



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 178/2019

Promossa da:

Contro:

Intervento:

Il Giudice

Dott.ssa _____

Il Consulente Tecnico D'ufficio

(Geom. _____)

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2019

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 24/09/2020, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa _____ (sostituita dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa _____), previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 178/2019, promossa dal _____ contro la Sig.ra _____, unitamente all'intervento del _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 13.04.2021 e 22.03.2023 mi recavo in Comune di Olbia in Via Degortes n. 8 - 10 Loc. all'interno del Condominio denominato "Co.Mi.Ter. Corpo A", dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

QUESITO UNO

- 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati alla Sig. _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 138

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 5184 Registro Generale 7617

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 194323/33758 del 21/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 595 Registro Generale 1015

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 194323/33758 del 21/06/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 3211 Registro Generale 4672

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 703/2019 del 13/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale
11759

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1873/2019 del 15/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Si precisa che il suddetto immobile catastalmente non risulta di proprietà della
Sig. _____ ma del Sig. _____.

Dalla relazione notarile depositata si evince che il suddetto bene è stato trasferito alla
Sig. _____ tramite Decreto di Trasferimento di Beni Immobili Rep. 150
bis/97 relativo al Fallimento n. 23/89 della Soc. _____, dove lo stesso bene
viene riportato al punto 5 senza che vi siano indicati gli estremi catastali.

Per i motivi sopra descritti il suddetto Decreto non è stato mai trascritto, facendo sì
che la ditta catastale non venisse mai aggiornata.

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 157

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 3211 Registro Generale
4672

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 703/2019 del 13/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4682 Registro Generale
6684

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177/2019 del 01/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 11759

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1873/2019 del 15/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 158

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 3211 Registro Generale 4672

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 703/2019 del 13/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4682 Registro Generale 6684

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177/2019 del 01/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 11759

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1873/2019 del 15/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Gli immobili sono situati in Comune di Olbia in Via Degortes all'interno del Condominio "Co.Mi.Ter. Corpo A".

In seguito alle ricerche catastali da me eseguite gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

- **Immobilie “1”** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 4866 Sub 138
- **Immobilie “2”** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 4866 Sub 157
- **Immobilie “3”** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 4866 Sub 158

QUESITO DUE

- 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, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere una cantina posto al Piano Seminterrato e due Locali Artigianali posti al Piano Terra, ubicati in Comune di Olbia in Via Degortes n. 8 – 10, siti all'interno del Condominio denominato “Co.Mi.Ter Corpo A”.

L'intero compendio è stato edificato in forza alla Concessione Edilizia n. 271 del 11/11/1984 dove si autorizzava la realizzazione di un compendio immobiliare a destinazione commerciale e residenziale.

Successivamente per accontentare le esigenze della committenza è stata autorizzata giusta pratica Suape Prot. n. 62390 del 12.07.2010 dove si richiedeva la fusione di unità immobiliari con annesso modifiche interne dei soli locali artigianali.

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. in Comune di Olbia al Foglio 30 mappale 4866 Sub 138 (Magazzino), al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 157 (Locale Artigianale) e al Foglio 4866 Sub 158 (Locale Artigianale), come meglio specificato nel quesito n. 1.

Il compendio è posto in posizione semi centrale della Città di Olbia e risulta servito da tutti i principali servizi commerciali quali negozi, banche, ristoranti, ecc; altra

caratteristica particolarmente rilevante da segnalare è quella della vicinanza al Parco Fausto Noce, dove all'interno risulta ubicata la Cittadella Sportiva, nonché agli snodi trasportistici che collegano Olbia alle principali Città del nord sardegna.

L'immobile in oggetto fa parte di un contesto urbanistico residenziale e commerciale, ed è fornito dalle principali opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, parcheggi e verde pubblico, ed è posto al riparo dall'intenso traffico e dai rumori.

I beni oggetto di valutazione sono composti come di seguito riportato, e più precisamente:

1. **Immibile 1 – Sub 137 – Magazzino**

PIANO Seminterrato

- Magazzino

2. **Immibile 2 – Sub 157 – Locale Artigianale**

PIANO Terra

- Laboratorio Artigianale
- n. 2 Wc
- Portico
- Cortile

3. **Immibile 3 – Sub 158 – Locale Artigianale**

PIANO Terra

- Laboratorio Artigianale
- n. 2 Wc
- n. 2 Portici
- Cortile

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (soffitto):** Solaio in latero cemento;
- **Copertura:** Solaio interpiano con sovrastante immobile residenziale;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30.
- **Finiture esterne:** Intonaco e Tinteggiatura.
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti e rivestimenti in gres.
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in alluminio.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.
- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico sottotraccia.
- **Impianto di condizionamento:** non presente.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.

