

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA n. 19/21 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

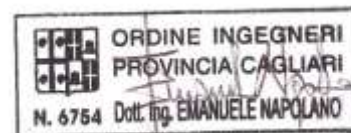
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: XXX

CREDITORE PROCEDENTE: XXX

DEBITORI: XXX

Il C.T.U.

Ing. Emanuele NAPOLANO



Ing. Emanuele Napolano

Via I. Nievo, 71 - 0789 OLBIA

Tel: +39 339 2064711 – Fax: +39 178 2220835 – emanuelena@gmail.com – emanuele.napolano@ingpec.eu



1. PREMESSA

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto ing. Emanuele Napolano, nato a Olbia il 25 maggio 1979, con studio in Olbia, via Ippolito Nievo n. 71, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6754, in data 01.06.2022 presto giuramento di rito in seguito a nomina di consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto e ricevo i quesiti di cui al verbale di nomina, integrato dalle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 1 giugno 2022 deposito per via telematica presso il Tribunale di Tempio Pausania giuramento di rito, accedo al fascicolo telematico e verifico la documentazione inerente la pratica, utile per lo svolgimento dell'incarico.

Nel mese di luglio 2022 acquisisco la documentazione catastale per verificare la conformità dei beni oggetto di stima.

In data 23 settembre 2022 effettuo il primo sopralluogo congiuntamente all'addetto dell'I.V.G. xxx presso l'immobile oggetto di perizia, durante il quale riesco a identificare il bene e a effettuare un rilievo fotografico dell'esterno, senza accedere all'interno dell'immobile.

Nel mese di ottobre 2022 acquisisco copia del titolo di provenienza del bene ai debitori; nel mese di novembre acquisisco copia aggiornata dell'elenco sintetico delle formalità inerenti l'immobile oggetto della perizia.

In data 12 ottobre 2022 protocollo richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio competente del Comune di Olbia; in data 14 ottobre 2022 acquisisco copia dei documenti inerenti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di stima.

In data 15 novembre 2022 invio email PEC alla parte debitrice per comunicare il conferimento dell'incarico, trasmettere i recapiti personali ai quali essere contattato e fissare la data di un nuovo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia al 23 novembre 2022, successivamente rinviato al 29 novembre 2022.



In data 29 novembre 2022 effettuato un sopralluogo congiuntamente all'addetto dell'I.V.G. xxx e alla presenza dell'esecutato xxx, durante il quale riesco ad accedere e ad effettuare il rilievo completo dell'immobile oggetto di stima, sia planimetrico, che fotografico.

In data 01 giugno 2023 invio copia della perizia ai debitori e ai creditori (Allegato H).

2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data 01.06.2022, ricevuti ed esaminati gli atti del procedimento e la documentazione ex art. 567 c.p.c., si constata che essi risultano completi ed idonei per lo svolgimento dell'incarico; poiché non risulta allegata agli atti, si provvede ad acquisire copia del titolo di provenienza dei beni pignorati.

Presi i necessari contatti con il custode I.V.G. xxx e previa comunicazione, tramite posta PEC ai soggetti interessati (Allegato A) dell'incarico ricevuto, si dà inizio alle operazioni peritali, come da verbali allegati (Allegato B), con sopralluogo fissato e svolto in data 23/11/2022, rispondendo ai quesiti posti dal giudice.

Quesito n. 1 – “Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.”

VERIFICHI 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;

Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all'ex art. 567 c.p.c., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data 01.06.2022, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli



Dall'analisi della certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura e dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania effettuata dal sottoscritto (Allegato C), si deduce che gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 7482 Registro Generale 11407
Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 86108/21855 del 21/09/2005
ATTO TRA VIVI: COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 11413
Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 86109 del 21/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 7486 Registro Generale 11414
Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 86109 del 21/09/2005
ATTO TRA VIVI: COSTITUZIONE DI VINCOLO
4. TRASCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 9842 Registro Generale 15027
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/11 del 25/03/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. ISCRIZIONE del 15/07/2010 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 7800
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA Rep. 27689/2010 del 01/06/2010
IPOTECA LEGALE: AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D. LGS 46/99
6. ISCRIZIONE del 01/04/2019 - Registro Particolare 424 Registro Generale 3053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1914/2018 del 24/10/2018
IPOTECA GIUDIZIALE: DECRETO INGIUNTIVO
7. TRASCRIZIONE del 12/03/2021 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 2387
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Rep. 37/2020 del 13/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di cancellazione a carico della procedura

