

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare n. 92/2019

Giudice: Dott.sa Federica Lunari

Promossa da:

***UNIONE DI BANCHE ITALIANE***

Contro:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

il Consulente Tecnico d'ufficio  
(Geom. Antonello Pintus)

---



## INDICE

<b>Conferimento incarico professionale .....</b>	<b>2</b>
<b>Risposta quesito 1 – VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....</b>	<b>5</b>
<b>Risposta quesito 2 – DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>6</b>
<b>Risposta quesito 3 – CONFORMITA' DESCRIZIONE PIGNORAMENTO .....</b>	<b>9</b>
<b>Risposta quesito 4 – AGGIORNAMENTO DATI CATASTALI.....</b>	<b>9</b>
<b>Risposta quesito 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>10</b>
<b>Risposta quesito 6 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA .....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta quesito 7 – GRAVAMI.....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta quesito 8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta quesito 9 – FORMAZIONE LOTTI.....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 10 – DIVISIBILITA' .....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 11 – STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....</b>	<b>12</b>
<b>Risposta quesito 13 – VINCOLI.....</b>	<b>13</b>
<b>Risposta quesito 14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE .....</b>	<b>13</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>16</b>



## **Premessa e quesiti**

Con udienza del 08 novembre 2022 il sottoscritto geom. Antonello Pintus, regolarmente iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 3326, con studio in Tempio Pausania via Murinu n. 28, veniva nominato C.T.U. per la causa in oggetto e venivano posti i seguenti quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle “Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari”.

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 e al creditore pignorante quelle mancanti o inidonee ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ); acquisisca, ove non disposte, 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 che 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;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato un 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;*
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 risultano 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, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno 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 al procedimenti giudiziari relativi 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. determine 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. L'esperto dovrà:*

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*

- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all' art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;*

- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o*



*intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;*
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **Risposta quesito 1**

Agli atti del procedimento art. 567 c.p.c. sono stati allegati i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento immobiliare;
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Certificato notarile.

Pertanto il sottoscritto non ha riscontrato mancanze o inidoneità che limitano lo svolgimento delle operazioni peritali.

### ***ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:***

- 1. Ipoteca volontaria** iscritta il 26/03/2009 ai nn.3228/462, con atto a rogito Notaio Gian Vittore Di Fazio, in data 18/03/2009 ai nn. 95431/9295 di repertorio;
- 2. Ipoteca giudiziale** iscritta il 18/07/2009 ai nn. 6639/937, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Tempio Pausania in data 22/06/2016 n. 798, sul mappale 1314 sub 9 per la quota di ½ di proprietà;



3. **Pignoramento immobiliare** in forza di atto di pignoramento del 08/08/2019 n.957 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, trascritto il 23/07/2019 ai nn. 6783/4765, per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.

### Risposta quesito 2

In data 19/12/2022 lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali inviando a mezzo PEC (*Identificativo messaggio: opec2114.20221219160516.08493.40.1.168@pro.sicurezza postale.it*) la comunicazione all' avv. \*\*\*\*\* quale legale costituito per il sig. \*\*\*\*\*, fissando per il giorno 21/12/2022 l'accesso all'immobile e restando a disposizione per eventuali chiarimenti. [\(Allegato 01\)](#).

L'accesso è avvenuto regolarmente in data 21/12/2022 alla presenza degli occupanti e dell'incaricato dell'istituto vendite giudiziarie, pertanto si è proceduto alla visione degli immobili effettuando una relazione fotografica descrittiva ed un rilievo planimetrico dell'immobile. Come di rito si è stilato il verbale di sopralluogo. [\(Allegato 02\)](#)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in comune di Olbia in via delle Felci n. 6 all'interno di un più ampio complesso edilizio pluripiano.

Gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. così come segue:

**Bene 1- Comune di Olbia Via Valli Varesine snc piano: 1° (abitazione),**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
36	1314	9	A/3	1	5.5 vani	70 mq	€ 383,47

**Bene 2- Comune di Olbia Via Valli Varesine snc piano: T (posto auto),**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
36	1320	11	C/6	1	8 mq	8 mq	€ 42,56





Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio sito in Comune di Olbia in via delle Felci n. 6, composto da n. 3 piani fuori (piano terra - piano primo - piano secondo). L'intero complesso è attualmente composto n. 13 abitazioni tipo civile, e 13 posti auto scoperti siti al piano terra nel retro dell'edificio;

Lo stabile è situato all'interno dell'abitato del comune di Olbia loc. Baratta, in una zona in cui al suo vicino insistono varie attività commerciali quali banche, bar, ristoranti, supermercati e scuole. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici.

