

STUDIO TECNICO

geom. Francesco Seu

viale A. Moro, 288

07026 OLBIA

Tel. 3385820271

e-mail: kekkoheu@tiscali.it

pec: francesco.seu@geopec.it

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 01/09/2017, il Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. Alessandro Di Giacomo, conferiva incarico, previo giuramento di rito, allo scrivente geom. Francesco Seu, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3439, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, Viale Aldo Moro n° 288, di procedere nelle indagini peritali relative all'Esecuzione Immobiliare n° 13/2015 promossa da ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, via Carucci, 131 – Partita IVA 00880671003- contr

Il predetto incarico conferitomi mi indica di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1)-Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2)-Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3)-A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;
- 4)-A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5)-A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti



sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

-Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

-Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione

-Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

6)-A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

7)-A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche/integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lgs 378/01 (e ss.mm. e ii.); indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

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; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

A)-Qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;

B)-Quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi



costi.

8)-A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.
- B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

9)-A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.;

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota.

10)-A verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso ;

11)-A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso;

12)-A compilare ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla presente nomina;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 15 del mese di Dicembre dell'anno 2017 (15/12/2017), previo avviso formulato alle parti, alle ore 09:45, in Tempio Pausania, via San Luigi, 8, presso l'immobile oggetto di esecuzione, io sottoscritto geom. Francesco Seu in qualità di, C.T.U. incaricato, alla presenza dei sig.ri:

si dava inizio alle operazioni peritali:

a)-E' stata presa visione dello stato dei luoghi. L'immobile si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato fa parte integrante dell'immobile un'area libera di pertinenza (cortile).

Il bene è così costituito:

Piano seminterrato

-n. 1 garage;

-n. 1 vano tecnico.

Piano terra

-n. 1 soggiorno/pranzo;



- n. 1 cucina;
- n. 1 bagno;
- n. 1 ingresso/disimpegno;
- vano scala.

Piano primo

- n. 3 camere da letto;
- n. 1 bagno;
- n. 1 disimpegno;
- vano scala.

Nell'occasione è stata prodotta un'ampia documentazione fotografica per cristallizzare i luoghi all'attualità e sono state verificate alcune misure;

Alle ore 10:45, si sono concluse le operazioni peritali.

Nell'occasione è stato redatto, dal geom. Emanuele Murrighili, apposito verbale, che firmato dai presenti viene allegato alla presente relazione peritale.

Risposta ai quesiti :

1)-Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente per cui non è stato necessario comunicare alcunché al creditore procedente.

2)-Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Per quanto concerne il quesito in esame, effettuate le indispensabili verifiche presso l'Ufficio del Territorio di Sassari, è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione è distinto con i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati

1

- Comune di Tempio Pausania
- Foglio n° 173
- Mappale n° 1393



- camera della superficie utile di mq 13,62;
- camera della superficie utile di mq 9,56;
- bagno della superficie utile di mq 6,00;
- disimpegno della superficie utile di mq 2,00;
- veranda coperta della superficie lorda di mq 5,37

I piani sono collegati tra loro tramite una scala interna.

Corredano l'immobile le seguenti pertinenze ed accessori:

- area libera della superficie di mq 61.

La superficie lorda del Piano Seminterrato risulta di mq. 75,40. L'altezza utile interna degli ambienti è di mt. 2,50.

La superficie lorda del piano terra è pari a mq. 75,40, con altezza utile di mt. 2,70.

La superficie lorda al piano primo è pari a mq 70,03.

La volumetria complessiva dell'edificio valutata vuoto per pieno è pari a mc. 624,31.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in elevazione costituita da muratura in blocchi cavi di cls.
- Struttura orizzontale del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio e superiore traliccio in ferro ed interposizione di elementi in laterizio forato e con rafforzamento di travi in cemento armato.
- Tavolati di divisione interna e tamponamenti perimetrali in mattoni forati di laterizio, disposti in secondo la minima dimensione e legati con malta cementizia.
- Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica.
- Battiscopa in ceramica.
- Scala interna rivestita con lastre di travertino.
- Rivestimenti servizi igienici con piastrelle di ceramica.
- Rivestimento cucina con piastrelle di ceramica.
- I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie.
- Intonaci interni finiti "al civile".
- Tinteggiatura interna con più mani di pittura lavabile (tempera).
- Porte interne in legno complete di apparecchiature di chiusura e apertura.
- Impianto elettrico realizzato sotto traccia con cavidotto in tubi corrugati corredato da punti luce, punti presa, interruttori e scatole di derivazione oltre al quadretto di controllo e comando.



-Impianto idrico con condotta di alimentazione e distribuzione in tubo di acciaio tipo "Mannesmann" realizzato tutto sottotraccia.

-Rete fognaria allacciata al collettore pubblico.

-Impianto termico completo di centrale termica, rete di distribuzione con tubazioni in rame e corpi radianti.

-Infissi esterni in essenze di legno e controinfissi in alluminio anodizzato.

Il fabbricato di cui trattasi, in generale si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione. In tutti i piani (seminterrato, terra e primo) si sono riscontrati estesi fenomeni di umidità per condensa con evidenti tracce di muffe e formazione di inflorescenze saline; nonostante ciò il fabbricato attualmente è abitato.

Appare evidente che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile porta ad applicare un deprezzamento valutabile in circa il 10%.

4)-A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Relativamente al quesito in esame, si precisa che, al momento dei sopralluoghi effettuati, l'immobile oggetto di accertamento era occupato dei proprietari che dichiarano essere la loro prima ed unica casa.

5)-A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ovvero, in particolare :

- *Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*

Non esistono formalità e vincoli anche di natura condominiale sull'immobile.

6)-A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul



bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indicare i costi a ciò necessari.

