

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 211/2017 r.g.e.

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Federica Lunari

Esperto stimatore
geom. Michela Suelzu



Indice

1. PREMESSA.....	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.	3
1.2 Svolgimento dell'incarico	6
2. RISPOSTE AI QUESITI	7
2.1 Quesito 1 - Identificazione dei beni	7
Atto di provenienza	7
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore.....	8
2.2 Quesito 2 – Descrizione dei beni	9
2.2.1 Descrizione dell'immobile e dei confini	9
2.3 Quesito 3 - Comparazione tra dati attuali e pignoramento.....	10
2.4 Quesito 4 – Accatastamento.....	11
2.4.1 Dati catastali.....	11
2.5 Quesito 5 - Destinazione urbanistica.....	11
2.6 Quesito 6 - Conformità urbanistica-edilizia e sanabilità.....	11
2.7 Quesito 7 – Gravami	12
2.8 Quesito 8 - Spese di gestione e manutenzione.....	12
2.9 Quesito 9 - Divisibilità in lotti.....	12
Viste le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno considerare un unico lotto di vendita.	12
2.10 Quesito 10 - Disponibilità in natura	12
2.11 Quesito 11 - Stato del bene	13
2.12 Quesito 12 - Assegnazione casa coniugale.....	13
2.13 Quesito 13 - Regime vincolistico.....	13
2.14 Quesito 14 - Determinazione del valore di mercato	13
3. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	15
4. ALLEGATI	16



1. PREMESSA

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.

La sottoscritta geometra Michela Suelzu, con studio in Aggius, Via Ziddetta n.6/a, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n°2959, in data 11/11/2019 ha prestato giuramento in qualità di esperto, accettando l'incarico 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 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;

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



offerta 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;

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. 6 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 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.

1.2 Svolgimento dell'incarico

A seguito del pagamento del fondo spese da parte del creditore procedente, la scrivente C.T.U. ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A/R al debitore.

In data **27/12/2019** è stato richiesto all'archivio notarile di Salerno, l'atto di provenienza del bene pignorato.

In data **10/01/2020** e in data **06/03/2024** sono state inviate al Comune di Olbia, le richieste di accesso agli atti.

In data **10/07/2023** è stato effettuato il sopralluogo, alla presenza del Sig. Giuseppe Saba, rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania.



Inoltre sono state effettuate tutte le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei RR.II. Di Tempio Pausania e l'Agenzia delle Entrate di Sassari.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Quesito 1 - Identificazione dei beni

Come richiesto nel verbale d'incarico, la sottoscritta C.T.U. ha esaminato tutta la documentazione contenuta all'interno del fascicolo telematico.

Il bene riportato nella trascrizione del 01/08/2017 R.G. 6622 - R.P. 4568, è il seguente:

Immobile n. 1

Comune di OLBIA

Catasto FABBRICATI

Foglio 30 Particella 2878 Subalterno 73

Categoria A/3

Indirizzo Via Eraclito

Atto di provenienza

La proprietà superficaria dell'immobile è pervenuta al debitore in virtù del seguente rogito notarile:

Atto di compravendita Notaio Pasquale Cammarano del 20/06/2007 rep. 80060 Raccolta n. 34048



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità:

