

PERIZIA ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

Immobile sito in via Cavalcanti a Loiri Porto San Paolo

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 41/2021 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Dott.ssa Federica Lunari

Tecnico incaricato alla perizia:



1. PREMESSA..... 3

2. OGGETTO DELL'INCARICO..... 3

3. QUESITO N.1 3

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 di 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. 3

4. QUESITO N. 2 4

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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd 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. 6

5. QUESITO N. 3 11

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: 11

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 11

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 11

c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. 11

6. QUESITO N. 4 12

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale. 12

7. QUESITO N. 5 13

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. 13

8. QUESITO N. 6 13

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 13



9. QUESITO N. 7	14
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.	14
10. QUESITO N. 8	14
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.	14
11. QUESITO N. 9	15
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, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.	15
12. QUESITO N. 10	15
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.	15
13. QUESITO N. 11	15
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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.	15
14. QUESITO N. 12	16
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.	16
15. QUESITO N. 13	16
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.	16
16. QUESITO N. 14	17
Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento 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 restite 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	17
ALLEGATI	19



1. PREMESSA

La sottoscritta _____, nata _____, residente a Olbia in _____ iscritta all'ordine degli ingegneri di Sassari al n. _____, il giorno 16 giugno 2023 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Federica Lunari l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 41-2021.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile residenziale sito a nel comune di Loiri Porto San Paolo in via Paolo Cavalcanti n. 7; nello specifico il bene in esecuzione è distinto al catasto fabbricati del comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 229 Particella 920 sub. 2.

3. QUESITO N.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 DI 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.

Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato notarile ventennale;



– nota di trascrizione.

Non sono presenti all'interno del fascicolo visure o planimetrie catastali.

La Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (all. A).
- planimetrie e visure catastali (all. B);
- verifica contratto di locazione in essere (all. F).

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania alla data del 03 settembre 2024, risulta quanto segue:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare del 05.03.2021, n. rep. 236 rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 06.04.2021, ai nn. 3437/2438.

Soggetti interessati

A favore _____, sede _____ C.F. _____
Contro _____, nato a _____, C.F. _____

Unità negoziale

Immobile sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinto al NCEU al foglio 229:
Particella 920 subalterno 2 natura – A2 – Abitazione di tipo civile.
Quota: 1/1 proprietà.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio _____ del 29.06.2009, n. repertorio 92582/25617, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 01.07.2009, ai nn. 7267/1108.

Soggetti interessati

A favore _____ – _____ C.F. _____
Contro _____, nato a _____, C.F. _____

Unità negoziale

Immobile sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinto al NCEU al foglio 229,
Particella 920 subalterno 2 natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.
Quota: 1/1 proprietà.

Atto di compravendita a rogito del notaio _____ del 26.06.2009, n. repertorio 92581/25616, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 01.07.2009, ai nn. 7266/5041.



Soggetti interessati

A favore , nato , C.F. .
Contro S . sede di .

Unità negoziale

Immobile sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinto al NCEU al foglio 229, Particella 920 subalterno 2 natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.

Quota: 1/1 proprietà.

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio del 17.09.2008, n. repertorio 90402/24144, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 23.09.2008, ai nn. 10585/1811.

Soggetti interessati

A favore – , C.F. .
Contro sede di C.F. .

Unità negoziale

- Immobile sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinto al NCEU al foglio 229, Particella 920 subalterno 1, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani.
- Immobile sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinto al NCEU al foglio 229, Particella 920 subalterno 2, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.

Quota: 1/1 proprietà.

Annotazione ad iscrizione – frazionamento di quota a rogito del notaio del 11.05.2009, n. repertorio 92213/25371, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 03.06.2009, ai nn. 6230/1028.

Soggetti interessati

A favore , sede di C.F. .
Contro sede di .

Unità negoziale

- Immobile sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinto al NCEU al foglio 229, Particella 920 subalterno 1, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 7,5 vani.
- Immobile sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS) distinto al NCEU al foglio 229, Particella 920 subalterno 2, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.



4. QUESITO N. 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 ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, "RD 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.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione dell'immobile oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche.

1_Ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta della visura e della planimetria catastale dell'immobile (all. B).

2_Domanda di accesso ai documenti amministrativi del comune di Loiri Porto san Paolo per la richiesta di Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici (protocollo n. 14825 del 27-09-2023) (all. C).

Reperito il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare in data 09.02.2024 a mezzo servizio postale e telematico, alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

In data 20.02.2024, alla presenza del _____ in rappresentanza dall'I.V.G. e dell'esecutato _____, lo scrivente stimatore si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione al fine di effettuare l'accesso, in tale occasione è stato eseguito il rilievo del bene e redatta opportuna documentazione fotografica (all. E).

Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di perizia è costituita da una villetta signorile con annesso giardino di



pertinenza sita in via Paolo Cavalcanti n. 7 nel comune di Loiri Porto San Paolo e distinta al catasto fabbricati al Foglio 229 Particella 920 sub. 2.

Il comune di Loiri Porto San Paolo, è costituito da due borgate una collinare e una costiera. La borgata di Loiri nel quale ha sede il Municipio conta circa 3500 abitanti e sorge in un'area collinare posta a circa 10 km da Olbia.

La residenza oggetto di stima è situata nella borgata di Loiri, nella zona periferica di nuova edificazione poco distante dal Municipio, caratterizzata dalla presenza di case indipendenti con giardino.

Via Cavalcanti è una via chiusa che, per chi arriva da Olbia, è raggiungibile attraversando tutto il borgo lungo la SP 24 della quale costituisce l'ultima traversa edificata. L'immobile è l'ultimo corpo di fabbrica della via.

Secondo quanto previsto dal P.U.C. del comune di Loiri Porto San Paolo l'area urbana su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in zona B2 "zona di completamento residenziale".



Aerofoto con individuazione del comune di Loiri Porto San Paolo



PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE SITO
IN VIA CAVALCANTI A LOIRI PORTO SAN PAOLO



Aerofoto di Loiri Porto San Paolo con ubicazione dell'immobile oggetto di perizia.



Aerofoto di Loiri Porto San Paolo con individuazione dell'immobile oggetto di perizia.

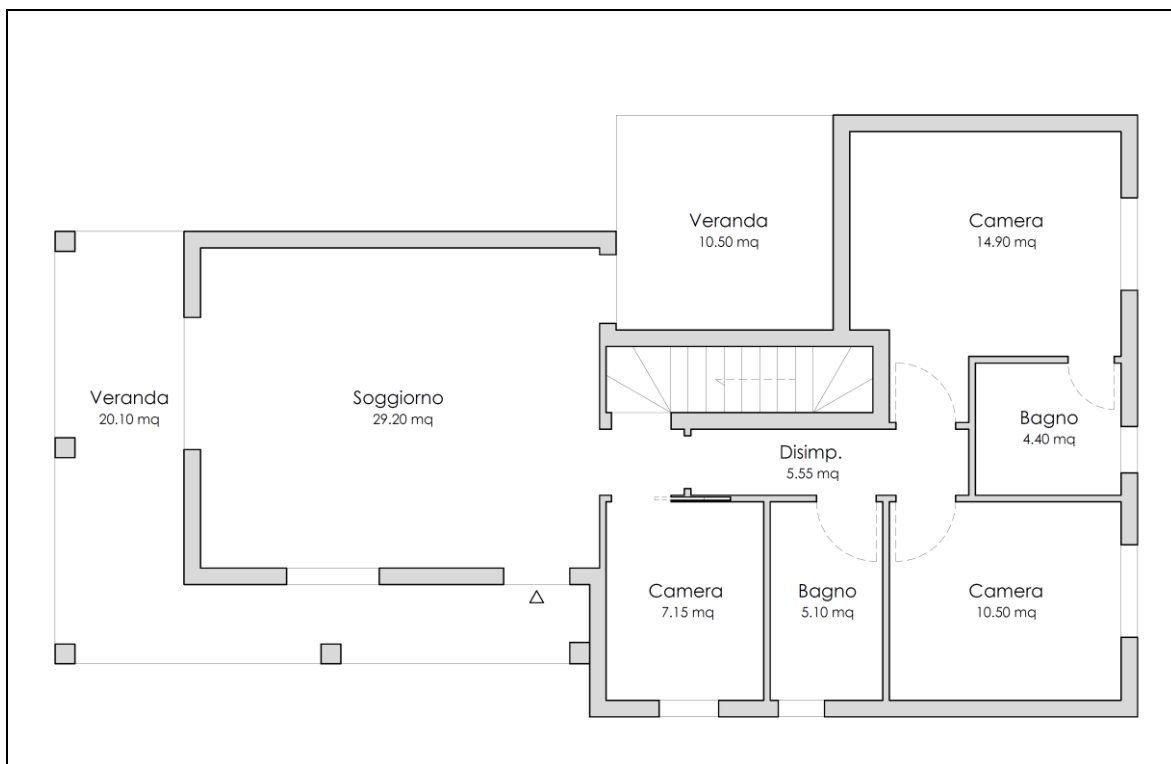
Il lotto sul quale insiste la residenza è accessibile da via Cavalcanti, ha una forma vagamente trapezoidale e andamento in declivio; confina a nord con un'altra villa privata, a est con un'ampia area inedificata, a sud e a ovest con viabilità pubblica. La struttura è ben inserita rispetto al contesto urbano circostante e si avvale di un ampio giardino privato con accesso carrabile e pedonale entrambe con ingresso su via Cavalcanti, delimitato da un muro di recinzione basso. La superficie del lotto sul quale



insiste l'immobile è di circa 471 mq.

