

Esecuzione Immobiliare N° 20 / 2009

Creditore procedente:

contro

Debitore:

Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Giangiacomo Meloni

Relazione del Consulente tecnico

Nell'udienza del giorno 06/11/2009, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Donatella Aru mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta, **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,

superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

alleggi 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);

alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia 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;

b) invii, 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni

prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti.

Nel sopralluogo effettuato in data 27/11/2009 presso gli immobili oggetto della causa, il sottoscritto C.T.U. Ing. Giangiaco Meloni ha eseguito le operazioni peritali presso gli immobili in oggetto.

IMMOBILE AL PUNTO D)

QUESITO N°1

Il bene soggetto a pignoramento:

con trascrizione del _____, Registro Particolare _____, Registro Generale _____ del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari Repertorio _____ del _____, è stato pignorato a favore della _____ e contro _____ il seguente immobile:

D)

Proprietà per la quota pari a 1/1 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Giuseppe Garibaldi n. 10 censito al N.C.E.U. al foglio 24 particella 553 sub. 3, particella 770 sub. 3 e particella 775 sub. 3, Cat. A/4, classe 1, di consistenza pari a 5 vani.

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Dott. Paolo Emilio Pasolini, Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 9 giugno 2009, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/11/09, risulta:

TRASCRIZIONI A FAVORE

d1) **Trascrizione del _____ ai numeri _____**

Atto di compravendita a rogito dottor Felice Contu, in data _____ repertorio n. _____, raccolta n. _____

A favore: _____ nato ad _____ il 13 _____ – intero piena proprietà;

Contro: _____, nato ad _____ – intero piena proprietà.

Immobile: Comune di Assemini, porzione di fabbricato urbano in Via Garibaldi, composta da tre vani terreni, due vani al piano 1°, loggiato, wc e cortile, distinto al N.C.E.U. al foglio 24 mappali 555 (mappale così indicato) – 770 – 775, nat. A4, vani 8,5, Piano T.

TRASCRIZIONI CONTRO

d2) Trascrizione del _____ ai numeri _____

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data _____, repertorio n. _____,

A favore: _____ Cagliari – intero piena proprietà;

Contro: _____, nato ad _____, _____, intero piena proprietà,

Immobili: Comune di Assemini: appartamento sito in via Garibaldi, distinto nel N.C.E.U. al foglio 24 mappale 555 (mappale così indicato), nat. A, vani 8,5; appartamento sito in via Garibaldi, distinto nel N.C.E.U. Al foglio 24 mappale 770, nat. A, vani 8,5; appartamento sito in via Garibaldi, distinto nel N.C.E.U. Al foglio 24 mappale 775, nat. A, vani 8,5;

d3) Trascrizione del _____ ai numeri _____

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data _____ repertorio _____

A favore: – intero piena proprietà;

Contro: nato ad il – intero piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemini, fabbricato sito in Via Garibaldi n. 10, distinto al N.C.E.U. al foglio 24 mappali 553 sub. 3 – 770 sub. 3 – 775 sub. 3.

QUESITO N°2

Descrizione degli immobili:

Piano terra:

Il fabbricato sorge sulla Via Garibaldi con ingresso pedonale al civico n. 8 e ingresso carrabile al n. 10. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Garibaldi, non dotata di marciapiede su quel lato, attraverso il portoncino di ingresso che conduce in un ampio ambiente che comprende un salone con camino (indicato in planimetria con S1) e un salotto leggermente rialzato rispetto al resto del piano terra (indicato in planimetria con S2). Il pilastro collocato in mezzo all'ambiente regge una trave a vista che attraversa tutta la zona di ingresso, illuminata da un'ampia finestra affacciante sulla Via Garibaldi. Il salone comunica direttamente con uno spazioso andito (indicato in planimetria con A) che da un lato conduce alle scale che portano al piano superiore, mentre dall'altro porta alla cucina. La cucina (indicata in planimetria con K), che prende luce da una finestra posta sulla strada, comunica con un locale adibito a ripostiglio, al quale è possibile accedere anche tramite una serranda metallica posta al civico n. 10 di Via Garibaldi. Dal ripostiglio (indicato in planimetria con Rip.) è possibile accedere a un piccolo bagno cieco (indicato in planimetria con WC) posto nella parete opposta a Via Garibaldi.

