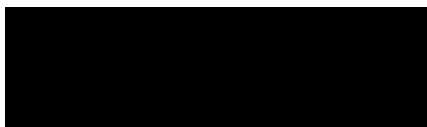


# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione immobiliare R.G.E. **170/2020**

CREDITORE PROCEDENTE

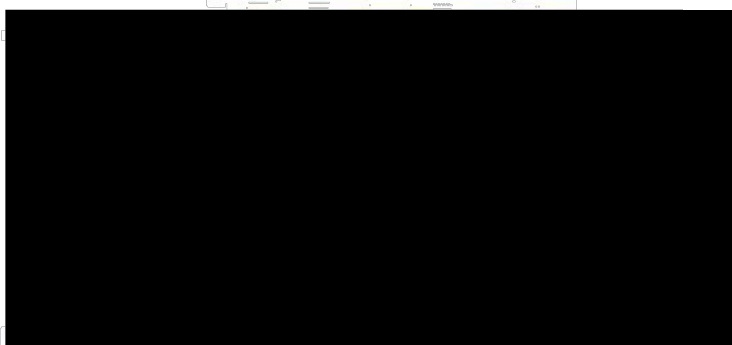


DEBITORE ESECUTATO



## RELAZIONE PERITALE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



## PREMESSA

In data del 02/09/2021 il G.E. ██████████ nominava il sottoscritt ██████████ ██████████ consulente tecnico nella procedura in epigrafe sottoponendo, nel contempo, i quesiti formulati a proseguimento.

A seguito del conferimento il sottoscritto ha effettuato l'accesso alla piattaforma informatica e scaricato i documenti della procedura provvedendo alla verifica della loro completezza. Successivamente sono state svolte le indagini catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio su portale telematico, procedendo al contempo ad avviare le operazioni di verifica urbanistica degli immobili sulla base della documentazione rinvenuta in archivio storico del Comune di Olbia. Nell'effettuare l'analisi della situazione autorizzativa edilizia dell'immobile in oggetto, emersa la necessità di effettuare ulteriori indagini ed approfondimenti è stata richiesta una proroga di 120 giorni per la consegna dell'elaborato peritale, concessa dal G.E. con nuovo termine in relazione all'udienza per la comparizione delle parti rinviata al 04/04/2023.

### Accesso agli immobili

La data per il sopralluogo, veniva fissata per il 03/05/2023 in accordo con il delegato I.V.G. e previa comunicazione inviata alla parte esecutata per mezzo raccomandata A/R, inviata in data 13/04/2022 ma restituita allo scrivente per compiuta giacenza in quanto mai ritirata.

Alla data programmata viene comunque fatto un tentativo di accesso all'immobile, alla presenza del ██████████ in rappresentanza dell'I.V.G., peraltro senza riuscire ad eseguirlo in quanto gli occupanti – nessuno dei quali corrispondente alla persona dell'esecutato - non essendo a conoscenza dell'accesso chiedevano di rinviarlo provvedendo ad informare il proprietario esecutato. Seguono comunicazioni telefoniche tra l'esecutato, il ██████████ e il delegato I.V.G. per stabilire nuova data di accesso che viene concordata per il giorno 11/05/2022.

In tale data viene quindi eseguito dal sottoscritto l'accesso all'immobile sempre alla presenza di ██████████ e dell'occupante ██████████ che in qualità di ██████████ del debitore esecutato, dichiara di dimorare nell'immobile con la propria famiglia in modo provvisorio in attesa di trasloco a nuova sistemazione abitativa.

### QUESITO UNO | "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

**Verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 del cod. proc. Civ. *(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

### **Identificazione dei beni**

Formano oggetto della stima della presente relazione i seguenti beni facenti parte di un fabbricato, sito in Comune di Olbia, via Modena civico 124, distinto attualmente al NCEU **foglio 43 mappale 131 sub 21** e precisamente:

*Abitazione di tipo economico, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), foglio 43 mappale 131 sub 21, località Porto Quadu, piano T-3, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 118, totale escluse le aree scoperte mq.115.*

Preliminarmente ad ogni altro tipo di attività è stato effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c..