I costi per la cancellazione o restrizione dei beni interessati dalle formalità pregiudizievoli sono stabilite dal D.L. n. 347/90, in accordo con quanto indicato nella Circolare n. 8 del 4 marzo 2015 dell'Agenzia delle Entrate.



Dall'elenco delle formalità pregiudizievoli precedentemente riportato e dalle informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate, vengono riassunti in tabella i costi minimi necessari per la cancellazione delle formalità, al netto di eventuali oneri professionali:

Costi per cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli					
Formalità	N. formalità	Imposta ipotecaria variabile e/o fissa	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria	1	-	-	40,00 €	1 x 40,00 €
Ipoteca legale	1	200,00 €	59,00 €	40,00 €	1 x 299,00 €
Pignoramento	1	200,00 €	59,00 €	40,00 €	1 x 299,00 €
TOTALE COMPLESSIVO:					638,00 €

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo, ovvero nell'ipotesi che il credito garantito dalle singole ipoteche o il prezzo di aggiudicazione del bene trasferito sia inferiore a 40.000€ : pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

Acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica

Il bene oggetto della procedura è costituito da un'unità immobiliare residenziale censita al N.C.E.U. con area cortilizia di pertinenza inferiore a 5.000 m², e pertanto non soggetto ai dettami dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, riguardante l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n. 2 – “Descrizione del bene”

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;



Identificazione catastale:

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia, nel seguente modo:

Casa di civile abitazione:

- Foglio 41 Particella 681: Cat. A/3 Cl. 1 Consistenza 5,5 vani Sup. Catast. Totale: 134 m² Totale escluse aree scoperte: 121 m²; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (Allegato D);

Corte:

- Foglio 41 Particella 682: Cat. F/1; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2009 Pratica n.SS0167253 in atti dal 08/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18503.1/2009) (Allegato D);

Coerenze in contorno:

- l'immobile confina a est con via Asti, a ovest, sud e a nord con sub di altra proprietà.

Descrizione del bene:

L'immobile oggetto di perizia è ubicato all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Olbia, in via Asti; il fabbricato è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale unifamiliare, con corte pertinenziale circostante su tre lati. L'accesso all'unità in oggetto avviene tramite un cancello pedonale metallico, privo di civico, ma posto tra il numero 68a e il numero 74.

Casa di civile abitazione:

Dal cancello pedonale si accede alla corte interna, sulla quale si affaccia l'ingresso principale all'abitazione, sul prospetto esposto a sud.

Unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, con tipologia edilizia di villino con un lato in aderenza e con tipologia costruttiva con elementi in c.a. e muratura portante, composta da un soggiorno, pranzo con angolo cottura, due camere da letto, una terza stanza, due bagni, un ripostiglio; il prospetto nord è cieco, in aderenza con l'unità immobiliare confinante; i restanti tre lati sono liberi e affacciano sul cortile pertinenziale, con accessi



all'immobile posti sul prospetto sud e ovest; sul prospetto ovest è presente una veranda coperta.

La superficie residenziale calpestabile è pari a 108,70 m²; la veranda coperta ha superficie pari a 34,00 m².

L'immobile ha una muratura esterna realizzata presumibilmente con blocco in calcestruzzo di circa 25 cm di spessore e rifodera interna da 10 cm, tipico sistema costruttivo degli anni in cui il fabbricato è stato realizzato; i solai sono realizzati in laterocemento.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle tipo cotto, ad eccezione dei bagni e delle camere; gli intonaci interni ed esterni sono finiti al civile; la tinteggiatura interna ed esterna è di colore bianco; gli infissi interni ed esterni sono in color legno.

Dal portoncino d'ingresso ci si immette direttamente sul soggiorno, completamente arredato e con la presenza di un termocamino, di forma pressoché rettangolare e comunicante con la zona pranzo e la zona notte.