Primo Piano:

Le scale, che partono dal piano terra, conducono al piano superiore in un vasto andito senza finestre (indicato in planimetria con A) sul quale si aprono quattro porte; la prima porta conduce ad un ampio bagno (indicato in planimetria con WC) con finestra che affaccia sulla Via Garibaldi; le altre tre porte conducono ad altrettante stanze da letto, di cui una matrimoniale (indicata in planimetria con C1) e due singole (C1 e C2), tutte dotate di finestra affacciante sulla Via Garibaldi. Dall'andito partono delle scalette, con struttura metallica e pedate in legno, che conducono al lastrico solare al piano superiore.

Consistenza dei vani

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione della Norma UNI 10750, la quale chiarisce i criteri per la valutazione patrimoniale, elencati di seguito:

“ (...) Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve 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 pareti divisorie interne (non portanti);*
- c. 50% delle superfici 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.

(...)”

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda dell'immobile al punto D):

Calcolo Superfici

		<i>Lordi</i>	<i>Coeff. Rid.</i>	<i>Commerciali</i>
D) PT	S1	25,71mq	100,00%	25,71mq
	S2	6,83mq	100,00%	6,83mq
	A	21,21mq	100,00%	21,21mq
	K	11,21mq	100,00%	11,21mq
	Rip.	9,83mq	100,00%	9,83mq
	WC	2,99mq	100,00%	2,99mq
	Muri interni	0,46mq	100,00%	0,46mq
	Muri esterni	11,44mq		5,21mq
			TOTALE A	83,45mq

D) 1°P	A	16,41mq	100,00%	16,41mq
	C1	15,95mq	100,00%	15,95mq
	C2	14,25mq	100,00%	14,25mq
	C3	16,00mq	100,00%	16,00mq
	WC	13,2mq	100,00%	13,2mq
	Muri interni	1,37mq	100,00%	1,37mq
	Muri esterni	10,40mq		5,94mq
			TOTALE B	83,12mq

TOTALE A+B **166,57 mq**

Descrizione delle finiture

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione al piano terra è realizzata con piastrelle ceramiche chiare di dimensioni 30x30; il WC ha pavimento e rivestimento in piastrelle monocottura bianche di dimensioni 20x20; le scale che conducono dal piano terra al primo piano sono rivestite con moquette rossa. Al primo piano il pavimento è in parquet; nel WC i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

Sanitari:

I sanitari sono in vetrochina bianca, di qualità standard al piano terra e di qualità superiore al primo piano.

Infissi:

Il portoncino di ingresso al n.8 di Via Garibaldi è in legno a due ante asimmetriche; le finestre al piano terra sono in legno, a tre ante quella del salotto e a due quella della cucina, con tapparelle e

davanzali in marmo; l'ingresso dal civico n.10 avviene tramite serranda metallica carrabile. Le finestre al primo piano sono in legno verniciato di bianco, a due ante quella del bagno e delle camere da letto singole, a tre ante quella della camera matrimoniale. Le porte interne sono in legno di buona qualità.

Pareti e soffitti:

Lo scheletro dell'edificio è realizzato con travi e pilastri in cemento armato che risultano spesso in vista all'interno dell'edificio. Le murature esterne sono intonacate mentre lo strato di vernice appare dilavato. Al piano terra le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati rossa fino a un'altezza pari a circa un metro e verniciate con tinteggiatura color pesca e bianca per la restante parte; il soffitto è intonacato e verniciato di bianco. Al primo piano le pareti dell'andito sono intonacate e verniciate con tinteggiatura color pesca; le pareti delle camere sono tinteggiate o in rosa o in bianco mentre il soffitto è in parte intonacato e tinteggiato di bianco e in parte controsoffittato con un tavolato in legno.