Il fabbricato, è di recente realizzazione, si presenta con una forma parallelepipedica dalle linee semplici e lineari. Il prospetto è caratterizzato da un'ampia veranda coperta con archi e colonne di granito e dalla presenza del granito giallo San Giacomo che riveste parte della facciata.

La villetta è stata plasmata seguendo l'andamento naturale del terreno pertanto si sviluppa su un piano fuori terra e un piano interrato.



Pianta stato di fatto - Piano terra.

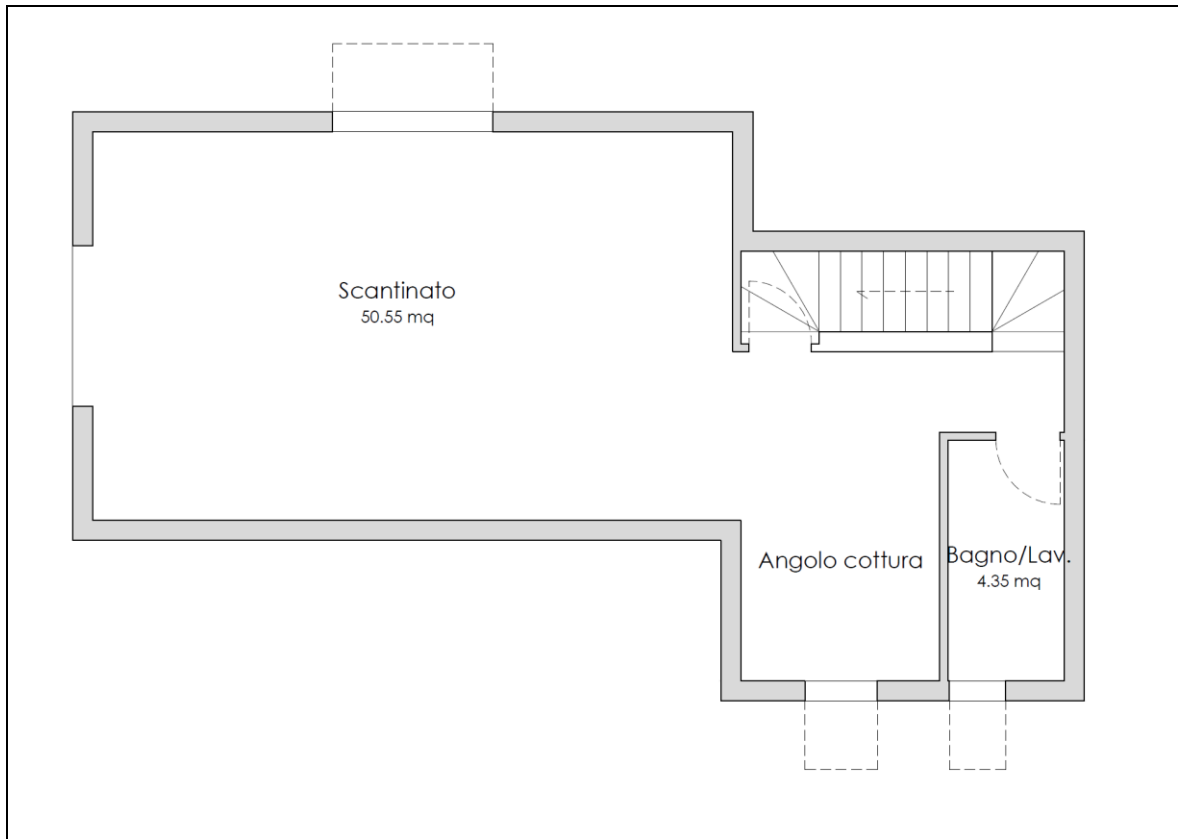
Dal portoncino d'ingresso, protetto dall'ampia veranda coperta di circa 20,10 mq, che si sviluppa perimetralmente sul lato sud e parte del lato ovest dell'immobile, si accede ad un ampio ambiente ad uso salotto delle dimensioni c.a. 29,20 mq.