L'edificio, costruito negli anni 70, è stato realizzato con fondazioni e struttura portante in cemento armato, tamponatura in blocchi di cls aventi spessore 30 cm, solai in laterocemento e muratura interna divisoria in mattoni laterizi forati da 8cm. Esternamente si hanno le pareti intonacate tipo civile con soprastante tinteggiatura.

Le unità oggetto di perizia sono l'appartamento distinto al N.C.E.U. foglio 36 mappale 1314 sub 9 posto al piano primo interno 7 (*bene 1*) e il posto auto distinto al N.C.E.U. foglio 36 mappale 1320 sub 11 posto al piano terra (*bene 2*).

Come si evidenzia dalla relazione fotografica ([Allegato 03](#)) il bene versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Il complesso edilizio confina a sud/ovest con la via Delle Felci, a nord/ovest con il mappale 4035, a nord/est con i mappali 2274 e 1334 ed infine a est con il mappale 1365.



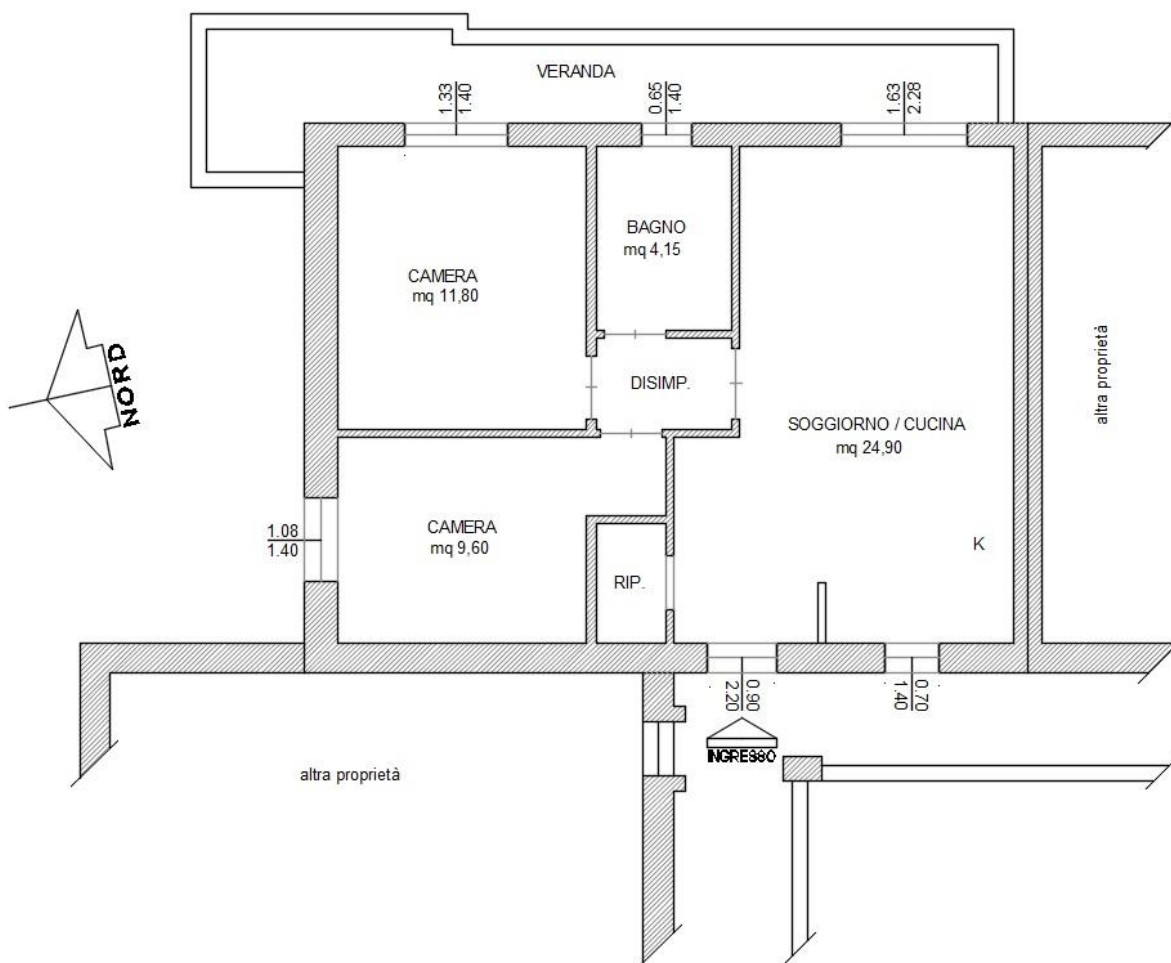


DESCRIZIONE ABITAZIONE (bene 1):