E' presente la seguente documentazione:

- **Certificazione notarile** (*sostitutiva della documentazione prevista dall'art. 567 del cpc*).

Sono presenti inoltre:

- **Atto di pignoramento** corredato dei referti di notifica
- **Titolo esecutivo:** Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca
- **Atto di precetto** corredato dei referti di notifica;
- **Istanza di vendita**
- **Nota accompagnamento per l'iscrizione a ruolo**
- **Nota di trascrizione**
- **Mappa catastale**

Ad integrazione della suddetta documentazione il sottoscritto ha provveduto a prelevare dal sito dell'Agenzia del Territorio, copia della planimetria e visura storica dell'immobile oggetto di stima.

Come riportato dal **Certificato Notarile** del 15/02/2021 a firma de





II	<p><b>TRASCRIZIONE N. 1220/838 del 10/02/2021</b></p> <p>Nascente da verbale di pignoramento immobiliare n. 73 del 20/11/2020 – Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS)</p> <p>A FAVORE DI</p> <p>████████████████████████████████████████ con sede in Milano (MI)</p> <p>████████████████████████████████████████ P.zta Guastalla, 15 - Milano</p> <p>CONTRO</p> <p>████████████████████████████████████████</p> <p>████████████████████████████████████████</p>
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### QUESITO DUE | “DESCRIZIONE DEL BENE”

**Descriva**, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (*calpestabile*) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

**descriva** le caratteristiche strutturali del bene (*strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna 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;

#### Descrizione del bene

Il bene in oggetto è costituito dall’ immobile in seguito descritto, facente parte di un complesso residenziale per un totale di 54 alloggi di varia tipologia suddivisi in tre corpi di fabbrica uguali A - B - C, a loro volta suddivisi in altri tre blocchi costituiti da quattro piani fuori terra, il primo dei quali adibito a porticato e locali di servizio gli altri ad abitazioni. Il cespite in perizia è ubicato nel blocco A3 al piano terzo.

Il complesso ultimato nel 1981 e destinato ad edilizia popolare ed economica costruito da IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), è situato nel Comune di Olbia, località Poltu Quadu, alla via Modena 124 in zona dotata di buone caratteristiche di ubicazione, di collegamenti e di servizi.

In data 11/05/2022 è stato eseguito dal sottoscritto l’accesso all’immobile alla presenza dei soggetti citati in premessa.



Si è provveduto, in tale circostanza, al rilievo metrico dell'unità immobiliare, la cui risultanza è riassumibile nella planimetria del fabbricato, allegata alla presente relazione a costituirne parte integrante.

Dall'esame della planimetria dell'edificio, dalle risultanze a vista del sopralluogo effettuato e dalle informazioni raccolte si può affermare che la struttura principale dell'edificio è stata realizzata con telai con conglomerato cementizio armato con colonne verticali connesse da travature orizzontali con muratura a cassetto con forati leggeri con camera / coibente finito con intonaco.

Nel dettaglio:

- ❑ Strutture orizzontali: solai in latero-cemento;
- ❑ Facciata esterna finita con intonaco per esterni tinteggiata;
- ❑ Partizioni interne in mattoni laterizi forati
- ❑ Infissi esterni costituiti da tapparelle avvolgibili in plastica ed elemento finestrato in legno con vetrocamera a taglio termico installati nell'anno 2006 in sostituzione degli infissi originari.
- ❑ Porte interne datate in legno tamburato di qualità economica;
- ❑ Immobile dotato di impianto elettrico con canalizzazioni sottotraccia.
- ❑ L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni sottotraccia.
- ❑ E' stata installata una riserva idrica con serbatoio ubicato nella cantina di pertinenza e tubazione di adduzione passante in facciata esterna e collegata all'impianto idrico dell'appartamento.
- ❑ La produzione di acqua calda viene realizzata mediante scaldabagno elettrico installato nel bagno.
- ❑ Si rileva la presenza di un condizionatore elettrico con due unità split nel disimpegno, una per la zona soggiorno e l'altra per la zona notte.
- ❑ Le due verande coperte sono state chiuse con elementi finestrati in alluminio.