Anche se edificati a metà degli anni 80, lo stato conservativo dei locali artigianali risulta discreto, mentre quello della cantina sita al piano seminterrato risulta mediocre.

QUESITO TRE

- 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

QUESITO QUATTRO

- 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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

In seguito al sopralluogo effettuato presso i fabbricati oggetto di pignoramento, si è accertato che le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto.

I beni risultano censiti al N.C.E.U. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

- **Immobilabile "1"**: Foglio 30 Mappale 4866 Sub 138 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Mq 6, Superficie Catastale Mq 8, Rendita Catastale € 31,92 – Piano Seminterrato;
- **Immobilabile "2"**: Foglio 30 Mappale 4866 Sub 157, Categoria C/3, classe 1, Consistenza Mq 80, Superficie Catastale Mq 96, Rendita Catastale € 425,56 – Piano Terra;
- **Immobilabile "3"**: Foglio 30 Mappale 4866 Sub 158, Categoria C/3, classe 1, Consistenza Mq 159, Superficie Catastale Mq 182, Rendita Catastale € 845,80 – Piano Terra;

QUESITO CINQUE

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia in Via Degortes n. 8 - 10 all'interno del Condominio denominato "Co.Mi.Ter Corpo A".

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Olbia si evince che l'area in cui sono state edificate le unità immobiliari ricadono nella Zona B3 (Zona Residenziale di Completamento Rade), sia all'interno dello strumento urbanistico vigente (P.d.F.) sia all'interno dello strumento urbanistico adottato (P.U.C.).

QUESITO SEI

- 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 risultino 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, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia, il compendio immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1- Concessione Ediliza n. 271 del 11.11.1984, dove si autorizzava la realizzazione di un compendio residenziale e commerciale;
- 2- Pratica Suape Prot. n. 62390 del 12.07.2010, dove si autorizzava la fusione di unità immobiliari con modifiche interne;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risultano presenti delle piccole difformità, relativamente ai locali artigianali, e più precisamente:

1. Alcune parti di immobile sono state annesse all'immobile confinante;
2. Modifiche ai muri divisorii interni;
3. Modifiche ad alcuni infissi esterni;

Le sopra citate opere in difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Olbia all'interno del portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del compendio, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.500,00
- Diritti Comunali	€ 70,00
- Oneri in Sanatoria	€ 500,00
Totale	<u>€ 3.070,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che per i fabbricati caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano in possesso dell'Agibilità.

QUESITO SETTE

- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

QUESITO OTTO

- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I suddetti beni risultano facenti parte del Condominio denominato "Co.Mi.Ter Corpo A", il quale risulta amministrato dal Rag. _____.

Lo stesso, a mezzo mail, ha comunicato la situazione contabile pregressa dei cespiti caduti all'interno della procedura esecutiva, e più precisamente:

- Locale Artigianale, distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 157, risultano oneri pregressi per un totale pari a € 17.111,62;
- Locale Artigianale, distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 158, risultano oneri pregressi per un totale pari a € 4.406,26;

Per quanto concerne la quota di gestione contabile per l'anno 2023, essa risulta pari a € 514,17 per quanto interessa l'appartamento il Sub 157, e € 258,39 per quanto riguarda il Sub 158.

La cantina, censita al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 138, non è stata citata poiché è in corso una pratica di revisione presso l'Agenzia del Territorio per l'individuazione esatta delle unità, per poi poter redigere le nuove tabelle millesimali, le quali ad oggi non sono comprensive dei locali non residenziali presenti.

QUESITO NOVE

- 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;

Gli immobili oggetto di perizia, allo stato dei luoghi, permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

- **Immobilabile "1"** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 4866 Sub 138

Lotto n. 2

- **Immobilabile "2"** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 4866 Sub 157

Lotto n. 3

- **Immobilabile "3"** : Comune di Olbia - Foglio 30 Mappale 4866 Sub 158

QUESITO DIECI

- 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;

La Sig. _____ risulta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento nella quota pari a 1/1, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

- 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;

Gli immobili a destinazione artigianale si presentano in discreto stato di conservazione mentre la cantina posta al piano seminterrato risulta in mediocre stato conservativo.