Relativamente al quesito in esame, effettuati gli indispensabili controlli e le necessarie verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, è risultato quanto segue:

1)-Iscrizione del 01/09/2011, Registro Particolare 1580, Registro Generale 8929

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 33 del 13/02/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;

2)- Iscrizione del 16/01/2015, Registro Particolare 185, Registro Generale 240

Pubblico ufficiale -Ufficiale Giudiziario Repertorio 1959 del 12/12/2014

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

Si precisa che, le note, fanno riferimento, solo ed esclusivamente al bene oggetto di accertamento.

7)-A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, pronunciarsi sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche/integrazioni) e sui relativi costi.

Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.lgs 378/01 (e succ. modifiche/integrazioni); indicare in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

*Procedere, 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; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- A. *Qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura*



ritenuta idonea;

- B. *Quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmetterà subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania e dalle verifiche effettuate sulla documentazione è emerso quanto segue:

In relazione al quesito in esame, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indispensabili ricerche e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania, e dai predetti accertamenti si è riscontrato quanto segue:

Trattasi come precedentemente esposto di un fabbricato ad uso residenziale, edificato in virtù della Licenza Edilizia n° 203, rilasciata dal Comune di Tempio Pausania in data 13/09/1977.

In data 05/12/1983 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 198 inerente opere di variante in corso d'opera alla predetta Licenza Edilizia originaria.

L'immobile è privo di certificato e/o dichiarazione di agibilità.

L'immobile ricade all'interno di un'area classificata in zona omogenea "B" –di completamento urbano- nel vigente strumento urbanistico.

8)-A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- A. *Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.*
- B. *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

Relativamente al quesito in esame, in questo caso, non esiste alcuna certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e ss.mm. e ii..

Inoltre non esiste documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli immobili oggetto di esecuzione così come previsto dal D.M. Ministero Sviluppo Economico del 22.01.2008 n. 37.

9)-A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato;



Calcolo della superficie commerciale: Per il calcolo della “superficie commerciale” si applica il criterio redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) vedi tabelle in appresso.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie (mq)	Incidenza	Parziale (mq)	Totale (mq)
Superficie utile (compreso muri perimetrali, di spina interni e tramezzi)	145	100%	145	
Verande	5	60%	3	
BOX (Collegato ai vani principali)	37	60%	22	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	38	60%	23	
Giardini ed aree di pertinenza (appartamenti)	61	15% fino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 5%	5	
Somma superficie commerciale				198
Superficie commerciale complessiva				198

N.B.: -la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

VALUTAZIONE.

Criterio di stima: in merito al criterio di stima che sarà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del “più probabile valore di mercato del bene” –metodo sintetico-comparativo-, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia al bene da stimare che ai beni che con esso hanno rapporti.

Indagini dirette: dalle ricerche svolte presso primari operatori immobiliari che agiscono nel luogo è emerso che immobili di questo genere sono appetibili e non trovano difficoltà per essere facilmente piazzati sul mercato ad un prezzo corrente compreso tra 1.400 e 1.1500 €/mq per immobili in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Osservatorio dei valori immobiliari: ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato relative ad immobili simili, quali risultano dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Sassari (1^a semestre 2017), nella microzona in cui ricade l'immobile attribuiscono, per immobili simili in stato normale di conservazione, i seguenti valori:

minimo €/mq 550 e massimo €/mq 750.

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato alla actualità.



- viste le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame; la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e architettoniche e di finitura;
- viste le caratteristiche dimensionali dell'immobile;
- valutato lo stato di conservazione e manutenzione;
- considerando l'unità immobiliare in esame libera da persone e cose;

tutto ciò indagato si può tranquillamente stabilire il seguente valore unitario:

-immobile ad uso residenziale €/mq 962,50 così determinato:

$((1.400+1.150/2)+(550+750/2)/2)$ -la media matematica dei valori unitari minimi e massimi.

Al sopradetto valore unitario è necessario dedurre il deprezzamento del 10% per le attuali condizioni di manutenzione e conservazione.

Pertanto il valore unitario da applicare sarà dato:

$€ 962,50 \times 0,90 = € 866,25$ che si arrotonda a €/mq 866,00

Applicando il sopradetto valore unitario alla superficie commerciale si ottiene:

-superficie commerciale mq 198 x € 866,00 = € 171.468,00

Probabile valore di mercato attuale del bene immobile = € 171.468,00

Il valore delle quote di proprietà delle esegutate ammonta a € 133.364,00 (7/9 di € 171.468,00) così divise:

10)-A verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso, avvalendosi di esperti CTU iscritti all'albo degli ingegneri o architetti, ai quali verranno riconosciuti gli onorari previsti nella tabella dei compensi protocollata agli atti;

Relativamente al quesito in esame, sia al momento del sopralluogo effettuato, che durante il periodo di stesura della relazione, è risultato che l'immobile oggetto di perizia non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Quindi il sottoscritto ha provveduto alla redazione del certificato che si allega in copia alla presente.

11)-A prendere contatti con gli esegutati, ai fini di concordare la data di accesso;

Relativamente allo stesso quesito, in data 18/02/2018, il sottoscritto, ha proceduto all'accesso



sull'immobile, per redazione APE, unitamente alla presenza della sig.ra [redacted]

Ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati all'atto del conferimento dell'incarico, deposito la presente relazione di perizia, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Con osservanza.

Olbia, li 10/05/2018

IL C.T.U.
(geom. Francesco Seu)

Si allegano:

- Verbale di accesso ai luoghi;
- Documentazione Fotografica
- Documentazione Urbanistico-edilizia
 - a)-Licenze Edilizia
 - b)-grafici di progetto
- Documentazione Catastale
- Visure Conservatoria Registri Immobiliari
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

