

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023

Promosso da

ALTEA SPV

contro:

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Il tecnico incaricato CTU conferito dal Giudice dott.ssa Giada Rutili:

ing. Maurizio Ligas
via Mazzini n° 30
08045 Lanusei (NU)
cell. 3402733731
mail maurizioligas@tiscali.it
pec maurizio.ligas@ingpec.eu

Lanusei, 30 aprile 2024



Capitolo primo:

Introduzione

Capitolo secondo:

Beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare

Capitolo terzo:

Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

Soddisfazione quesiti

Allegati:

Richiesta di accesso agli atti al Comune di Tortolì;

Concessione edilizia Edilizia n° 6 del 11 febbraio 2005 e relativi allegati di progetto;

Inizio operazioni peritali e ricevute invio;

Planimetrie catastali;

Visure catastali;

Ispezioni ipotecarie telematiche;

Atto di compravendita 1963;

Verbale di ricognizione del 8 marzo 2024;

Documentazione fotografica;

Planimetria rilievo stato attuale;

Parcella consulente.



CAPITOLO PRIMO

Introduzione

Il sottoscritto ing. Maurizio Ligas, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Nuoro col n. A674, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei, con studio in via Mazzini n° 30 a Lanusei, avendo ricevuto, in data 23 dicembre 2023 dal Giudice Dott.ssa Giada Rutili, la nomina per l'incarico di stimatore dell'immobile pignorato inerente il procedimento di esecuzione immobiliare 21/2023, e avendo accettato l'incarico prestando giuramento in data 29 dicembre 2023 si atteneva scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento allo scopo di determinare il valore dell'immobile.

In particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombenti dell'art. 498 cpc (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: 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 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.);*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indentificato 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 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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;
- 5) **indichi 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, **indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare che nel corso del tempo hanno interessato il bene così per i permessi a costruire e eventuali concessioni/permessi in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967**; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal art.577 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) 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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- 12) fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;



CAPITOLO SECONDO

Beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare

L'esecuzione immobiliare riguarda i beni di proprietà del sig. _____ e sig.ra _____
_____.

Più precisamente trattasi di immobile sito nel Comune di Tortoli in via Sindaco Contu n° 12.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 3736 subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani
Piano SI -T, Rendita 258,23 euro;

La verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni, concessioni e delle pratiche edilizie relative è stata svolta tramite un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortoli.



CAPITOLO TERZO

Rilievo dello stato dei luoghi

In osservanza al mandato ricevuto, in data 8 marzo 2024 alle ore 15:00 lo scrivente eseguiva il sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare l'immobile da periziare.

Nell'occasione era presente oltre al sottoscritto il sig. _____ e la sig.ra _____.

Insieme si esaminava l'immobile oggetto di stima eseguendo le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

Si precisa che la prima data per effettuare il sopralluogo era indicata per il 29 febbraio 2024, spostata alla data 8 marzo 2024 come concordato tra il sottoscritto CTU e il sig. _____ per impegni di quest'ultimo.

I vari immobili sono individuati catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 3736 subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani Piano SI -T, Rendita 258,23 euro;

Maggiori dettagli sono evidenziati nelle pagine successive.



CAPITOLO QUARTO

Soddisfazione quesiti

Da quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dal giudice, che, per semplicità, verranno analizzati uno alla volta:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombenti dell'art. 498 cpc (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; 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Nella documentazione presente agli atti vi è la certificazione notarile della certificazione storica ipotecaria e catastale redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo con il quale si sono elencati i trasferimenti, le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione.

Sono state comunque fatte delle ispezioni ipotecarie telematiche a conferma di quanto suddetto.

Si è inoltre proceduto alla richiesta presso l'Ufficio Provinciale di Nuoro dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare copia dell'atto di compravendita del 9 dicembre 1963 con il quale il sig. _____ vendeva al sig. _____ parte dell'area nel quale è stato poi edificato il fabbricato al quale appartiene l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare; il sig. _____ era il committente (e titolare della relativa Concessione Edilizia) inerente la realizzazione del fabbricato in oggetto, che è pervenuto al sig. _____ e alla sig.ra _____ con atto di compravendita del 23 luglio 2007 dalla sig.ra _____, vedova del suddetto sig. _____, previa compravendita tra i figli di quest'ultimo e la sig.ra _____.