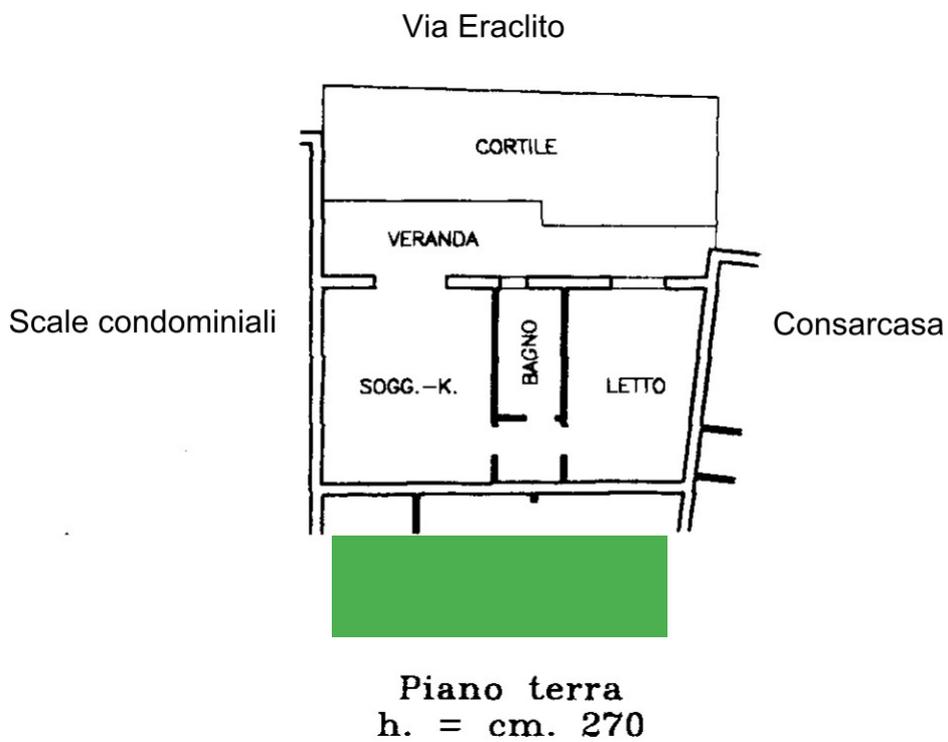
- TRASCRIZIONE convenzione edilizia registro generale n. 7149 registro particolare n. 5007 del 25/11/1994 a favore Comune di Olbia
- TRASCRIZIONE regolamento di condominio registro generale n. 4902 registro particolare n. 3600 dell'8/7/1998
- TRASCRIZIONE regolamento di condominio registro generale n. 5611 registro particolare n. 4023 dell'8/7/1999
- TRASCRIZIONE costituzione di vincolo registro generale n. 5648 registro particolare n. 4058 dell'8/7/1999
- TRASCRIZIONE atto di compravendita del 29/06/2007 - Registro Particolare 5077 Registro Generale 8262
- TRASCRIZIONE sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. 5439 registro particolare n. 3756 del 3/7/2001 a carico dei terreni sui quali sorge il fabbricato
- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 8263 registro particolare n. 1572 del 29/6/2007
- ISCRIZIONE ipoteca giudiziale registro generale n. 9779 registro particolare n. 1432 del 2/12/2016
- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6622 registro particolare n. 4568 dell' 1/8/2017



2.2 Quesito 2 – Descrizione dei beni

2.2.1 Descrizione dell'immobile e dei confini

FOGLIO 31 PARTICELLA 2878 SUB. 73



Si tratta di una casa di civile abitazione ubicata al piano terra del complesso edilizio denominato “Borgo delle Rose”.



Il fabbricato dista:

- circa 200 metri da Viale Aldo Moro;
- circa 8 km. dalla spiaggia più vicina;
- circa 7 km. dall'Aeroporto Costa Smeralda
- circa 4 km. dal Porto Isola Bianca di Olbia.

E' ubicato al piano terra ed è composto da:

- Zona giorno con angolo cottura di mq. 23,04
- Bagno di mq. 5,66
- Disimpegno di mq. 3,06
- Camera da letto di mq. 16,95
- Veranda di mq. 20,39
- Cortile esclusivo di mq. 30,26

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di 2,70 metri.

-Strutture: fondazione in cemento armato; muri in elevazione in blocchi di cemento e tramezzi in laterizi forati.

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti, rivestimenti bagno in ceramica.

-Pavimentazione prevalente: monocottura;

-Infissi esterni prevalenti: finestre in legno

-Infissi interni: porte in legno

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e confina con la strada pubblica, proprietà Bastoggi-Renda, Consarcasa Regione Sardegna soc. coop. a r.l., e scale condominiali.

2.3 Quesito 3 - Comparazione tra dati attuali e pignoramento

I dati dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati attuali.



2.4 Quesito 4 – Accatastamento

2.4.1 Dati catastali

L'immobile è stato regolarmente censito al NCEU di Sassari con i seguenti identificativi:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	31	2878	73	1	A/3	2°	2,5 vani	€ 206,58
Indirizzo: Villaggio Borgo delle Rose piano T								

È intestato a:
COMUNE DI OLBIA
Proprietà per l'area



Nella scheda planimetrica sono state riscontrate lievi difformità relative alla mancata rappresentazione di una piccola tettoia in legno. Tali difformità non influiscono sulla rendita catastale del bene.