All'appartamento si accede, dalla via pubblica, percorrendo il vialetto d'ingresso al condominio che conduce ad uno spazio comune nel quale si trova una porta in alluminio di accesso al vano scale. Giunti al piano, l'ingresso dell'appartamento contraddistinto con l'interno n. 7, si trova nel corridoio oltre il pozzo luce raggiungibile percorrendo il pianerottolo alla sinistra delle scale.

Le superfici utili degli ambienti sono così distribuite:

- Soggiorno – Cucina mq 24.90
- Disimpegno mq 2.05
- Bagno mq 4.15
- Camera mq 11.80
- Camera mq 9.60
- Ripostiglio mq 1.38
- Veranda coperta mq 11.80



Impianti presenti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto fognario;
- Impianto tv

L'appartamento è dotato di condizionamento a pompe di calore tipo "Split" ormai obsoleti e presumibilmente non funzionanti.

È presente l'impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria con generatore a gas posto nella veranda.

Le finiture interne sono del tipo civile: pavimentazione rivestita in laminato effetto parquet con evidenti segni di usura, intonaci liscio tinteggiato tipo civile, i rivestimenti del bagno e della cucina con piastrelle di ceramica di media qualità, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro singolo e tapparelle in pvc.

#### DESCRIZIONE POSTO AUTO (bene 2):

Al posto auto si accede con gli autoveicoli tramite il viale carrabile alla sinistra del fabbricato, che conduce sul retro dell'edificio ove sono situati tutti i posteggi.

Quello oggetto di procedura risulta essere il terzo partendo dalla sinistra.

L'intera area sul quale insistono i posti auto risulta priva di pavimentazione con sola finitura in terra battuta. Non vi è alcuna delimitazione orizzontale tra i posti auto ma l'unico cenno di delimitazione risulta essere una marcatura verticale con vernice sul muro di confine con riportato il numero del posto auto, corrispondente al subalterno.

#### **Risposta quesito 3**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti e identificano in modo inequivocabile i beni oggetto di perizia.

#### **Risposta quesito 4**

Gli immobili risultano accatastati al N.C.E.U. nel comune di Olbia:

Foglio 36 mappale 1314 sub 9 cat. A/3, classe 1, vani 5,5, mq 70 rendita € 383,47.

Foglio 36 mappale 1320 sub 11 cat. C/6, classe 1, cons. 8 mq rendita € 42,56.



In seguito allo svolgimento delle operazioni peritali, con il sopralluogo dell'immobile, il sottoscritto ctu ha riscontrato la presenza di una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, riportando quanto segue:

Nella planimetria catastale è stato rappresentato il vano cucina separato dal soggiorno mentre nello stato attuale dei luoghi la zona giorno è composta da un unico ambiente con angolo cottura a vista. Tale difformità individuata come diversa distribuzione degli spazi interni, richiede un aggiornamento catastale Docfa poiché muta la consistenza catastale, espressa in vani, e ne varia altresì la rendita.

Pertanto la consistenza catastale, espressa in vani catastali, e la rendita non sono coerenti con lo stato di fatto dell'immobile, precisando inoltre che in visura non risultano corretti i dati riferiti alla toponomastica, in quanto gli immobili sono situati in "Via Delle Felci n. 6" e non in "Via Valli Varesine" come riportato in visura. *Visura catastale e planimetria catastale* ([Allegato 04](#))

La variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Sassari tramite la procedura docfa per diversa distribuzione di spazi interni ha un costo di € 50,00 per tributi catastali e circa € 700,00 + iva e oneri di legge da corrispondere al tecnico per la presentazione della pratica.

