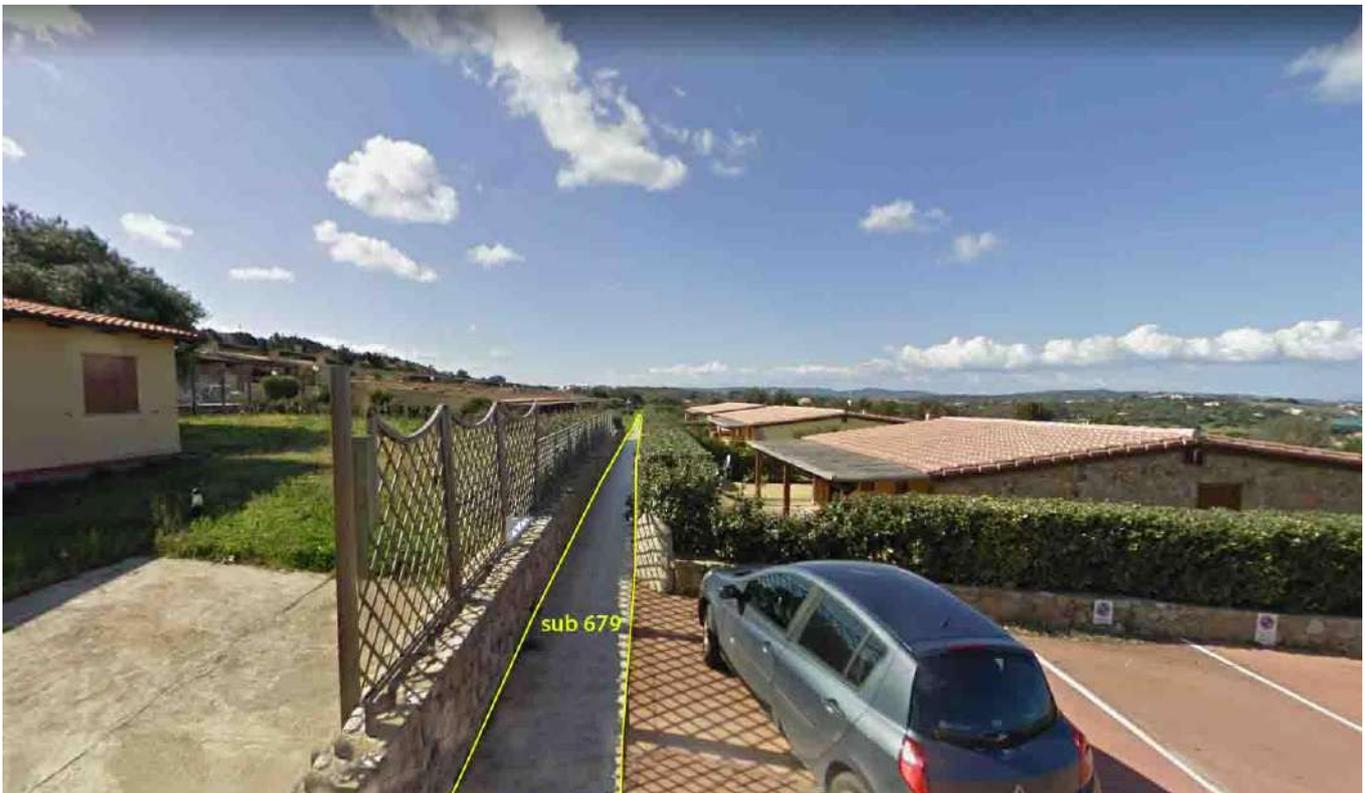


- Foglio 4 particella 681 e particella 679.

I beni sono un un marciapiede di distribuzione ai diversi appartamenti sub 679 e 681.



Foto aerea strada e marciapiede



Vista del sub 679



TERRENI E PARTI DI TERRENI

- Foglio 4 particella 289 particella 673 e particella 683.

I beni sono una striscia all'ingresso del Residence, attualmente occupata da un'aiuola sub 683 e sub 673 e da una piccola porzione di terreno all'interno del giardino di una delle abitazioni sub 289.



Foto aerea parti di lotti ingresso del Residence



Vista aerea parti di lotti ingresso del Residence



- Foglio 4 particella 289 e particella 683.

Questi due sub sono dei piccoli pezzi di terreno lungo il marciapiede di distribuzione.



Foto aerea dei due piccoli lotti



Vista aerea dei due piccoli lotti



- Foglio 4 particella 639, particella 695 e particella 697.