2.5 Quesito 5 - Destinazione urbanistica

L'immobile ricade in parte all'interno della zona C3 (Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare)

2.6 Quesito 6 - Conformità urbanistica-edilizia e sanabilità

L'immobile è stato realizzato in forza del seguente titolo abilitativo:

- Concessione Edilizia prot. 22037 del 14/08/1996 (Pratica edilizia n. 678/96)

L'intero compendio immobiliare è stato costruito in regime di edilizia convenzionata in virtù di Convenzione stipulata in data 22/03/1996 rep. 154817.



All'interno del fabbricato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Nel progetto approvato l'appartamento pignorato era più ampio, mentre in corso d'opera la sua superficie è stata ridotta con la creazione di un'ulteriore abitazione adiacente.
- Esternamente è stata realizzata una piccola tettoia in legno con conseguente aumento del loggiato esistente.

Le suddette opere abusive sono sanabili mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità il cui costo viene stimato in € 3'000,00.

Agli atti del Comune di Olbia non risulta alcun certificato o domanda di agibilità per l'immobile.

2.7 Quesito 7 – Gravami

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

2.8 Quesito 8 - Spese di gestione e manutenzione

L'immobile fa parte del "Condominio Borgo delle Rose Corpo B".

All'immobile competono quote proporzionali di comproprietà sul complesso delle parti e degli spazi comuni per 34,1/1000.

Le spese di gestione annuali sono stimate in € 360,00, mentre le quote insolute nell'ultimo biennio, sono pari ad € 5'738,31.

2.9 Quesito 9 - Divisibilità in lotti

Viste le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno considerare un unico lotto di vendita.

2.10 Quesito 10 - Disponibilità in natura

Il debitore gode del diritto di proprietà superficaria per l'intero, pertanto non è possibile la divisione dell'immobile.



2.11 Quesito 11 - Stato del bene

Il bene pignorato è l'abitazione di residenza dell'esecutato. Al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato.

Non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile.

2.12 Quesito 12 - Assegnazione casa coniugale

Non sussistono le condizioni di assegnazione della casa coniugale.

Si allega certificato di stato libero del debitore, rilasciato dal Comune di Olbia.

2.13 Quesito 13 - Regime vincolistico

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità degli immobili.

2.14 Quesito 14 - Determinazione del valore di mercato

Lotto: LOTTO UNICO – APPARTAMENTO
Comune: OLBIA (SS)
Dati catastali: Fg.31 mappale 2878 sub. 73
Indirizzo: VIA ERACLITO, 36

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	57,00	100%	57,00
Logge, patii e porticati	20,00	35%	7,00
Giardini esclusivi di appartamenti	30,00	10%	3,00
Superficie commerciale totale, m²			67,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Spese condominiali insolute	€ 5.738,31
Totale	€ 8.738,31

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2.000,00
---------------------------------------	-------------------



Considerato che il pignoramento interessa il diritto di proprietà superficiaria dell'immobile, è necessario calcolare un valore dell'area sulla quale è stato edificato, il quale sarà decurtato dal valore di mercato complessivo del fabbricato.

Valore area = mq. 107,00 X €/mq. 70,00 = € 7'490,00

Valore stimato = €/mq. 2'000,00 X mq. 67,00 – € 8'738,31- € 7'490,00 = € 117'771,69

**VALORE STIMATO € 117'771,69
che si arrotonda ad € 118'000,00
(euro centodiciottomila/00)**



3. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

DIRITTO IN VENDITA : Proprietà superficiaria per 1/1

TIPOLOGIA : Appartamento

SITO IN Olbia – Via Eraclito n°36 nel Condominio “Borgo delle Rose”

COMPOSTO DA:

- N°1 zona giorno con angolo cottura
- N°1 bagno
- N°1 disimpegno
- N°1 camera da letto
- N°1 veranda
- Cortile esclusivo

Per una superficie lorda complessiva di mq. 107,00

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:

NCEU Foglio 31 Particella 2878 sub. 73 confinante con proprietà
Regione Sardegna soc. coop. a r.l., e scale condominiali.



Consarcasa

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Concessione Edilizia prot. 22037 del 14/08/1996 (Pratica edilizia n. 678/96)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dall'esecutato che vi risiede



La sottoscritta geom. Michela Suelzu, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente perizia di stima e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Aggius, 04/04/2024

L'Esperto Estimatore

Geometra Michela Suelzu

4. ALLEGATI

Allegato A_ Situazione ipo-catastale
Allegato B_ Atto di provenienza
Allegato C_ Situazione urbanistica
Allegato D_ Certificato di stato libero
Allegato E_ Documentazione fotografica