### **Risposta quesito 5**

Gli immobili distinti in catasto al Foglio 36 mappale 1314 sub 9 cat. A/3 e Foglio 36 mappale 1320 sub 11 cat. C/6, entrambi distinti al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 36 mappale 1362, sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

- Variante generale al Programma di Fabbricazione vigente approvata dal consiglio comunale con delibere n. 60 del 08/05/2004 e n.65 del 24/06/2004;
- Variante generale al Programma di Fabbricazione per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati dell'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata da consiglio comunale con delibere n. 66 del 29/06/2017 non esecutiva;
- Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 L.R. n. 45 del 22/12/1989 adottato con Delibera comunale n. 134 del 29/07/2020:

### **Zona "B3" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO RADE**

L'area nella quale ricade il fabbricato è stata interessata da fenomeni metereologici di elevata entità verificatesi nell'ottobre 2013 pertanto è stata inserita nel PAI come "A-2013" area allagata 2017 e nel PGRA Inviluppo 2017 - Olbia Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)



### **Risposta quesito 6**

In data 03-01-2023 il sottoscritto ha inviato all'ufficio tecnico del comune di Olbia a mezzo pec la richiesta di accesso agli atti protocollata in data 04/01/2023.

Successivamente, in data 18/01/2023, il Comune di Olbia inoltra allo scrivente quanto richiesto comprensivo di elaborati grafici di progetto, concessioni edilizie con la quale è stato edificato l'immobile e agibilità. ([Allegato 05](#))

Dalla documentazione in possesso si evince che l'intero compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 842 del 28/12/1978;
  - o variante in corso d'opera n. 527 del 29/11/1979;
  - o variante in corso d'opera n. 639 del 20/04/1982;

La richiesta di agibilità dell'intero compendio è stata inoltrata al protocollo del comune di Olbia in data 8/04/1982 e rilasciata in data 30/06/1982.

Dagli elaborati grafici di progetto forniti dall'ufficio tecnico non si rilevano sostanziali incongruenze con lo stato dei luoghi.

### **Risposta quesito 7**

Dal sito della regione Sardegna il cui link di accesso è il seguente <http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=446&s=14&v=9&c=94319&na=1>, si estrapola il file denominato 14\_126\_20201218103946 sulla quale viene indicata la presenza di usi civici per comune. Dall'analisi dell'elenco si evince che il comune di Olbia non possiede usi civici.

Da ulteriori accertamenti eseguiti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania, l'Agenzia Delle Entrate di Tempio Pausania e presso il comune di Olbia, si evince che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, ovvero l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi vincoli e servitù di qualsiasi natura e consistenza

### **Risposta quesito 8**

Dal sopralluogo effettuato, si riscontra la targa inerente all'amministrazione condominiale gestita dalla società "Assajè S.r.l." Marco S.F. Farina

A seguito della richiesta fatta all'amministratore del Condominio, la posizione condominiale al



04/01/2023 ed aggiornamento del 23/09/2023 è la seguente:

- vincoli o oneri di carattere condominiale sull'immobile pignorato:

*Non sussistono vincoli di carattere condominiale sull'immobile;*

- quote millesimali insistenti sull'immobile:

*Per l'immobile sono agli atti millesimi per 77/1000 di proprietà e 100/1000 di scala;*

- Importo spese annue condominiali:

*l'importo annuo base per le spese condominiali si attesta su circa 590 euro;*

- spese condominiali non pagate;

*risultano spese condominiali non pagate per euro 3.540,06 di cui 1.1310,38 per le ultime due annualità 2022-2023.*

*Annualità 2022: scaduto e non pagato pari ad euro 583,74*

*Annualità in corso: scaduto e non pagato pari ad euro 547,64*

- spese straordinarie deliberate e non pagate:

*al momento è in corso l'accesso al superbonus 110%, non sono state addebitate spese straordinarie;*

- eventuale procedimenti giudiziari relativi al bene in oggetto:

*non sono in corso procedimenti giudiziari inerenti all'immobile;*

### **Risposta quesito 9**

Trattandosi di appartamento con relativo posto auto scoperto seppur fisicamente separati e con ingressi autonomi si consiglia la vendita in lotto unico in quanto il posto auto risulta l'unico parcheggio a disposizione dell'unità abitativa.

### **Risposta quesito 10**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pignorati per la piena proprietà.

### **Risposta quesito 11**

All'atto dell'accesso l'appartamento risultava occupato da terzi in forza di contratto di locazione ed uso abitativo stipulato tra l'esecutato Sig. \*\*\*\*\* e il conduttore sig. \*\*\*\*\* in data 28/06/2017 e registrato all'agenzia delle entrate in data 24/07/2017 protocollo sistema informativo dell'agenzia delle entrate n. 17072417401565245. [\(Allegato 06\)](#)

- Importo pattuito € 5.400 annui



- Scadenza naturale 05/05/2021 con rinnovo di ulteriori quattro anni.
- Il canone di locazione pattuito risulta congruo.