Caratteristica dell'area giorno è la presenza di ampie vetrate che lo rendono molto luminoso, infatti sono dislocate sul lato ovest una vetrata scorrevole delle dimensioni di 2,00x2,10 che immette nell'ampia veranda, una finestrata sulla parete esposta a sud e una porta finestra sul lato est che conduce a una veranda coperta delle dimensioni di c.a. 10,50 mq.

In prossimità della porta di ingresso un varco sovrastato da un arco introduce in un disimpegno di c.a. 5,55 mq sul quale si affacciano in sequenza una camera delle dimensioni c.a. di 7,15 mq, un bagno di c.a. 5,10 mq una seconda camera di c.a. 10,50 mq e la camera padronale di c.a. 14,90 mq con annesso bagno privato di c.a. 4,40; le camere e i bagni sono ben arieggiati e illuminati da ampie finestre.



Tutti gli ambienti sono caratterizzati da altezza interna variabile dovuta alla conformazione del solaio di copertura a falde inclinate pur con altezza minima interna di circa 2,4 m non pregiudica l'altezza media di 2,70 m in ogni ambiente della casa.



Pianta stato di fatto - Piano interrato

In posizione baricentrica rispetto alla pianta, davanti all'ingresso della cameretta è posizionata la scala che conduce al piano interrato.

Il piano interrato con altezza interna di 2,40 m, è composto da un locale bagno-lavanderia di circa 4,35 mq, dotato di finestra da 65x75 cm con affaccio su una bocca di lupo, e da un ampio ambiente di c.a. 50,55 mq provvisto un piccolo angolo cottura e di caminetto che si conclude con un'ampia vetrata scorrevole che si affaccia su una rampa di scale che conduce al giardino.

Le aree esterne che si sviluppano lungo tutto il perimetro dell'edificio, fatta eccezione per la zona destinata a parcheggio, posta in prossimità del confine est e pavimentata con blocchi di granito, sono trattate con prato inglese e aiuole con piante tipiche della macchia mediterranea; dei gradini in granito inseriti nel terreno consentono di superare i dislivelli dovuti all'andamento naturale del terreno. Lungo gran parte del muro di recinzione è stata piantumata una fitta siepe decorativa.



Aspetti costruttivi e tipologici

L'immobile è caratterizzato da finiture di pregio sia per quanto attiene l'involucro esterno, in buona parte rivestito in granito che per quanto riguarda gli interni. .

Le caratteristiche costruttive e di finitura si possono sintetizzare come segue:

- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani ed inclinati in latero-cemento;
- coperture a doppia falda e manto di finitura con coppi;
- tramezzature in blocchi di laterizio forato da cm 8;
- finitura esterna con intonaco stile rustico e tinteggiatura con pitture dalle tonalità tenui o blocchi di granito tipo giallo San Giacomo;
- elementi decorativi costituiti da cornici e pilastri veranda in granito;
- pavimenti rivestimenti e scale realizzate in marmo di Orosei;
- serramenti esterni in legno con vetro camera, muniti di persiane;
- impianto per riscaldamento con ventilconvettori.

Gli impianti idrico ed elettrico della u.i. sono apparsi nella norma, anche le condizioni complessive di conservazione e manutenzione sia esterne che interne sono buone.

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Loiri Porto San Paolo è emerso che l'immobile è privo di agibilità.

5. QUESITO N. 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 IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.*

Risposta n. 3:

La sottoscritta Ctu ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento, hanno permesso l'individuazione del bene oggetto di



perizia.

Di seguito l'elenco dei beni pignorati:

immobile residenziale sito a Loiri Porto San Paolo in via Paolo Cavalcanti n. 7 distinto al NCEU del comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 229 con:

- **Mapp.le:** 920
- **Sub:** 2
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 6 vani
- **Superficie catastale** 146 mq totale escluse aree esterne scoperte 133mq;
- **Rendita** € 759,19
- **Intestato a:** _____, nato _____, C.F: _____
- Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni.
- **Dati derivanti da:** Variazione toponomastica del 05.04.2016 Pratica n. SS0057128 in atti dal 05.04.2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 30592.1/2016).

6. QUESITO N. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato e munito di planimetria catastale.

Dal raffronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità sostanziali tra quanto rilevato e quanto accatastato.

E' stata rilevata una discrepanza nella rappresentazione del locale indicato come cucina in planimetria attualmente chiuso con una porta e destinato a cameretta, e nel bagno a servizio della camera padronale che presenta la porta in posizione differente rispetto a quanto indicato catastalmente, inoltre non è stata inserita la veranda posta sul retro dell'edificio.