Ulteriori passaggi inerenti le altre porzioni sul quale è stato realizzato il fabbricato in oggetto sono desumibili dalle ispezioni ipotecarie allegate nonché dalla suddetta certificazione notarile.

Circa gli adempimenti di cui all'art. 498 c.p.c. non risultano atti così come acquisti mortis causa non trascritti.



Si segnala inoltre una iscrizione dell'Agenzia delle Entrate del 8 luglio 2019, Registro Particolare 773 Registro Generale 6420, Repertorio 1037/7419, già presente agli atti.

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.);*

I dati catastali attuali sono i seguenti: Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 3736 subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani Piano SI -T, Rendita 258,23 euro;

L'immobile è collocato in via Sindaco Contu nel centro urbano del comune di Tortolì (NU) ed è collocato al piano terra di un complesso residenziale composto da sette unità immobiliari ad uso residenziale; nell'unica autorizzazione edilizia risulta destinato a residenza così come anche in catasto, e l'uso attuale rispecchia quanto previsto nelle autorizzazioni.

Tutto il complesso edilizio, terminato presumibilmente nel 2007, appare in buono stato e ben curato.

La struttura portante è in cemento armato con murature portanti.

Un ampio spazio destinato in gran parte a parcheggio e in parte a giardino e cortile circonda il complesso immobiliare, delimitato da una recinzione lungo tre lati, il quarto lato a sud è in aderenza sul confine con un altro lotto e allo stato attuale non è stato edificato alcun edificio.

L'appartamento in oggetto risulta composto da un interrato e da un piano terra collegati da una scala interna; sopra questo è presente un'altra unità immobiliare.

Le suddivisioni sono in tramezzi realizzati con mattoni forati e tutte le superfici risultano intonacate e tinteggiate.

I pavimenti e i rivestimenti sono di buona qualità, e in generale tutte le finiture sono di buon livello, compreso il rivestimento della scala.

Gli infissi sono in legno con presenza di doppio vetro con relativa camera d'aria.

Gli impianti risultano perfettamente funzionanti.

Il riscaldamento/raffrescamento è garantito da una pompa di calore.

L'accesso è dal piazzale condominiale e una parte del giardino e cortile è pertinenza esclusiva con recinzione a delimitazione di tale area.

Circa la suddivisione della superficie calpestabile nel piano terra in progetto risulta:

- pranzo-soggiorno 18,49 m²;
- disimpegno 1,75 m²;
- servizio igienico 3,68 m²;
- camera letto singola 10,47 m² (tale destinazione d'uso è quella prevista nel progetto autorizzato, attualmente invece è ad uso cucina).

Nel piano interrato gli ambienti nel progetto autorizzato erano destinati a sgombero, cantina e ripostigli oltre a un disimpegno; allo stato attuale sono state rilevate le seguenti superfici calpestabili con i relativi usi effettivi:



- camera letto doppia 13,10 m² (si segnala che secondo le norme vigenti una camera da letto doppia deve avere almeno 14,00 m²);
- servizio igienico 6,94 m²;
- disimpegno 11,56 m² (compreso delle scale);
- studio 10,11 m²;
- camera letto singola 8,40 m² (si segnala che secondo le norme vigenti una camera da letto doppia deve avere almeno 9,00 m²).

Esternamente è presente una veranda coperta di circa 14,00 m², oltre a un giardino e cortile di circa 29,50 m².

Si segnala anche la presenza di uno stretto cavedio (che circonda l'intero complesso immobiliare) utilizzato come ripostiglio.

L'altezza dei locali dell'interrato è di 2,50 metri, quindi non è possibile secondo la norma vigente usarli per locali abitabili quali cucine, soggiorni, camere letto se non applicando eventuali norme che derogano tale limite; l'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 metri.

È inoltre presente un posto auto scoperto assegnato nel cortile interno del complesso immobiliare.

In totale la superficie calpestabile interna del piano terra è pari a 34,04 m², quella del piano interrato è pari a 50,12 m², quella esterna (verande e giardino) 43,50 m².