Dall'esame a vista e in considerazione della vetustà, nel complesso l'immobile presenta inadeguatezza a livello di isolamento termico murario, un livello di finitura interno di tipo economico, un' insufficiente livello di conservazione esterna e necessiterebbe lavori di manutenzione generale con vari interventi sia sulla parte edilizia che impiantistica.

### **Descrizione dei singoli locali**

Tipologia immobile: quadrilocale. Altezza utile locali: **2,70** m. Pavimentazione uniforme su tutti gli ambienti in monocottura ceramica.



Soggiorno: ha una superficie netta di 15,10 mq circa. L'ambiente, a cui si accede dalla scala condominiale, ha anche funzione di ingresso ed è dotato di buona illuminazione per la presenza di ampia portafinestra tramite la quale si accede a terrazza esterna.

Terrazza coperta soggiorno: ha una superficie netta di 6 mq circa compreso un piccolo vano ripostiglio laterale. E' stata chiusa con elementi vetrati con telaio in alluminio.

Sala pranzo-Cucina: ha una superficie netta di circa 23,40 mq ed è stata unita eliminando il tramezzo di separazione con l'angolo cucina. È in diretta comunicazione con il soggiorno. L'ambiente è dotato di una ampia finestra e di un varco ottenuto rimuovendo la portafinestra originaria, che accede direttamente alla terrazza coperta.

Terrazza coperta cucina: ha una superficie netta di 5 mq circa. È stata chiusa con elementi vetrati con telaio in alluminio. In comunicazione diretta con la zona cucina e tramite una porta finestra al bagno servizio.

Bagno di servizio: superficie netta complessiva circa 5,2 mq. Presenta pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2 m e per la restante parte intonacate al civile e tinteggiate. È dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. Come sopra anticipato, nel progetto originale il locale veniva aero-illuminato tramite una finestra verso la terrazza coperta. Tuttavia allo stato attuale la terrazza risulta chiusa da elementi finestrati come sopradescritto.

Disimpegno: superficie netta 5,6 mq circa. Collega i vani della zona notte.

Camera letto 1: superficie netta 14 mq circa. Riceve aria e luce da una finestra. Si rileva presenza di umidità da condensa in corrispondenza della muratura esterna.

Camera letto 2: superficie netta 14mq circa. Riceve aria e luce da una finestra.

Si rileva presenza di umidità da condensa e verosimile infiltrazione da investigare più approfonditamente con idonea strumentazione nella parete esterna in corrispondenza della muratura esterna.

Camera letto 3: superficie netta 14,50 mq circa. Riceve aria e luce da una finestra.

Bagno: superficie netta complessiva 3,9 mq circa. Presenta pareti rivestite in piastrelle per un'altezza media di circa 2 m e per la restante parte intonacate al civile e tinteggiate. È dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca. È aero-illuminato tramite finestra.

Sul sistema soffitto-solaio è presente in corrispondenza dell'angolo destro verso muratura esterna, in prossimità finestra, una macchia dovuta a verosimile infiltrazione da acqua meteorica da investigare più approfonditamente con idonea strumentazione.

Cantina: superficie netta complessiva 6,7 mq circa.



### QUESITO TRE | “COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO”

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;

Dai controlli effettuati si è accertata la corrispondenza tra la situazione attuale dei beni e la relativa descrizione contenuta nel verbale di pignoramento.

### QUESITO QUATTRO | “ACCATASTAMENTO”

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’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell’elaborato peritale la planimetria catastale;

Dagli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio risulta che l’immobile è regolarmente accatastato con corrispondenza fra planimetria catastale e planimetria reperibile in archivio comunale, come dettagliato al successivo paragrafo relativo allo stato autorizzativo, ad eccezione di alcune difformità, **di natura non sostanziale**, che riguardano lo spostamento di alcune porzioni di tramezzo nel corridoio e bagno servizio. Sono inoltre risultate alcune **differenze sostanziali**, relative allo spostamento delle aperture di accesso al bagno servizio e la demolizione del tramezzo di separazione tra cucina e sala pranzo, l’eliminazione della porta finestra tra cucina e terrazza e la trasformazione nel bagno servizio della finestra in portafinestra. Tali modifiche potranno essere sanate con pertinente pratica autorizzativa edilizia.