Impianti:

L'impianto elettrico è sottotraccia e in buone condizioni; l'impianto idraulico appare completamente funzionante e in buone condizioni; sono presenti dei motori esterni e degli split interni per l'aria condizionata nelle stanze da letto al primo piano.

Globalmente le finiture interne sono da considerarsi di qualità medio/alta

QUESITO N°3

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano in parte la descrizione attuale del bene; dal momento della presentazione della planimetria al catasto infatti il fabbricato è stato ampliato e la consistenza dei vani è aumentata.

QUESITO N°4

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Come sottolineato nella risposta al quesito precedente, la planimetria depositata al catasto, pur avendo identificato in precedenza l'immobile, risulta superata; *si è perciò proceduto al rilievo dell'esistente e alla predisposizione della planimetria del bene. Prima di procedere al nuovo accatastamento del bene, si ritiene necessario presentare la planimetria dello stato di fatto all'Ufficio Tecnico Comunale e sanare gli abusi presenti.*

QUESITO N°5

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade nel Piano Urbanistico Comunale del COMUNE di ASSEMINI nella Zona A – Centro storico – artistico o di particolare pregio ambientale.

Segue uno stralcio delle Norme di Attuazione del P.U.C. riguardo la zona A:

(...)

Articolo 6 Zona A - Centro storico - artistico o di particolare pregio ambientale

6.1 Definizione

Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

(...)

N.B. : Nel febbraio 2010 il P.U.C., non essendo stato approvato entro 3 anni dalla pubblicazione, è decaduto. Il Comune di Assemini si sta dotando di un nuovo Piano di Fabbricazione, il quale non è stato però ancora approvato e i cui contenuti non sono perciò ancora disponibili. Nella zonizzazione del Piano di Fabbricazione disponibile sul sito del Comune di Assemini, la localizzazione dell'immobile al punto **D**) è confermata sempre in zona A.

QUESITO N°6

Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.

La ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Assemini non ha dato alcun risultato circa l'immobile in questione. Malgrado al signor _____ sembri di ricordare che a suo tempo venne ottenuta la concessione edilizia, egli non ha fornito materiale attestante l'avvenuta concessione, né l'Ufficio tecnico, ha dato conferme in proposito.

Per quanto riguarda l'edificio, così come accatastato il primo gennaio 1967, esso è da considerarsi sanato anche in assenza di concessione edilizia in quanto edificato prima del primo

gennaio 1967 (in base a quanto stabilito nel condono del 1984). Restano da sanare gli ampliamenti eseguiti successivamente sia al piano terra che al primo piano.

Al piano terra le zone occupate inizialmente dal loggiato e dai due cortili interni sono state rese abitabili come si evince dal confronto tra la planimetria attuale e quella dell'accatastamento (in allegato). Analogamente al piano terra anche il primo piano è stato ampliato con la chiusura completa della terrazza al piano e la creazione di nuovi ambienti in corrispondenza dei cortili al piano inferiore.

In base ai rilievi effettuati e al confronto con la planimetria catastale, al piano terra l'aumento di superficie risulta essere pari a 42,37 mq mentre al primo piano l'aumento risulta essere pari a 51,43 mq, per un totale di **93,80 mq**, tutti di superficie residenziale.

Tale difformità rientra per la Legge 24 novembre 2003 n.326 nelle *“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento”*; per tali opere la misura dell'oblazione per immobili residenziali è stimata in € 80,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.; l'oblazione totale sarà perciò pari a:

$$93,80 \text{ mq} \times € 80,00/\text{mq} = € \mathbf{7.504,00}$$

Per quanto riguarda la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, questa va calcolata applicando la tabella D della Legge 24 novembre 2003, n. 326. Considerato che il comune di Assemmini supera i 10.001 ma non raggiunge i 100.000 abitanti e assimilando l'aumento di superficie ad un ampliamento, l'anticipazione degli oneri concessori è stimata in € 55,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.; in tal caso gli oneri saranno pari a $93,80 \text{ mq} \times € 55,00/\text{mq} = € \mathbf{5.159,00}$.