La Ctu, vista l'entità della difformità, tenuto conto che tali modifiche interessano anche



l'aspetto autorizzativo e che pertanto dovranno essere sanate, non ha ritenuto opportuno procedere con l'aggiornamento catastale.

7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Il lotto sul quale insiste il complesso residenziale oggetto di stima ricade nel PUC di Loiri Porto San Paolo ricade in zona B2 "zona di completamento residenziale".

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

Al fine di rispondere al presente quesito la Ctu, in data 27-09-2023 protocollo n. 14825, faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi del comune di Loiri Porto San Paolo inerenti la Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici (). (all. C). Successivamente l'ufficio preposto rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 36/2006 del 04.05.2006
- C.E. n. 79/2008 del 18.11.2008 variante alla concessione n. 36/2006.



Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo non sono emerse difformità sostanziali rispetto a quanto concessionato, è stato rilevato che la veranda posta sul retro non è indicata negli elaborati grafici allegati alla C.E. inoltre sono state riscontrate delle piccole variazioni sulle distribuzioni interne di seguito elencate:

- il locale indicato nella pianta concessionata con funzione di cucina era privo di porta e di parete divisoria con il disimpegno, allo stato attuale l'ambiente è stato chiuso mediante un tramezzo e una porta e adibito a camera;
- la cucina è stata realizzata al piano interrato, dovrà essere ripristinata al piano terra così come da concessione edilizia;
- il bagno a servizio della camera padronale, in progetto presentava la porta d'ingresso in adiacenza alla porta di accesso alla camera, nello stato di fatto la porta è stata posizionata nella parete interna;
- al piano interrato non è stata realizzata la porta indicata in concessione in prossimità del bagno.

Tali difformità sono sanabili mediante una pratica di sanatoria.

L'immobile è privo di agibilità.

9. QUESITO N. 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.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. QUESITO N. 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.

Risposta n. 8:

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione in quanto è indipendente e privo di condominio.



Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 03.09.2024, non risultano trascritti, a carico del bene altri procedimenti giudiziari.

11. QUESITO N. 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, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Vista la conformazione del bene, che di fatto costituisce un'unica unità immobiliare la Ctu ritiene che non possa essere venduto in più lotti.

12. QUESITO N. 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.

Risposta n. 10:

Il bene oggetto di pignoramento è di un'unica proprietà ovvero del
, nato , C.F.

13. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMAMENTE 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.

Risposta n. 11:

L'immobile costituisce la residenza principale del proprietario e della propria famiglia, pertanto non è occupato da terzi.

In data 12.01.2024 Prot. n. 4835 del 15/01/2024 è stata inviata presso l'Agenzia delle Entrate istanza di verifica contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto di esecuzione, da cui è stato confermato che non risultano registrati contratti di locazione (all. F).

14. QUESITO N. 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Risposta n. 12:

L'immobile non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15. QUESITO N. 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 ATTIVITÀ 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.



Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

16. QUESITO N. 14

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/tot./mq.) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio.

Visto lo stato dell'immobile così come meglio descritto al p.to 4 della presente relazione e documentato dal rilievo fotografico (all. E), tenendo conto della localizzazione e dell'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 2.900.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento α che tenga conto della spese da sostenere per la pratica di sanatoria, l'aggiornamento catastale e per la richiesta di agibilità.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:



$$V = \alpha \cdot V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore venale dello stato di fatto

Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia/ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile sia pari al 5% ovvero

$\alpha = 0,95$. Pertanto:

$$\text{Superficie commerciale immobile } S_c \text{ [mq]} = S_{cp.t.} + S_{cp.i.v1} + S_{cv} + S_{cg}$$

Superficie commerciale piano terra $S_{cp.t.}$ 90,70 mq x 100% = 90,70 mq

Superficie commerciale piano interrato $S_{cp.i.}$ 70,25 mq x 50% = 35,12 mq

Superficie commerciale veranda coperta S_{cv} 25,00 mq x 30% = 7,50 mq

Superficie commerciale veranda coperta S_{cv} 5,60 mq x 10% = 0,56 mq

Superficie commerciale aree esterne S_{cg} 342,50 mq x 10% = 34,25 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq] 168.13 mq

▪ Valore di mercato v [€/mq]	€	2.900,00
▪ VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE $V_s = S_c \times v$	€	487 577,00
▪ α = coefficiente di deprezzamento		0,95
▪ VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha \cdot V_s$	€	463 198,15

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 463 200,00**.



ALLEGATI

Allegato A	Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
Allegato B	Documentazione catastale - visura e planimetria
Allegato C	Concessione Edilizia
Allegato D	Verbali di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Verifica contratti di locazione
Allegato G	Certificato anagrafico di matrimonio eseguito