Dal soggiorno, tramite un disimpegno, si può accedere alla zona notte e al bagno.

Al momento del sopralluogo le due stanze da letto erano destinate una ad uso singola e una ad uso matrimoniale, arredate complete di reti e materassi, armadi e comodini, mentre nella terza stanza è presente un armadio letto; tutte le finestre sono dotate di vetro camera e persiana esterna, ad eccezione di quella della camera singola che è priva di persiana, con affaccio sulla corte.

Il bagno è rivestito, sia a parete, sia a pavimento, con piastrelle in ceramica colorata, ed è completo di sanitari e box doccia; non è presente alcun infisso finestrato.

Nella zona pranzo, l'angolo cottura è costituito da una parete attrezzata modulare comprensiva di lavello, di piano cottura e dei principali elettrodomestici; tra il piano di lavoro e i pensili è presente un rivestimento in mattonelle in ceramica. È presente un camino e una finestra a doppia anta con affaccio sulla corte.

Tra il camino e l'angolo cottura, tramite un disimpegno, si può accedere a un ripostiglio, a un secondo bagno e, attraverso una portafinestra, alla veranda coperta esposta a ovest. Il bagno è rivestito, sia a parete, sia a pavimento, con piastrelle in ceramica colorata, ed è



completo di sanitari e box doccia; è presente una finestra ad anta singola con affaccio sulla corte.

Allo stato attuale l'immobile gode di una normale panoramicità, con affacci su una strada di quartiere e su un cortile pertinenziale.

L'unità immobiliare è fornita d'impianto elettrico, idrico e televisivo, e risulta completamente arredata e funzionale; l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termocamino e bocchette di aereazione, per il quale è necessaria una manutenzione straordinaria; è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva a servizio del soggiorno, al momento non funzionante; nel cortile è presente una caldaia a gas che fornisce l'acqua calda sanitaria.

Il fabbricato risulta terminato di costruire nel 1974, con successive modifiche di data incerta.

Ad oggi l'immobile risulta in uno stato di conservazione discreto, con necessità di qualche opera di manutenzione interna ed esterna.

La planimetria e la documentazione fotografica sono riportati nell'Allegato E.

Cortile:

Dell'immobile oggetto della procedura fa parte un'area di terreno adibita a cortile, individuata con un proprio mappale. L'area cortilizia circonda il fabbricato su tre lati, ad eccezione di quello nord. Sul lato est, confinante con la via Asti, è presente una recinzione in muratura e ringhiera metallica, e il cancello pedonale di ingresso.

Nel cortile sono presenti due manufatti, utilizzati come locale deposito e ricovero attrezzi: il primo in muratura, al rustico, posto nell'angolo di sud-ovest; il secondo, più piccolo, realizzato con pannelli in legno, posto in aderenza sul confine nord; i due manufatti a uso deposito hanno superficie rispettivamente pari a circa 9,20 m² e circa 5,90 m². Sul lato nord-ovest del confine è inoltre presente un manufatto in muratura che ricade su area di sedime facente parte del mappale 682, ovvero quello del cortile oggetto della procedura; l'ingresso e la piena disponibilità del locale tuttavia è della proprietà confinante (avente rapporti di parentela con l'esecutato); in sede di sopralluogo, chieste adeguate delucidazioni in merito, l'esecutato non ha saputo fornire informazioni documentabili, ma ritiene che tale scorporo di area sia da far risalire a più di 20 anni, con accordi verbali tra il vicino e il padre dell'esecutato



stesso (precedente proprietario e costruttore del fabbricato). Da un'analisi documentale non risulta nessun passaggio formale della proprietà, ma si può presupporre che in linea teorica ci siano gli estremi per l'istituto dell'usucapione; non essendoci tuttavia opposizione di terzi in atti, l'area di sedime verrà computata ai fini del calcolo del valore di mercato del bene pignorato.

Sul lato ovest è infine presente un veranda coperta, realizzata con elementi portanti e tavolato di copertura in legno, con estensione della copertura sino al confine.