L’insieme delle difformità rilevate sono state evidenziate in planimetrie elaborate ex novo, aggiornate allo stato rilevato ed allegate alla presente a costituirne parte integrante. Per la correzione delle difformità planimetriche innanzi evidenziate si dovrà provvedere mediante procedura di aggiornamento catasto dei Fabbricati (DOCFA), L’importo necessario per la predisposizione della pratica di aggiornamento e per la citata istanza può essere quantificato in **€ 500,00** inclusi diritti catastali e oneri (IVA e cassa previdenziale del professionista).

### QUESITO CINQUE | “DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO”

Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;





Gli immobili in oggetto sono classificati secondo il Programma di Fabbricazione di Olbia vigente, pubblicato in G.U. n.32 del 05/07/2018 **zona C-3** – Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare

### **QUESITO SEI | “CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA E SANABILITA’”**

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. 36 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;

L'accertamento effettuato sulla base della documentazione reperita tramite l'Ufficio Accesso agli Atti Edilizia Privata del Comune di Olbia ha permesso di ricostruire che lo stato autorizzativo del fabbricato cui appartiene il cespite in perizia, è riconducibile al rilascio a favore dell'IACP [REDACTED] del seguente titolo autorizzativo:

**C.E n. 681 del 15/11/1978**

Relativamente all'immobile oggetto di perizia, si rileva la pressoché perfetta corrispondenza planimetrica agli elaborati grafici allegati alla summenzionata concessione, ad eccezione di quanto già riportato al paragrafo sul quesito relativo all'accatastamento in merito alle differenze rilevate ed evidenziate con tratto rosso nell'allegato rilievo. In particolare differenze relative allo spostamento delle aperture di accesso al bagno servizio e la demolizione del tramezzo di separazione tra cucina e sala pranzo, l'eliminazione della porta finestra tra cucina e terrazza e la trasformazione nel bagno servizio della finestra in portafinestra e il posizionamento dei tramezzi del bagno servizio.

Tali modifiche potranno essere regolarizzate con pertinente pratica di Accertamento di Conformità, la cui predisposizione e istruttoria può essere quantificata in circa € **2'000,00** Iva e cassa previdenziale del professionista inclusi.

Per quanto concerne l'eliminazione degli elementi finestrati di chiusura delle terrazze coperte per riportare i locali al loro stato autorizzato, il costo stimato ammonta forfettariamente a € **1.000,00** ivati, conferimento in discarica incluso.

Le ricerche effettuate presso il Comune di Olbia hanno permesso di accertare inoltre la presenza di Licenza di Abitabilità - Usabilità – Agibilità n. 4799 del 29/05/1981



Non si ha traccia di eventuali dichiarazioni di conformità relative agli impianti tecnici.

### **QUESITO SETTE | “VERIFICA DI GRAVAMI DA CENSO. LIVELLO O USO CIVICO”**

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;

Dalle trascrizioni agli atti non risultano gravami da censo, livello o uso civico sui beni pignorati.

### **QUESITO OTTO | “SPESE CONDOMINIALI”**

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;

Nell'atto di compravendita dell'immobile stipulato tra il debitore esecutato e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Sassari, all'Art.6 si stabilisce che fino a che non verrà formalmente costituito il condominio, l'amministrazione dello stabile di cui fa parte l'alloggio sarà tenuta dall'istituto IACP, al quale l'acquirente ■■■■■■■■■■ si impegna a corrispondere mensilmente una quota per spese generali di amministrazione (*spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, imposte, servizi e spese varie, ecc*) afferenti l'alloggio, gli accessori e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte, nella misura determinata dall'Istituto stesso.

Per quanto dichiarato dal proprietario esecutato ■■■■■■■■■■ non risulta a tutt'oggi ancora costituito il condominio e il complesso edilizio è gestito da AREA <sup>(1)</sup> e che le spese correnti condominiali sono autogestite e condivise tra gli inquilini del blocco. Il debitore esecutato dichiara inoltre che ad oggi non risultano debiti verso l'Istituto gravanti sull'immobile oltre quelli già saldati al momento della compravendita nel 2006.

Da una verifica fatta presso il distaccamento AREA di Olbia non risulta alla data del 01/03/2023 in archivio il nominativo dell'esecutato ed i diversi tentativi di contattare la sede di Sassari per ulteriori verifiche amministrative in merito a eventuali posizioni debitorie non hanno avuto alcun esito.