Questi tre sub sono molto differenti abbiamo il sub 695 che ha una dimensione di circa 3100mq è un lotto di terreno agricolo, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Palau. Il sub 697 è una porzione di terreno attualmente funge da giardinetto esterno di una delle abitazioni mentre il sub 639 è una piccola porzione di 3 centiare non individuabile.



Foto aerea del lotto più grande



Vista aerea dei lotti a sub



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA F.4 PARTICELLA 695



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;

Tutti i beni sono individuabili dai dati catastali, ad eccezione della porzione di 3 centiare (sub 639) date le piccole dimensioni .

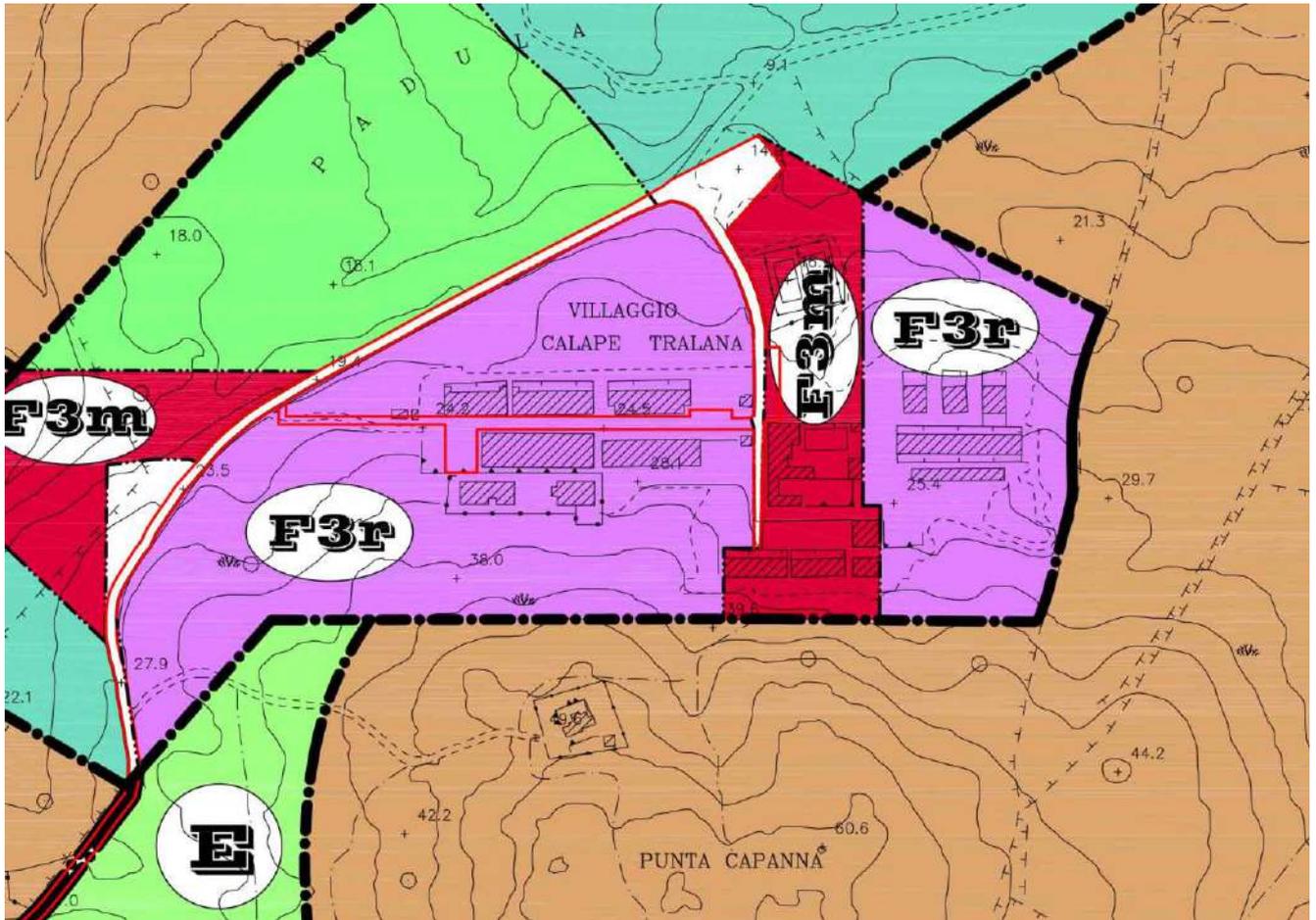
QUESITO QUATTRO - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Allo stato attuale gli immobili non presentano difformità con le schede catastali.

QUESITO CINQUE - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente del comune di Palau è il P.d.F. (Piano di Fabbricazione), gli immobile in oggetto ricadono in sottozona F3 (Semiestensiva residenziale).