Il cortile è per quasi tutta la sua superficie pavimentato con un massetto in cemento; nel lato sud è presente anche la pavimentazione in piastrelle; nel lato est, prospiciente la pubblica via, per la lunghezza dell'abitazione, è presente un marciapiede della larghezza di un metro circa e la restante parte verso la recinzione adibita ad aiuola.

L'area totale, al lordo dei manufatti a uso deposito, e al netto della veranda coperta, ha una superficie di circa 151,00 m².

La documentazione fotografica è riportata nell'Allegato E.

Descrizione della zona:

L'immobile è sito nel Comune di Olbia, principale centro abitato del nord-est della Sardegna; in zona sono presenti i principali servizi quali ufficio postale, farmacia, banche e negozi al dettaglio e locali per la ristorazione. Nella città sono presenti importanti uffici pubblici, un ospedale, e i principali collegamenti regionali, nazionali e internazionali tramite una stazione ferroviaria, un aeroporto e un porto.

Quesito n. 3 – “Conformità descrizione 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;*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento consentono la puntuale individuazione dei beni oggetto della procedura.



Quesito n. 4 – “Aggiornamento dati catastali”

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;

La planimetria catastale e i dati presenti in visura sono coerenti con lo stato di fatto, fatta eccezione per le irregolarità riscontrate in risposta al Quesito n. 6; si ritiene più corretto rimandare l'aggiornamento degli elaborati catastali alla fine della definizione della regolarizzazione edilizia, in accordo con quanto detto in risposta al Quesito n. 6.

Quesito n. 5 – “Destinazione urbanistica”

INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il complesso edilizio del quale fa parte l'immobile oggetto del pignoramento ricade nella zona B.2 (Zona residenziale) del vigente P.d.F. del Comune di Olbia.

Quesito n. 6 – “Regolarità edilizia ed urbanistica”

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. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per verificare la conformità dell'immobile alle autorizzazioni amministrative è stata effettuata una ricerca presso il competente Ufficio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Olbia, dalla quale si è potuto evincere che il fabbricato in oggetto è stato edificato secondo il progetto allegato alla Licenza di Costruzione n. 645 del 17.12.1969; è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 16.12.1974 prat. n. 3645. (Allegato F)



Dal punto di vista urbanistico lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, risulta non conforme a quello presente negli elaborati inerenti lo stato concessionato, per i seguenti elementi:

- opere interne quali la diversa disposizione dei tramezzi e degli infissi interni e la diversa posizione del bagno;
- differenze dimensionali degli infissi esterni autorizzati e inserimento di nuovi infissi
- diversa collocazione altimetrica del piano di pavimento e sostituzione della scala esterna di accesso con un semplice gradino;
- in luogo della veranda scoperta sul prospetto ovest, realizzazione di ulteriore volumetria residenziale con creazione di un ripostiglio e un secondo bagno;
- realizzazione della veranda coperta sul prospetto ovest;
- realizzazione nell'area cortilizia di due manufatti utilizzati come locali deposito;
- diversa disposizione delle falde inclinate di copertura;
- riduzione dell'area cortilizia pertinenziale, a causa del locale in muratura attualmente nella disponibilità della proprietà adiacente.

Per una maggiore comprensione si faccia riferimento alla pianta dello stato rilevato inserita nell'Allegato E e alla pianta dello stato autorizzato inserita nell'Allegato F.

Dal punto di vista catastale lo stato di fatto risulta difforme da quello presente nella planimetria in atti per quanto riscontrato in precedenza sotto il profilo edilizio.

I due locali adibiti a deposito presenti nella corte andranno demoliti; si prevede la demolizione anche del locale in muratura attualmente in uso al confinante. La veranda coperta sul prospetto ovest dovrà essere parzialmente demolita per consentire il rispetto della distanza minima dal confine, potendo sanare la parte restante; la volumetria aggiuntiva non conforme potrà essere sanata con il pagamento di una sanzione e dei relativi oneri concessori; tutte le altre opere saranno sanabili.