Nota 1. L'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) è un ente pubblico economico istituito con la legge regionale 8 agosto 2006, n. 12 - *Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi case popolari (IACP) in Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)*.

### **QUESITO NOVE | “DIVISIONE IN LOTTI”**



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;

Considerata la sua conformazione, posizione e disposizione, il bene pignorato non risulta frazionabile.

#### **QUESITO DIECI | "DIVISIBILITA' IN NATURA"**

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;

L'immobile è pignorato per intero.

#### **QUESITO UNDICI | "STATO DI POSSESSO DEL BENE"**

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;

La proprietà superficaria dell'immobile risulta del debitore esecutato [REDACTED]

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato in modo temporaneo come alloggio provvisorio dalla famiglia della [REDACTED] del proprietario esecutato.

#### **QUESITO DODICI | EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

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

Non risultano atti di assegnazione immobili al coniuge.

#### **QUESITO TREDICI | "REGIME VINCOLISTICO"**



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;

L'unità immobiliare così come tutto il complesso ricadono in zona soggetta ai seguenti vincoli:

- PPR (Piano Paesaggistico Regionale)
  - 18 GOLFO DI OLBIA - Ambito di Paesaggio
  - ESPANSIONI RECENTI
  - FASCIA COSTIERA - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
  
- RDL3267-23 (Regio Decreto Legge 3267 del 1923)
  - ART. 18 Legge 991/1952
  
- SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico)
  - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo (L1497\_1939)

Nell'atto di compravendita dell'immobile stipulato tra il debitore esecutato e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Sassari, all'Art.6 risultano vietate modifiche, trasformazioni ed innovazioni alle parti comuni dello stabile, salvo esplicito consenso scritto dell'Istituto IACP o del condominio se costituito. All'Art. 7 dello stesso atto si stabilisce che per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione dell'atto l'alloggio non potrà essere alienato né modificata la destinazione d'uso. Decorso tale termine, la vendita è subordinata a comunicazione all'Istituto IACP che potrà esercitare diritto di prelazione.

Dalle trascrizioni in atti non risultano ulteriori formalità, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, atti di asservimento urbanistico, domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni.

#### **QUESITO QUATTORDICI | "DETERMINAZIONE DEL VALORE"**

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.

Il metodo di stima utilizzato è quello per “comparazione diretta”. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili simili.

Per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi. Pertanto la scelta degli immobili da comparare ha come premessa l’individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana o di territorio all’interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Per convenzione tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate.

#### **Caratteristiche di localizzazione estrinseche $K_l$**

- ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (*scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.*) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (*in particolare per “generi di largo e generale consumo”*);
- livello di qualificazione dell’ambiente esterno;
- disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

#### **Caratteristiche di posizione intrinseche $K_p$**

- Caratteristiche di posizione
- esposizione prevalente dell’unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

#### **Caratteristiche tipologiche $K_t$**

- età dell’edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (*da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione*);



- tipologia e condizioni statiche delle *strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie)*, delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare (*dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi*) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (*areazione, presenza di umidità, ecc.*);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (*rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.*).

### **Caratteristiche produttive Kpr**

- livello commerciabilità e locativo attuale in base alla metratura, presenza di servitù (*attive o passive*), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (*quali successioni, fallimenti, liti, ecc.*);
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

In definitiva la quotazione verrà ottenuta mediante comparazione diretta fra il bene oggetto di stima e beni simili, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo. *La stima viene effettuata con l'utilizzo di un parametro di riferimento convenzionalmente adottato, che nel caso in esame è costituito dal m<sup>2</sup> (metro quadrato) di superficie commerciale lorda.*

### **DATI METRICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Superficie lorda abitazione	110,00 mq
- Superficie lorda verande coperte	11,65 mq
- Superficie lorda cantina	6,70 mq

Per la determinazione della superficie commerciale, alla superficie abitabile (vani principali ed accessori) computata al 100%, deve essere aggiunta quella derivante dalla presenza delle superfici accessorie relative a pertinenze dirette o indirette.