Gli immobili al momento del sopralluogo non risultano occupati, e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sugli stessi non risultano contratti di affitto e preliminari di vendita regolarmente registrati.

QUESITO DODICI

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

- 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;

Gli immobili siti nel Comune di Olbia in Via Degortes n. 8 - 10, insistono su un'area soggetta a vincolo P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) e più precisamente ricadono all'interno della Zona Hi3 (Pericolosità idraulica Elevata).

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 138

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 5184 Registro Generale 7617

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 194323/33758 del 21/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 595 Registro Generale 1015

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 194323/33758 del 21/06/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 3211 Registro Generale 4672

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 703/2019 del 13/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 11759

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1873/2019 del 15/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che il suddetto immobile catastalmente non risulta di proprietà della Sig. _____ ma del Sig. _____.

Dalla relazione notarile depositata si evince che il suddetto bene è stato trasferito alla Sig.ra Barone tramite Decreto di Trasferimento di Beni Immobili Rep. 150 bis/97

relativo al Fallimento n. 23/89 della Soc. _____, dove lo stesso bene viene riportato al punto 5 senza che vi siano indicati gli estremi catastali.

Per i motivi sopra descritti il suddetto Decreto non è stato mai trascritto, facendo sì che la ditta catastale non venisse mai aggiornata.

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 157

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 3211 Registro Generale 4672

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 703/2019 del 13/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4682 Registro Generale 6684

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177/2019 del 01/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 11759

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1873/2019 del 15/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 4866 Sub 158

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 3211 Registro Generale 4672

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 703/2019 del 13/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4682 Registro Generale 6684

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177/2019 del 01/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 11759

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1873/2019 del 15/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

QUESITO QUATTORDICI

- 14) determini 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.

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare del paese di Palau, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.

c) Sito dell’Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell’attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell’efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell’intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire ai beni a destinazione artigianale siti in Olbia in Via Degortes posti all’interno del Condominio denominato “Co.Mi.Ter. Corpo A” una valutazione unitaria di 900,00 €/Mq.

Per quanto concerne l’immobile a destinazione cantina una valutazione unitaria pari al nuovo di 800,00 €/Mq, a cui andranno decurtati 250,00 €/Mq per la necessaria ristrutturazione.

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Olbia – Via Degortes – F. 30 Mappale 4866 Sub 138

Cantina – Piano Seminterrato

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Cantina	9,00	1,00	9,00	€ 550,00	€ 4.950,00
TOTALE					€ 4.950,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1					€ 4.950,00

Essendo possibile un’oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all’eccessiva o alla scarsa offerta e/o all’eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell’indagine di mercato effettuata posso affermare che il più probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00)

IMMOBILE 2**Olbia – Via Degortes – F. 30 Mappale 4866 Sub 157****Laboratorio Artigianale – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Laboratorio	88,76	1,00	88,76	€ 900,00	€ 79.884,00
Portico	11,10	0,30	3,33	€ 900,00	€ 2.997,00
Cortile	84,89	0,15	12,73	€ 900,00	€ 11.460,15
TOTALE					€ 94.341,15
A Detrarre pratiche di accertamento di conformità					€ 1.535,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2					€ 92.806,15

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 93.000,00 (diconsi Euro novantatremila/00)

IMMOBILE 3**Olbia – Via Degortes – F. 30 Mappale 4866 Sub 158****Laboratorio Artigianale – Piano Terra**

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Laboratorio	175,40	1,00	175,40	€ 900,00	€ 157.860,00
Portico	38,56	0,30	11,57	€ 900,00	€ 10.411,20
Cortile	23,60	0,15	3,54	€ 900,00	€ 3.186,00
TOTALE					€ 171.457,20
A Detrarre pratiche di accertamento di conformità					€ 1.535,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 3					€ 169.922,20

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€. 170.000,00 (diconsi Euro centosettantamila/00)

RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Creditrice Intervenuta (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

La parte Debitrice (_____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviataagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 21 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Olbia 09/05/2023

Il Tecnico
Geom. _____

ALLEGATI

1) **ALLEGATO A:**

- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione Agenzia delle Entrate

2) **ALLEGATO B:**

- Visure Catastali
- Schede Catastali
- Mappa catastale

3) **ALLEGATO C:**

- Concessione Edilizia n. 271 del 11.11.1984
- Pratica Suape Prot. n. 62390 del 12.07.2020 e relativi elaborati progettuali
Allegati

4) **ALLEGATO D:**

- Documentazione Fotografica