Tenuto conto dell'attuale impianto normativo nazionale e regionale, per sanare le opere non autorizzate, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23 del 11.10.1989 si potrà depositare una pratica edilizia di permesso di costruire in sanatoria, che prevede una richiesta asseverata da professionista abilitato completa di tutti gli elaborati progettuali previsti e contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria comprensiva di oneri concessori pari a circa **1.700,00 €**.



Saranno inoltre dovuti diritti di segreteria e marche da bollo stimabili per un totale di circa **100,00 €**.

Gli onorari e le spese del tecnico per la redazione e il deposito dell'intera pratica presso gli uffici competenti ammontano a circa **2.500,00 €**.

Il costo per la rimozione parziale della copertura della veranda e gli altri manufatti sono stimabili in **3.000,00€**.

Il presumibile costo totale della sanatoria edilizia è quindi pari a:

Spese Tot. = 1.700,00 + 100,00 + 2.500,00 + 3.000,00 = 7.300,00 € .

Per la regolarizzazione catastale occorrerà effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale successivamente alla sanatoria edilizia precedentemente indicata.

Gli onorari e le spese del tecnico per la redazione e il deposito dell'intera pratica presso gli uffici competenti ammontano a circa **2.000,00 €**.

Quesito n. 7 – “Gravami”

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

Dall'atto di compravendita a firma del notaio Dott. GOVEANI Roberto (Notaio in Olbia), e dalle ispezioni in conservatoria dei Registri, non risultano gravami e il diritto dell'esecutato è di piena proprietà.

Dalla consultazione dell'“*Inventario generale delle terre civiche*”, stilato dalla Regione Sardegna secondo le indicazioni degli artt. 6 e 7 della L.R. 14.03.1994 n. 12, il bene non risulta inserito nell'elenco di fondi ad uso civico ricadenti nel Comune di Olbia.

Quesito n. 8 – “Spese di gestione e di manutenzione”

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;

Il bene oggetto della procedura non prevede oneri di natura condominiale, né spese fisse di gestione, ad eccezione di quelle per la normale manutenzione dell'immobile.



Quesito n. 9 – “Formazione lotti di vendita”

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;

Il bene oggetto della procedura è vendibile in lotto unico.

Quesito n. 10 – “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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene è pignorato per la quota di 1/1 e dunque si procederà alla stima dell'intero, con formazione di lotto unico di vendita.

Quesito n. 11 – “Stato di possesso 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;

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato come abitazione di residenza.

La proprietà del bene in oggetto risulta per la quota di 1/1 xxxaddadd, di cui per la quota di 1/2 in forza di successione ereditaria di cui alla nota di trascrizione del 16/12/2008 Registro Generale n. 15027 - Registro Particolare n. 9842 e per la quota di 1/2 in forza di atto di cessione di comproprietà a rogito del notaio Dott. GOVEANI Roberto (Notaio in Olbia) del 21/09/2005 repertorio n. 86108 – Raccolta 21855 – Trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Tempio Pausania in data 19/10/2005 Registro Generale n. 11407 - Registro Particolare n. 7482 (Allegato G).

Quesito n. 12 – “Assegnazione della casa coniugale”

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

I beni pignorati non sono oggetto di provvedimenti di assegnazione a seguito di separazione o divorzio registrati in Conservatoria dei Registri, come da visura allegata (Allegato C).

Quesito n. 13 – “Esistenza di vincoli a carico dell'acquirente”

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 risulta esistente sugli immobili alcuno degli altri vincoli o oneri previsti ed elencati nel presente quesito.

Per le formalità che saranno cancellate con la presente procedura si rimanda alla risposta al quesito n. 1.

Quesito n. 14 – “Stima valore dell'immobile”

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.

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo ovvero sia per confronto con i prezzi medi di compravendita d'immobili di simili caratteristiche in un mercato



omogeneo analogo a quello di riferimento e con i valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; si è inoltre tenuto conto delle effettive caratteristiche intrinseche dei beni utilizzando dei coefficienti di deprezzamento/apprezzamento, nonché degli eventuali oneri pendenti nei confronti del condominio e delle eventuali spese tecniche per la regolarizzazione edilizia.