Il posto auto risulta di libero accesso privo di barriere che ne impediscono l'accesso a terzi.

### **Risposta quesito 12**

L'appartamento risulta occupato da Terzi con Contratto opponibile. (vedi paragrafo precedente)

### **Risposta quesito 13**

Dagli accertamenti eseguiti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania, l'agenzia delle entrate di Tempio Pausania e presso il comune di Olbia, si evince che il bene pignorato non è soggetto a vincoli, ovvero l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi vincoli e servitù di qualsiasi natura e consistenza.

### **Risposta quesito 14**

#### *CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI*

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo, confrontando i valori di mercato di immobili simili a seguito di un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori indicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che attualmente è aggiornato al 2° semestre 2022.

Inoltre, sono stati tenuti in considerazione alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale degli immobili al momento del sopralluogo e la sua posizione rispetto ai principali servizi e vie principali.

Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda.

Per il computo della superficie commerciale la norma UNI 10750 prevede sia in caso di immobile destinato ad uso residenziale sia in caso di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) di considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:



- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici di pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.
- 20% dei locali accessori (*non collegati ai vani principali*)
- 35% dei posti auto coperti (*in autorimessa collettiva*)

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

#### APPARTAMENTO:

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Appartamento	65.60	100%	65.60
Verande	14.80	60%	8.88
<b>TOTALE</b>			<b>74.48 mq</b>

#### POSTO AUTO SCOPERTO:

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	8.50	100%	8.50
<b>TOTALE</b>			<b>8.50 mq</b>



Il valore di mercato, per fabbricati ad uso abitativo aventi un buono stato conservativo, nella zona risultano compresi tra i 950,00 €/mq – 1.350,00 €/mq di superficie lorda, mentre per i posti auto si ha una scala che varia da 300,00 €/mq a 500,00 €/mq.

Viste le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche la tipologia costruttiva nonché la vetustà dell'immobile si ritiene opportuno attribuire un valore medio di 1.350,00 €/mq per i fabbricati e di € 400,00 per il posto auto.

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI:**

Anno 2022 - Semestre 2

**Provincia:** SASSARI

**Comune:** OLBIA

**Fascia/zona:** Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	5,9	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2100	L	7,5	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	4,2	5,9	L
Box	NORMALE	700	950	L	3,5	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2500	L	8,3	10,4	L

**CALCOLO VALORE IMMOBILI**

**A - Appartamento:**

**Valore = 74,48 mq x 1.350,00 €/mq = € 100.548,00**

Arrotondamento:

**Valore immobile € 100.500,00 Euro: centomilacinquecento/00**

**B - Posto auto:**

**Valore = 8,50 mq x 400,00 €/mq = € 3.400,00**

Arrotondamento:

**Valore immobile € 3.400,00 Euro: tremilaquattrocento/00**





Valore totale;

<u>appartamento</u>	<u>€ 100.500,00 +</u>
<u>posto auto</u>	<u>€ 3.400,00 =</u>

**totale € 103.900,00**

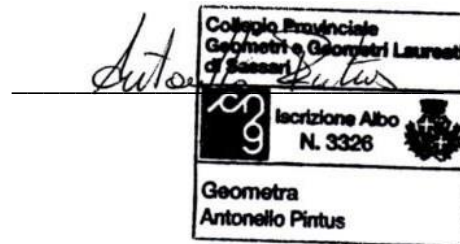
Euro: Centotremilaquattrocento/00

### **Conclusioni**

Il sottoscritto C.T.U ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente relazione in originale e per via telematica e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Tempio Pausania li 12 ottobre 2023

In fede  
Il C.T.U. Geom. Antonello Pintus



ALLEGATI:

- 01) Avviso di ricevimento della raccomandata;
- 02) Verbale di sopralluogo;
- 03) Relazione fotografica;
- 04) Visure catastali, planimetrie, elaborato planimetrico estratto di mappa, Visure Ipotecarie;
- 05) Copia dei titoli abilitativi ed elaborati grafici;
- 06) Contratto di locazione e ricevuta di registrazione
- 07) Attestazione di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti

