

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.**

**N. 02/2023**

**UDIENZA: 07 Maggio 2024**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA**

### **TECNICA PER** **STIMA IMMOBILIARE**

**G.E.: DOTT.SSA FEDERICA LUNARI**

**C.T.U.: ING. MARCO COLUMBANO**

Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari e di Olbia-Tempio con il numero 805, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS) in Via Mameli n°18, in data 12 Luglio 2023 a seguito della nomina da parte del G.E. Dott.ssa Federica Lunari del Tribunale di Tempio Pausania per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp. att. c.p.c. Il Giudice ha sottoposto l'esperto ai quesiti che di seguito sono stati svolti.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c. (ART. 173 BIS DISP.ATT.C.P.C.)**

Il sottoscritto, a seguito di giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data **12.07.2023**, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate.

### **PREMESSA**

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore

precedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze:

	DOCUMENTI AGLI ATTI	STATO	NOTE
1	ATTO DI PIGNORAMENTO	PRESENTE	
2	ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE	PRESENTE	
3	CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE (ART.567 CPC)	PRESENTE	
4	ATTO DI PRECETTO	PRESENTE	
5	ISPEZIONE IPOTECARIA	PRESENTE	
6	ISTANZA DI VENDITA	PRESENTE	
7	VISURA CATASTALE STORICA	PRESENTE	Acquisito CTU
8	PLANIMETRIA CATASTALE FG 235 MAPP. 1336 SUB. 6	PRESENTE	Acquisito CTU
9	NOTA DI TRASCRIZIONE	PRESENTE	
10	DATI FISCALI ING. MARCO COLUMBANO	PRESENTE	
11	CONTRATTO DI MUTUO	PRESENTE	
12	NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO	PRESENTE	
13	FISSAZIONE UDIENZA	PRESENTE	

Il sottoscritto ha provveduto a notificare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio elettronico) e al creditore precedente, la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile. In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

**1) Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.**

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per la data del 28.02.2024 presso il luogo per cui è causa, in Loiri Porto San Paolo, Via Giuseppe Verdi n. 18/A, alle ore 10.30 e di questo è stato dato avviso in data 06.02.2023 (**Allegato 6 “Avvisi A/R inizio operazioni peritali”**) a:

Parte debitrice, come da relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;

Parte procedente, **4MORI SARDEGNA Srl Società a responsabilità limitata con socio unico**,

R.E.A. DI TREVISO-BELLUNO, con sede legale in Via V. Alfieri n.1, 31015, Conegliano (TV) C.F. e P.Iva 04946080266, società che, in forza di cessione pro soluto pubblicata nella G.U. Parte Seconda n. 68 del 14.6.2018 e registrata alla CCIAA, ha acquistato i crediti del Banco di Sardegna S.p.A. (cod. fisc. 01564560900), Albo Gruppo Bancari n. 1015.7, con sede legale in Cagliari, Viale Bonaria n. 33, e sede amministrativa Direzione Generale Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, appartenente al gruppo bancario BPER Banca S.p.A., e per essa, quale mandataria, giusta procura speciale del 05.07.2018 in autentica del Notaio Giorgio Pertegato (Reo. 298749 – Racc. 31924), registrata a Pordenone in data 17.07.2018 al n. 9992 serie IT, la Prelios Credit Servicing S.p.A., in persona dell'Avv. Claudio Saturno, con sede in Milano via Valtellina n.15/17, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle imprese di Milano n. 08360630159, n. REA MI-1217580, in virtù dei poteri ad esso conferitigli giusta procura speciale in autentica dal Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 09.05.2019 dal Notaio Pasquale Matarrese di Milano, rep. 140500 racc. 35385, registrata a Milano 2, in data 20.05.2019 al n. 25353 serie IT, rappresentata e difesa, come da procura speciale rilasciata in calce all'atto di precetto, dall'Avv. Sebastiano Di Betta, C.F.: DBTSST72H15089V.

Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n°17 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo comunicazione telefonica con il Sig. Giuseppe Saba, autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato.

Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, in data 20.02.2024 ha ricevuto l'avviso di avvenuta consegna della raccomandata al \_\_\_\_

## 2) Risultanze del sopralluogo:

Come da programma le operazioni peritali si sono svolte in data 28.02.2024 presso il luogo per cui è causa, in Loiri Porto San Paolo Via Giuseppe Verdi n. 18/A alle ore 10:30.

Il sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, alla presenza della Sig.ra , in qualità di comproprietario, e del Sig. **Giuseppe Saba** delegato dell'IVGTP, si è proceduto con l'accesso all'immobile ad una dettagliata ispezione a mezzo di misurazioni e di realizzazione di fotografie dell'interno e del contesto esterno circostante (**Allegato 4 "Documentazione fotografica"**).

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **QUESITO 1**

**Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio della trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;**

### **RISPOSTA**

Con certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

**Oggetto:** verbale di pignoramento immobili del 10/01/2023 Numero di repertorio 1411 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA trascritto il 30/01/2023 ai nn. 955/663 a favore di 4MORI SARDEGNA SRL sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale 04946080266 sul seguente immobile:

proprietà 1/1 in **LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS) Catasto FABBRICATI Foglio 235 Particella 1336 Subalterno 6**, indirizzo Via Giuseppe Verdi 18/A

a firma del **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, **Certifica che:**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 3 febbraio**

**2023** si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Agli esecutati

Si segnale inoltre: COSTITUZIONE DI VINCOLO del 25/01/2000 Numero di repertorio 171239 Notaio Giuliani Gianfranco di Olbia trascritto il 04/02/2000 ai nn. 734/526

A favore di: REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA sede Cagliari (CA) Codice fiscale 80002870923

Contro:

Nel quadro D si precisa: Il ha dichiarato di ben conoscere quanto disposto dall'art. 7 della Legge Regione Sardegna del 30.12.1985 n. 32 modificato dall'art. 4 della L.R. n.29 del 07.06.1989 a sua volta modificato dall'art. 4 della L.R. n. 06/1990. Pertanto, secondo quanto richiesto da detta norma: a) si è impegnato ad abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio realizzato, recuperato o acquistato per un periodo non inferiore a cinque anni, pena la decadenza del finanziamento; b) ha preso atto che la locazione o l'alienazione dell'alloggio nei primi cinque anni, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, deve essere autorizzata dall'assessore ai lavori pubblici della regione.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

##### **- TRASCRIZIONI:**

**Trascrizione nn. 955/663 del 30/01/2023**, Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2023 numero di repertorio 1411 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania

a favore di:

##### **- ISCRIZIONI:**

**Iscrizione nn. 9858/1345 del 25/10/2019**, Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 25/01/2000 numero di repertorio 171239 Notaio Giuliani Gianfranco di Olbia

a favore di: BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale: 01564560900;

contro:

Sempre a firma del **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, **Certifica:**

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 3 febbraio 2023 risulta essere censito:

in ditta a:

Dati derivati da: Costituzione del 29/06/1999 in atti dal 29/06/1999 (n. B01873.1/1999)

### **QUESITO 2**

**Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.**

### **RISPOSTA**

Si è provveduto a redigere il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania e depositato entro 10 giorni prima della data dell'udienza del 7 maggio 2024. (**Allegato 9 "Modulo controllo esame"**).

### **QUESITO 3**

**Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

### **RISPOSTA**

Sono state acquisite tutte le documentazioni ed i grafici comprendenti mappe e planimetrie per la corretta identificazione del bene immobile (**Allegato 1 – Documentazione Catastale, Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia**)

#### **QUESITO 4**

**Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.**

#### **RISPOSTA**

A seguito della presa visione della visura dell'immobile ed a seguito delle operazioni peritali è stato possibile accertare che l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16 Dicembre 2022 indica correttamente l'immobile, pertanto l'individuazione del bene è stata consentita.

#### **QUESITO 5**

**Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.**

#### **RISPOSTA**

Non si prevedono variazioni per l'aggiornamento catastale data la presenza di idonea planimetria del bene oggetto di perizia. **(Allegato 1 – Documentazione Catastale)**

#### **QUESITO 6**

**Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il**

**certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;**

### **RISPOSTA**

Si è provveduto a richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati presso il Comune di Olbia. (Allegato 7 "Estratto dell'atto di Matrimonio")

### **QUESITO 7**

**Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:**

**I) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;**

**II) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di**

locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

III) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

IV) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

### **RISPOSTA**

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra in qualità di comproprietaria dell'immobile e del figlio maggiorenne residente nell'abitazione.

### **QUESITO 8**

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

**Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:**

**I) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;**

**II) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;**

**III) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.**

**Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.**

#### **RISPOSTA**

L'immobile non risulta di provenienza successoria.

#### **QUESITO 9**

**Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa**

al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

### **RISPOSTA**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'agenzia del Territorio le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

#### **- TRASCRIZIONI:**

**Trascrizione nn. 732/525 del 04/02/2000**

a favore di:

**Trascrizione nn. 955/663 del 30/01/2023**, Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2023 numero di repertorio 1411 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania

a favore di: 4MORI SARDEGNA SRL, con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale: 04946080266;

a carico di:.

#### **- ISCRIZIONI:**

**Iscrizione nn. 9858/1345 del 25/10/2019**, Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo del 25/01/2000 numero di repertorio 171239 Notaio Giuliani Gianfranco di Olbia

a favore di: BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale: 01564560900;

contro:

Si segnale inoltre: COSTITUZIONE DI VINCOLO del 25/01/2000 Numero di repertorio 171239 Notaio Giuliani Gianfranco di Olbia trascritto il 04/02/2000 ai nn. 734/526

A favore di: REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA sede Cagliari (CA) Codice fiscale 80002870923

Contro:

Nel quadro D si precisa: Il Signor \_\_\_\_\_ ha dichiarato di ben conoscere quanto disposto dall'art. 7 della Legge Regione Sardegna del 30.12.1985 n. 32 modificato dall'art. 4 della L.R. n.29 del 07.06.1989 a sua volta modificato dall'art. 4 della L.R. n. 06/1990. Pertanto, secondo quanto richiesto da detta norma: a) si è impegnato ad abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio realizzato, recuperato o acquistato per un periodo non inferiore a cinque anni, pena la decadenza del finanziamento; b) ha preso atto che la locazione o l'alienazione dell'alloggio nei primi cinque anni, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, deve essere autorizzata dall'assessore ai lavori pubblici della regione.

Inoltre si specifica che sul bene oggetto di perizia non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. L'area ricade all'interno della fascia costiera come determinato dal Piano Paesaggistico Regionale, e su area tutelata ai sensi dell'ex art.143 D.Lgs. 42/2004 – *Bene Paesaggistico d'insieme*

#### **QUESITO 10**

**Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.**

#### **RISPOSTA**

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di un condominio.

#### **QUESITO 11**

**Accerti la conformità 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 assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.**

### **RISPOSTA**

In data 28 Febbraio 2024 si sono svolte le operazioni peritali relative all'accesso dell'immobile, ciò ha consentito di effettuare la verifica della corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto. L'immobile risulta conforme allo stato di progetto autorizzato dalla Concessione Edilizia n. 1058/16 del 29/05/1995.

### **QUESITO 12**

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.**

### **RISPOSTA**

L'immobile oggetto di interesse ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Loiri Porto San Paolo, più precisamente zona "B.2, lotto Zona di completamento residenziale.

### **QUESITO 13**

**Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;**

### **RISPOSTA**

Come da relazione tecnica depositata in comune nella concessione edilizia n. 1058/16 del 29/05/1995 impianto idrico-fognario realizzato per lo scarico di acque nere e bianche in P.V.C. pesante allacciato a scarico di pubblica fognatura, impianto idrico realizzato in tubi di rame sanitario allacciato a rete idrica comunale e impianto elettrico realizzato come da normativa antecedente al d.lvo n. 37/2008. **(Allegato 3 “Certificazioni Impianti”)**

#### **QUESITO 14**

**Dica, per i beni pignorati pro quota, se l’immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l’intero immobile.**

#### **RISPOSTA**

A seguito del sopralluogo eseguito è possibile confermare l’impossibilità di divisione del bene, si procede pertanto alla stima dell’intero immobile pignorato.

#### **QUESITO 15**

**Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

#### **RISPOSTA**

Non risulta possibile dividere il bene pertanto la vendita dovrà avvenire per lotto singolo.

## **QUESITO 16**

**Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971**

## **RISPOSTA**

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato in Via Giuseppe Verdi 18/A nel Comune di Loiri Porto San Paolo, ha accesso dal piano terra ed è destinato a casa di civile abitazione. I lavori per la realizzazione dell'immobile, sono iniziati nel 1995 a seguito dell'ottenimento della Concessione Edilizia n. 1058/16 del 29 Maggio.

L'identificazione catastale del compendio oggetto di perizia, allo stato attuale è la seguente:

Sezione Catastale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana	235	1336	6	A/3	2	3,5 vani	Euro 253,06

A seguito dell'accesso presso l'immobile oggetto di perizia sono state effettuate le valutazioni e le analisi visive e dimensionali delle strutture che rispecchiano nella totalità il progetto approvato. E' possibile individuare le Superfici Calpestabili del fabbricato come di seguito:

Piano	Vano	Superficie Utile/ Calpestabile (m <sup>2</sup> )
Terra	Verandina Esterna ingresso	3,42
Terra	Angolo Cottura	2,34
Terra	Sogg.-Pranzo	17,50
Terra	Verandina Esterna Sogg.	5,40
Terra	Disimpegno	2,31
Terra	Camera 1	10,40
Terra	Bagno	4,40
Terra	Camera 2	10,00

Il fabbricato dispone di ingresso autonomo dalla piccola corte privata di proprietà prospiciente su via Giuseppe Verdi. La corte pertinenza è interamente cinta da un muretto perimetrale sulla quale vi è disposto un cancelletto di ingresso pedonale, al civico 18/A, proseguendo sul marciapiede comunale sempre su Via Verdi ci sono sei gradini che portano all'altra veranda esterna di proprietà, dove è collocata una portafinestra che risulta sul soggiorno dell'abitazione.

Le finiture esterne non mostrano evidenti problemi strutturali e gli infissi non necessitano di particolari interventi di manutenzione se non legati alla loro natura lignea. Dall'ingresso principale si accede direttamente alla zona giorno in un ambiente unico, il soggiorno sulla quale insiste un piccolo angolo cottura. Separati da un disimpegno si trovano due camere da letto e un bagno.

Tutti gli ambienti interni si presentano in buono stato di conservazione e in condizioni salubri, non mostrando evidenti difetti.

Descrizione e specifiche costruttive:

- La struttura delle murature portanti sono realizzate in blocchi di c.l.s. delle misure 20x40x20;
- I muri tramezzi sono realizzati in blocchi di laterizio delle misure 8x15x30;
- I solai intermedi sono realizzati in travetti di latero cemento prefabbricato e pignatte in laterizio con sovrastante caldana, dello spessore presumibilmente 20+4;

- La tipologia delle pavimentazioni esterne utilizzata è quella delle piastrelle monocottura, mentre la pavimentazione interna è stata fatta con piastrelle in gres porcellanato;
- Gli infissi sono realizzati in legno pino di svezia con vetrocamera e dispongono di persiane ad alette fisse anch'esse realizzate in legno pino di svezia, mentre per quanto riguarda le soglie sono realizzate in granito sardo;
- Gli intonaci interni ed esterni sono realizzati in premiscelato su tre mani;
- Le tinteggiature interne sono realizzate in tempera semi lavabile di vari colori;
- Le tinteggiature esterne sono realizzate al quarzo di colore rosa e bianco pastello;
- Le soglie degli infissi ed i gradini delle scale interne sono realizzati in granito sardo.

### **QUESITO 17**

**Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.**

### **RISPOSTA**

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato al secondo semestre del 2023, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato, o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, a parità di posizione, consistenza, stato di conservazione, tipologia dell'abitazione, panoramicità.

A tale scopo è stato utilizzato come parametro di riferimento €/mq lordo, per i valori

unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad un'indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

## PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

**Provincia:** SASSARI

**Comune:** LOIRI PORTO SAN PAOLO

**Fascia/zona:** Suburbana/PORTO S.PAOLO (NUCLEO CENTRALE)

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3000	L	10	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2200	2500	L	9,2	10,4	L
Box	NORMALE	800	1100	L	4	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Si definisce dunque il **parametro di riferimento €/mq lordo ed il valore medio di**

**mercato che in questo caso, visto lo specchietto sopra riportato, è stato ricavato come media matematica tra il valore di mercato minimo e massimo dei capannoni industriali allo stato normale.**

**Valore applicato alla Sup. commerciale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione civile triale con stato conservativo Normale = 2500,00 €/mq;**

- Si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto **Vm x K.**
- - **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie, spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico).
- La posizione dell'immobile è da considerarsi buona, sia in quanto ubicato in uno dei Comuni dalla rilevante vocazione turistica, sia dal punto di vista della vicinanza ai principali servizi pubblici e commerciali presenti nella cittadina stessa.

Infatti a solo 20 minuti di percorrenza si trova l'ospedale Giovanni Paolo II, uffici pubblici, farmacie, attività commerciali, bar, ed inoltre a pochi km dalla stazione marittima e l'aeroporto di Olbia Costa Smeralda e dalle località marittime ricadenti nel Comune stesso ed a circa 2 km: **Coefficiente di localizzazione = KI = 1,0**

**Caratteristiche di posizione intrinseche:** (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.)

La luminosità è buona nella zona giorno e parete della zona notte essendo esposte a sud - est. Il resto dell'immobile si trova in aderenza con altra unità abitativa.

Ottimo livello di accessibilità dell'ingresso all'unità immobiliare dalla strada, avendo due

punti di accesso uno appunto dall'ingresso principale e l'altro dalla portafinestra del soggiorno che da affaccio sulla veranda di proprietà collegata al marciapiede comunale da 6 gradini:

**Coefficiente di posizione =  $K_p = 1,00$**

- **Caratteristiche tipologiche:** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.).

L'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni novanta. Non si evincono particolari difetti qualitativi, strutturali : **Coefficiente di tipologia =  $K_t = 1,00$**

- **Caratteristiche redditizie:** (rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

Gli immobili dal punto di vista commerciale hanno un target ampio per possibili acquirenti.

C'è da segnalare che la crisi economica generale ha deprezzato le compravendite, e di questo bisogna tenerne conto: **Coefficiente di redditività =  $K_{pr} = 0,90$**

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente **K**:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} \quad \text{ovvero} \quad K = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,90};$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = V_m \times K \quad \text{ovvero} \quad VM = 2500,00 \times 0,90 = \mathbf{2.250,00 \text{ €/mq}}$$

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato è stata calcolata la superficie commerciale misurando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali le terrazze e le pertinenze di servizio quali il cortile.

Il valore di mercato per le verande coperte è pari al 30% del valore applicato alla Superficie commerciale, pertanto pari a 675,00 €/mq.

Il valore di mercato per le pertinenze è pari al 10% del valore applicato alla Superficie

commerciale, pertanto pari a 225,00 €/mq.

<b>CALCOLO DEL VALORE DEL BENE</b>				
Piano Terra:				
Superficie lorda pertinenze	16,80 m <sup>2</sup> x	225,00€/ m <sup>2</sup>	=	3'780,00 €
Superficie lorda veranda coperta	9,06 m <sup>2</sup> x	675,00 €/m <sup>2</sup>	=	6'115,50 €
Superficie lorda commerciale residenziale	58,86 m <sup>2</sup> x	2.250,00 €// m <sup>2</sup>	=	132'435,00 €
	Totale		=	142'330,50 €

Totale arrotondato = 142'000,00 €

**Totale foglio 235 Particella 1336 Subalterno 6 = 142'000,00 €**

### **CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO**

Si stima che il compendio pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 235 Particella 1336 Sub. 6 piano T, Cat. A/3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari a Euro 253,06, nella situazione in cui all'attuale si trova possa essere venduto come lotto unico ed abbia complessivamente Valore Commerciale Stimato pari alla somma di € 142'000,00.

**Il Valore commerciale netto è pari a €  
142.000,00**

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine e di n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.

### **ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:**

- ALLEGATO 1 "Documentazione catastale" ;
- ALLEGATO 2 "Ispezioni ipotecarie";
- ALLEGATO 3 "Certificazione impianti";
- ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica" ;
- ALLEGATO 5 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";

- ALLEGATO 6 “Operazioni peritali”;
- ALLEGATO 7 “Estratto dell’atto di Matrimonio”;
- ALLEGATO 8 “Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze”;
- ALLEGATO 9 “Modulo controllo esame”;
- ALLEGATO 10 “Documenti”;
- ALLEGATO 11 “Perizia”;
- ALLEGATO 12 “Perizia senza dati sensibili”;
- ALLEGATO 13 “Spese”;
- ALLEGATO 14 “Copia dell’avviso di Parcella”.

Arzachena, 28 Marzo 2024

Il CTU

Ing. Marco

Columbano