Valore dell'immobile (residenza e aree pertinenziali):

Dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto presso alcune agenzie immobiliari della zona e dal raffronto con quanto presente nella banca dati dell' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, si è determinato che il prezzo medio per metro quadrato commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima ed in condizioni normali di conservazione è di 1.700,00 €.

Per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti parametri seguendo le istruzioni dell'osservatorio del mercato immobiliare per la determinazione della consistenza degli immobili a destinazione residenziale:

Superfici residenziali

- Abitazione: 132,50 m²

Superfici non residenziali

- Veranda coperta: 23,00 m²

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Aree scoperte e giardino: 151,00 m²

Coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione della superficie commerciale:

- Vani principali:
 - 100%
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e similari):
 - nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori



- Superfici pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (verande coperte, balconi, terrazzi e similari):
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- Superfici pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (aree scoperte):
 - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite

Pertanto avremo:

$$S.C. = 132,50 + 23,00 \times 30\% + 151,00 \times 10\% = 154,50 \text{ m}^2$$

Il tutto quindi per una superficie commerciale pari a **154,50 m²** ed un Valore base $154,50 \text{ m}^2 \times 1.700,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{262.650,00 \text{ €}}$

Richiamando quanto detto in risposta al quesito numero 2, si reputa congruo applicare una decurtazione del valore base utilizzando come riferimento i seguenti parametri e coefficienti:

Caratteristiche tipologiche = K 1		coeff.
a)	Abitazioni monolocali	1,05
b)	Abitazioni bilocali	1,02
c)	Abitazioni trilocali	1,00
d)	Abitazioni quadrilocali	0,95
Caratteristiche posizionali = K 2		coeff.
a)	Abitazioni situate al piano seminterrato	0,80
b)	Abitazioni situate al piano terreno	0,95
c)	Abitazioni situate ai piani intermedi e all'ultimo piano	1,00
d)	Abitazioni situate al piano attico	1,20
Caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità) = K 3		coeff.
a)	Ottime	1,02
b)	Buone	1,00
c)	Mediocri	0,98
d)	Scadenti	0,95
Vetustà = K 4		coeff.
a)	Meno di 5 anni	1,10
b)	Da 5a10anni	1,05
c)	Da 10 a 20 anni	1,00
d)	Da 20 a 40 anni	0,95
e)	Oltre 40 anni	0,90
Stato di conservazione = K 5		coeff.
a)	Normale	1,00
b)	Mediocre	0,95



c)	Scadente	0,80
Caratteristiche tecniche e funzionali = Ki 6		coeff.
a)	Ottime	1,00
b)	Buone	0,95
c)	Mediocri	0,90
d)	Scadenti	0,80

Pertanto avremo un coefficiente di deprezzamento totale pari a:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

$$K_t = 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 = \mathbf{0,7716}$$

ed un più probabile valore di mercato pari a:

$$262.650,00 \text{ €} \times 0,7716 = \mathbf{202.660,74 \text{ €}}$$

$$1.700,00 \text{ €} \times 0,7716 = \mathbf{1.311,72 \text{ €/m}^2}$$

Valore finale

Ai valori così ottenuti devono inoltre essere detratte le spese relative alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica indicate nella risposta al Quesito n. 6. Tali somme ammontano a complessivi:

$$7.300,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} = 9.300,00 \text{ €}$$

Si ottiene quindi il più probabile valore di mercato di stima finale dell'intero lotto di vendita:

$$202.660,74 - 9.300,00 = 193.360,74 \text{ €}$$

che si approssima a **193.500,00 €** (Centonovantatremilacinquecento/00 Euro).

8. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ricordando che il valore stimato dei beni pignorati di cui alla procedura in oggetto ammonta a **193.500,00 €**, e nel ringraziare per la fiducia e l'incarico accordato, resta a disposizione per chiarimenti sulla stesura della presente perizia ed richieste di integrazioni.

Allegati:

- A) Comunicazioni operazioni peritali;
- B) Verbali di sopralluogo C.T.U.;
- C) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- D) Dati catastali;
- E) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile;
- F) Concessione Edilizia;



- G) Titolo di provenienza;
- H) Attestazione trasmissione perizia ai creditori ed ai debitori.

Olbia lì 01/06/2023

Il tecnico