Gli oneri totali per il ripristino della regolarità edilizia sono quindi pari a:

€ 7.504,00 + € 5.159,00 = € 12.663,00

Sommando a questi le spese tecniche, previste pari a circa € 2.000,00, si ha un costo totale pari a € 14.663,00.

QUESITO N°7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Considerando la natura dell'immobile, il bene non è divisibile in più lotti.

QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, stimare l'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.

L'immobile risulta intestato a:

– _____, nato ad _____ il _____, per l'intera proprietà.

QUESITO N°9

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;

L'immobile risulta occupato da oltre 20 anni da _____ nata ad _____ il _____, e dalla sua famiglia. Secondo quanto riferito durante il sopralluogo, la stessa famiglia avrebbe realizzato a proprie spese l'ampliamento dell'edificio di cui si parla nella risposta al quesito n. 6.

QUESITO N° 10

Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

QUESITO N° 11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura

condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Non risultano gravare sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale. Si rimanda a quanto esposto nella risposta al quesito n. circa la localizzazione dell'edificio in zona A.

QUESITO N°12

Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.

QUESITO N°13

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Valutazione. Criterio di stima.

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che “corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato”. (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- “*caratteristiche di localizzazione*” riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- “*caratteristiche di posizione*” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “*caratteristiche tipologiche*” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- “*caratteristiche di tipo produttivo*” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Facendo un'analisi del mercato su edifici dello stesso comune e con consistenza simile, si è trovato un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00/mq e € 2.000,00/mq, cifra in parte confermata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che considera il valore degli immobili residenziali in zona B come oscillante tra € 900,00/mq e € 1.500,00/mq (si fa riferimento alla superficie lorda). Facciamo così riferimento a un valore unitario medio tra i due massimi trovati leggermente spostato verso il basso (i valori dedotti nell'analisi di mercato si riferiscono alla superficie netta), ovvero € **1.700,00/mq** e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:

V_f è il valore finale unitario (€/mq);

k_{loc} è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

k_{pos} è il coefficiente di posizione (adimensionale);

k_{tip} è il coefficiente tipologico (adimensionale);

k_{pro} è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

V_{med} è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

Immobile al punto D)

- “*caratteristiche di localizzazione*”: l'immobile si trova in zona A e perciò all'interno del centro storico cittadino in prossimità degli esercizi commerciali. ($k_{loc} = 1,00$)
- “*caratteristiche di posizione*”: il fabbricato è posizionato all'angolo del lotto e presenta perciò due pareti senza aperture che ne limitano la panoramicità e la luminosità in alcuni vani; questo fattore è in parte compensato dalla presenza dei due cortili interni il più piccolo dei quali fa da pozzo di luce facendo in modo che tutti i vani godano di illuminazione e ventilazione diretta ($k_{pos} = 0,92$)
- “*caratteristiche tipologiche*”: l'edificazione dell'edificio è iniziata nel 1968 per poi proseguire con interventi successivi che ne hanno modificato la consistenza; le caratteristiche architettoniche e la distribuzione degli spazi lo rendono godibile; le finiture interne sono buone anche se datate, come buono è lo stato di salubrità degli ambienti; vanno registrate delle limitate infiltrazioni di umidità sul soffitto del locale ripostiglio; ($k_{tip} = 0,92$)
- “*caratteristiche di tipo produttivo*”: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; il fabbricato, come detto in precedenza presenta delle piccole difformità sanabili presentando domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. ($k_{prod} = 0,98$)

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1) :

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,98 \times \text{€ } 1.700,00/\text{mq} = \text{€ } 1.349,46/\text{mq}$$

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (€ 1.349,46/mq) per la consistenza del bene ottenuta nella tabella del capitolo 2) (166,57 mq), otteniamo il valore stimato del bene pari ad euro 224.783,60.

A questo valore va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°6 circa i costi da affrontare per sanare gli abusi, stimato in euro 14.663,00, per cui sulla base delle considerazioni sopra espone

si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti ad euro 224.783,60 – euro 14.663,00 = euro 210.120,60

ed in cifra tonda euro 210.000,00.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore

equivale a euro 210.000,00 pari al valore dell'intero bene.