La superficie commerciale del piano terra è pari a 40 m², quella del piano interrato è pari a 59 m², alla quale si sommano i 14 m² della veranda e i 29 m² del giardino.

3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indentificato 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 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 indicati nel pignoramento consentono l'univoca identificazione dei beni.

4. *proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;*

Non si ritiene necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento catastale in quanto la planimetria rispecchia, graficamente, sostanzialmente la situazione alla data del sopralluogo.

Nell'interrato l'uso effettivo non coincide quanto scritto nelle planimetrie ma vista l'altezza pari a 2,50 metri le destinazioni d'uso ufficiali non possono che essere quelle indicate nella planimetria catastale e nella tavola 2 del progetto autorizzato dal l'Ufficio Tecnico del comune di Tortolì; nel piano terra il locale ufficialmente ad uso "letto" è in realtà utilizzato come cucina.



5. indichi utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'immobile è inquadrato nella Zona C1.16 del Piano Urbanistico Comunale del comune di Tortolì.

6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, **indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare che nel corso del tempo hanno interessato il bene così per i permessi a costruire e eventuali concessioni/permessi in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967**; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;*

L'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 6 del 11 febbraio 2005.

Confrontando quanto ispezionato durante il sopralluogo con l'ultima autorizzazione concessa non sono rilevate difformità sostanziali; nel piano interrato la disposizione dei tramezzi interni è leggermente diversa, mentre nel piano terra non si rilevano differenze se non nell'ambito delle tolleranze consentite, e comunque non influiscono sulla volumetria. Si rileva che alcuni ambienti hanno un uso diverso da quanto previsto in progetto e dovrebbero essere usati secondo le indicazioni presenti nel progetto.

I costi di sanatoria, che consistono sostanzialmente nel regolarizzare la disposizione dei tramezzi dell'interrato, sono quantificabili in 2.000,00 euro.

Circa il certificato di agibilità non è presente.

7. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'immobile non è vendibile in più lotti.

8. *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal art.577 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile non è pignorato solo pro quota.



9. *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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Il fabbricato ad uso residenziale risulta occupato dal sig. _____ e dalla sig.ra _____, coniugati, in quanto ivi residenti e proprietari con atto di compravendita del 23 luglio 2007 Repertorio n. 48518/25395 trascritto all'Ufficio Provinciale di Nuoro al Registro generale n. 9729 e particolare n. 6538 del 4 agosto 2007.

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

Non esistono i suddetti presupposti.

11. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; tanto meno l'esistenza di vincoli o oneri di altra natura.

12. *fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*

Il sig. _____ e la sig.ra _____ affermano che le spese condominiali sommano a circa 250 euro all'anno e non sono presenti arretrati da pagare.

13. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

Vista la particolarità dell'immobile si procederà con il metodo comparativo con altri immobili aventi caratteristiche intrinseche e estrinseche similari. Il valore ottenuto sarà decurtato dell'importo dei valori necessari per completare l'appartamento.



Metodo per comparazione

Il metodo per comparazione consiste nel confrontare l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sono noti i prezzi di scambio.

Tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate e quindi:

- esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- analizzare le caratteristiche costruttive dell'appartamento, la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

L'immobile è inserito in un contesto ambientale tipico della Zona C1.16 di Tortolì, con strade di accesso in buone condizioni, edifici vicini di recente costruzione e in generale ben strutturato.

Le caratteristiche costruttive sono in linea con le buone pratiche edilizie odierne e del periodo di costruzione in particolare, quindi decisamente buone e attuali, con una buona divisione degli spazi.

L'immobile è collocato nell'angolo sud-est del complesso edilizio, e presenta apertura esclusivamente verso est.

In generale è possibile affermare che le caratteristiche dell'appartamento corrispondono alle esigenze del mercato locale; la zona di Porto Frailis (o limitrofa come in questo caso) è ricercata anche come investimento e per case vacanze.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare al 2° semestre 2023, riferiti in Zona OMI E3, Microzona 1, mostrano quanto segue:

- abitazioni civili, stato conservativo normale: minimo 1.850,00 €/m² - massimo 2.150,00 €/m².