Stralcio del P.d F. di Santa Teresa con la zona dell'immobile (F3r)

LEGENDA

	ZONA C		SOTTOZONA F5
	CENTRI MINORI - BARRABISA		SOTTOZONA G1 - SERVIZI NAUTICI
	ZONA E - AGRO		SOTTOZONA G2 - IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI
	ZONA E1 - CONSERVAZIONE CARATTERI MORFOLOGICI		SOTTOZONA G3 - IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI
	ZONA F - CAMPEGGI		SOTTOZONA H1 - AREE VERDI
	SOTTOZONA F1 - CONCENTRAZIONE RESIDENZIALE		SOTTOZONA H2 - PARCHI
	SOTTOZONA F1 - CONCENTRAZIONE MISTA		SOTTOZONA H3 - AREE ASSOCC.A PARTICOLARI VINCOLI ART.10
	SOTTOZONA F2 - ESTENSIVA MISTA		ATTREZZATURE COMUNITARIE
	SOTTOZONA F2 - ESTENSIVA RESIDENZIALE		ATTREZZATURE DI ZONA
	SOTTOZONA F2 - ESTENSIVA UNIFAMILIARE		AREE D'USO PUBBLICO
	SOTTOZONA F3 - SEMIESTENSIVA MISTA		VERDE PRIVATO
	SOTTOZONA F3 - SEMIESTENSIVA RESIDENZIALE		AREE DEMANIALI
	SOTTOZONA F4 - PARTICOLARI VINC. VOLUMETRICI		AREE SERVIZI TURISTICI

Legenda P.d.F.



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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Palau esistono diverse procedure che riguardano il Residence Petralana e quindi gli immobili oggetto della procedura.

La prima concessione trovata risale 1978, gli ultimi elaborati di completamento sono del 2000. Di seguito alcuni degli elaborati presentati e autorizzati presentati dal 1973 al 2001.



QUESITO SETTE - verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero Il diritto sul bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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 risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.

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;

Per la particolare tipologia dei beni è possibile suddividerlo in più lotti.

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

Gli immobili risultano di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nella quota di 1/1 come si può vedere nelle Visure allegate.



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

Alcune parti dei terreni di fatto sono all'interno e nella disponibilità di altri, però non risulta nessun affitto.

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

Non risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.

QUESITO TREDICI - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano per gli immobili oggetto della perizia alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

QUESITO QUATTORDICI - determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Il criterio di stima adottato è quello del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, al quale si ricorre in quanto, viste le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene sia quello che meglio risponde alle esigenze del caso;

Condizione essenziale per l'applicazione di questo criterio di stima, è che vi siano sul mercato dei beni con caratteristiche analoghe o riconducibili al bene da stimare; per la valutazione del bene si tiene conto, infatti, prevalentemente, delle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri beni immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

VALUTAZIONE POSTI AUTO SCOPERTI

- Foglio 4 particella 174 Sub 79 – 80 – 81 – 82 – 94 - 101.
- Foglio 4 particella 699 Sub 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21*.

I 13 posti auto(* il sub 21 della particella 699, dove non è stato realizzato il parcheggio, è un'area urbana categoria F/1 è una superficie che possiede valenza urbana e pertanto non può essere censita come terreno al quale si attribuisce un valore di Euro 6.000) come detto si trovano all'interno del Residence Petralana, in una zona di villeggiatura ben nota, con una casistica simile a quelli oggetto di stima, si è quindi potuta ricavare un confronto abbastanza ampio di compravendita per beni con caratteristiche come il nostro.

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto analoghe al nostro Sono dai 6000 ai 7000 Euro.

Considerando la posizione dei posti auto, si assegna un valore di Euro 7000 cadauno A quelli contraddistinti al foglio 174 sub 79, 80, 81, 82, 94, 101 in quanto più vicini Alle abitazioni.

Mentre si considera un valore di Euro 6000 per quelli all'ingresso del residence Contraddistinti al foglio 699 sub 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Valore di mercato per i 6 posti auto F.4 P.174 sub 79, 80, 81, 82, 94, 101 = EURO 7.000,00 cad.

Valore di mercato per i 7 posti auto F.4 P.699 sub 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 (PORZIONE NON EDIFICATO) = EURO 6.000,00 cad.

VALUTAZIONE LOTTO IN ZONA F3B2 F4 Part. 695

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto analoghe a questo lotto Sono di circa 15 Euro/mq.