Sentite le agenzie immobiliari i valori dell'Osservatorio Immobiliare risultano in linea con i prezzi reali, opportunamente deprezzati e/o rivalutati a seconda del caso.

Lo scrivente ritiene che il prezzo reale a cui possa venderci un bene della stessa tipologia di quello oggetto della perizia avente uno **stato conservativo ottimo** è 2.150,00 €/m²; a questo valore andranno applicati i coefficienti dedotti dall'adozione dei criteri di deprezzamento di cui al paragrafo successivo.

Adozione dei criteri di deprezzamento

Il deprezzamento di una costruzione, in linea di massima, si ritiene imputabile ad una serie di fattori; la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti, prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e



negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

Nel caso in oggetto i principali elementi caratteristici considerati nella presente relazione che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- coefficiente d'ubicazione;
- una serie di voci secondarie che tengono conto della presenza e della qualità di impianti.

Coefficiente di vetustà (kv)

Per quanto concerne la vetustà si ritiene possa adottarsi un coefficiente Kv pari a 0,840. Infatti in virtù del fatto che la fine dei lavori risale presumibilmente al 2007.

Stato di conservazione (sc)

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1.0 (0%), il **medio** sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine lo **scadente** sarà pari a 0.90 (-10%). Nel caso in oggetto si può adottare il coefficiente 1.000.

Tecnica costruttiva (Tc)

Anche per quanto concerne la Tecnica costruttiva le finiture sono sostanziali per la valutazione economica ed a seconda della tecnica costruttiva adoperata esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1,0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0,95 (-5%), **superata** con coefficiente pari a 0,90 (-10%). Nel caso in oggetto si adotta un coefficiente tra la classe moderna e la classe media, quindi 0.975.

Coefficiente d'ubicazione (ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1.0 a 0.90 (-10%) . Nel caso in oggetto si può adottare il coefficiente 1.000.

Altri elementi (ki).

Altri elementi di cui bisogna tenere conto, sono la presenza di impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative, oltre allo stato delle finiture. In questo caso, non essendoci le finiture ma come detto ipotizzando un completamente di buon livello, si adotta un coefficiente pari a 1.000.



Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati per avere un coefficiente unico.

fabbricati	Kv	sc	Tc	ku	Ki	Coeff. di deprezzamento
Immobile via Sindaco Contu	0,840	1,000	0,975	1.000	1.000	0,819

Considerando che :

- la superficie commerciale del piano terra è pari a 40 m² alla quale si somma la superficie dell'interrato pari a 59 m², quella della veranda pari a 14 m² e quella del giardino pari a 29 m²;
- il valore commerciale degli interrati è pari al 60% del valore della superficie coperta calpestabile, ma nel caso in oggetto, a parere dello scrivente, considerate le finiture e che comunque molti acquirenti valutano positivamente la presenza di un interrato, si eleva questo valore al 80%;
- il valore commerciale delle verande è pari al 80% del valore della superficie coperta calpestabile;
- il valore commerciale dei cortili è pari al 10% del valore della superficie coperta calpestabile;
- il valore del posto auto esterno è pari al 20% del valore della superficie coperta calpestabile (senza deprezzamento);

incrociando i dati si ottengono i seguenti valori:

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 \times 0,819 = 70.434,00 \text{ €}$$

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 59 \text{ m}^2 \times 0,819 = 83.112,12 \text{ €}$$

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 14 \text{ m}^2 \times 0,819 = 19.721,52 \text{ €}$$

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,10 \times 29 \text{ m}^2 \times 0,819 = 5.106,46 \text{ €}$$

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 \times 13 \text{ m}^2 \times 0,819 = 4.578,21 \text{ €}$$

Per un totale di **182.952,30 euro**.

All'importo ottenuto vanno sottratti i costi della sanatoria pari a 2,000,00 euro:

$$182.952,30 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 180.952,30 \text{ €}$$



Considerazioni finali e valutazione del più probabile valore di mercato

Pertanto sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente a stimare come il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente perizia:

Euro 180.952,30 € (Euro centoottantamilanovecentocinquantadue/30).

Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Con osservanza,

Il tecnico incaricato C.T.U.

Ing. Maurizio Ligas

Lanusei, 30 aprile 2024