Valore di mercato lotto 15 Euro x 3.157 mq = EURO 47.355,00

VALUTAZIONE MARCIAPIEDE DISTRIBUZIONE APPARTAMENTI F4 PART. 679 E 681

I beni in oggetto sono costituiti da un marciapiede di distribuzione ai vari appartamenti, non avendo nessuna appetibilità sul mercato facendo parte della viabilità pedonale interna al residence, si darà una valutazione calcolando il prezzo di realizzazione del marciapiede stesso.



Costo di realizzazione marciapiede di distribuzione:

- calcestruzzo per opere non strutturali, magroni di sottofondazione, massetti a terra o su vespaio, platee, rinfiaccio e rivestimento di tubazioni, avente classe di consistenza s4, c ure metalliche; con resistenza caratteristica rck pari a 15 n/mm² a norma UNI EN 206-1 e linee guida consiglio sup. lpp **EURO 5.321,8**
- pavimento con piastrelle di gres porcellanato posto in opera a giunti aderenti, per allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei collanti su sottofondo in malta cementizia dello ... piano, lastuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato con ossidi e lapulizia finale con segatura, formato 30x30 **EURO 14.104,75**
- **TOT : EURO 19.426,55**

VALUTAZIONE TRATTO DI STRADA E MARCIAPIEDE F4 PART. 174 E 774

I beni in oggetto sono costituiti da un marciapiede pedonale e da un tratto di strada carrabile all'interno del residence. Non avendo nessuna appetibilità sul mercato facendo parte della viabilità carrabile e pedonale interna al residence, si darà una valutazione calcolando il prezzo di realizzazione.

Costo di realizzazione tratto di strada :

- calcestruzzo a durabilità garantita per opere strutturali in fondazione opf.0004.000 in elevazione, avente classe di consistenza s4, con dimensione massima dell'aggregato inerte di 31,5 mm (dm ... emetalliche; avente resistenza caratteristica rck pari a 25N/mm² e classe di esposizione XC1 - XC2 norma UNI EN 206-1. **EURO 4.723,68**

Costo di realizzazione tratto di marciapiede :

- calcestruzzo per opere non strutturali, magroni di sottofondazione, massetti a terra o su vespaio, platee, rinfiaccio e rivestimento di tubazioni, avente classe di consistenza s4, c ure metalliche; con resistenza caratteristica rck pari a 15 n/mm² a norma UNI EN 206-1 e linee guida consiglio sup. lpp **EURO 6.966,72**
- pavimento con piastrelle di gres porcellanato posto in opera a giunti aderenti, per allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei collanti su sottofondo in malta cementizia dello ... piano, lastuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato con ossidi e lapulizia finale con segatura, formato 30x30 **EURO 18.461,4**
- **TOT : EURO 25.428,12**

VALUTAZIONE TERRENI F4 PART. 289 E 697

Questi due beni sono delle porzioni di terreno che sembrerebbero ormai di competenza di altri proprietari. La particella 697 è il giardino di un abitazione mentre il sub 289 è un area non delimitata all'interno di un altro giardino. Non hanno nessun valore di mercato, potrebbero interessare esclusivamente i proprietari delle due abitazioni. Si fissa un prezzo di Euro 1.000.

Valore di mercato Sub 289 e 697 = EURO 1.000,00 cad.



VALUTAZIONE PARTI DI TERRENI F4 PART. 683-673

Si tratta di una striscia di terreno all'ingresso del residence in parte occupati dall'aiuola all'ingresso del Residence e parte occupata dalla strada di accesso e non individuabile. I beni non hanno nessun valore di mercato.

VALUTAZIONE PARTI DI TERRENI F4 PART. 798-805-639

Si tratta di piccoli residui di terreno rispettivamente di 7mq, 8mq e 3mq senza nessun valore di mercato.

RIEPILOGO:

-Valore di mercato per i 6 posti auto F.4 P.174 sub 79, 80, 81, 82, 94, 101 = EURO 7.000,00 cad. TOT. EURO 42.000,00

-Valore di mercato per i 7 posti auto + (*)area urbana F.4 P.699 sub 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, *21 = EURO 6.000,00 cad. TOT. EURO 48.000,00

-Valore di mercato lotto in zona F3B2 15 Euro x 3.157 mq = EURO 47.355,00

-Valore costo di costruzione marciapiede di distribuzione_F4 P. 679 E 681 = EURO 19.426,55

-Valore costo di costruzione tratto di strada_F4 P.174 E 774= EURO 4.723,68

Valore costo di costruzione marciapiede_F4 P.174 E 774= EURO 25.428,12

-Valutazione delle porzioni di terreno terreni F4 part. 289 e 697 = EURO 1.000 cad.

ALLEGATI:



- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessioni edilizie**
- D) Verbali di sopralluogo**

Tempio Pausania 08/05/2021

Il C.T.U.
dott. arch. Mario Battino