Secondo il mercato immobiliare locale, nella formazione della superficie commerciale, la superficie destinata a terrazze coperte, viene computata al 40%.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame ammonta a:

$$\begin{aligned}
 110,00 \times 100\% &= 110,00 \text{ mq} && \text{(superficie lorda abitazione)} \\
 11,65 \times 40\% &= 4,66 \text{ mq} && \text{(sup. ragguagliata verande coperte)} \\
 6,70 \times 20\% &= 1,34 \text{ mq} && \text{(superficie ragguagliata cantina)} \\
 \\
 \text{Totale} &= \mathbf{116,00 \text{ mq}} && \mathbf{\text{(superficie commerciale lorda)}}
 \end{aligned}$$

Il mercato omogeneo al quale riferire il bene oggetto di stima è costituito dagli immobili a destinazione residenziale ricadenti nella zona di Poltu Quadu in Olbia. Si ritiene quindi appropriata una valutazione dell'immobile sulla base dei dati relativi alle contrattazioni di compravendita di immobili destinati alla residenza, verificatesi nella stessa zona e tenendo conto delle reali condizioni dell'appartamento e delle sue peculiarità rispetto alla tipologia offerta dal mercato immobiliare locale.

Vista la modica disponibilità di dati relativi alle contrattazioni di compravendita su immobili in zona con caratteristiche simili al cespite in perizia, si è preso come riferimento il valore minimo dati OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare per abitazioni di tipo economico al 1° semestre anno 2022, dato più recente disponibile in Banca dati delle quotazioni immobiliari. Comprovando il valore rilevato anche attraverso agenzie immobiliari e professionisti del settore, è stato quindi verificata la quotazione media attuale di immobili destinati alla residenza popolare similari e situati nello stesso mercato di riferimento del bene oggetto di stima.

Tale quotazione di mercato medio di riferimento  $V_m$ , ottenuta per immobili con data e livello di costruzione assimilabile nella specifica zona in esame, risulta pari a

$$V_m = \mathbf{1.000,00 \text{ €/mq}}$$

che deve essere opportunamente corretta per tener conto delle reali condizioni dell'immobile e delle sue peculiarità rispetto agli immobili di riferimento.

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede alla determinazione degli opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che come più approfonditamente descritto al paragrafo precedente sono sintetizzati nella tabella seguente:

PAR.	CARATTERISTICHE	DESCRIZIONE SINTETICA	PUNTEGGIO ATTRIBUITO
$K_i$	LOCALIZZAZIONE ESTRINSECHE	<i>Caratteristiche di ubicazione, di collegamenti e di servizi in linea con lo standard offerto dagli altri immobili in zona utilizzati come riferimento.</i>	1,0
$K_{pl}$	POSIZIONE INTRINSECHE	<i>Caratteristiche di accesso, luminosità, esposizione, prospicienza e panoramicità in linea con lo standard offerto dagli altri immobili in zona</i>	1,0



		<i>utilizzati come riferimento.</i>	
<b>K<sub>t</sub></b>	TIPOLOGICHE	<p><i>L'edificio risulta di realizzazione superiore ai vent'anni con finiture dettagli di tipo economico.</i></p> <p><i>Lo stato di conservazione esterno risulta insufficiente e necessità di interventi di ripristino in facciata da eseguirsi a livello condominiale.</i></p> <p><i>All'interno dell'immobile si rilevano generalizzati manifestazioni di condensa muraria dovuti a ponti termici e puntuali fenomeni di infiltrazione nel bagno e lungo parete esterna in camera n.2, la cui azione di ripristino viene valutata a parte.</i></p> <p><i>Considerata l'epoca di costruzione e l'assenza di interventi di isolamento, l'immobile richiede interventi di efficientamento energetico sull'involucro e sugli infissi.</i></p> <p><i>Impianto elettrico, idrico e riscaldamento per quanto funzionanti da revisionare.</i></p>	0,85
<b>K<sub>pr</sub></b>	PRODUTTIVE	<p><i>Non sono state rilevate servitù e la metratura dell'unità la rende agevolmente commercializzabile e altrettanto semplice e redditizia la locazione.</i></p>	1,00

I parametri descritti determinano il coefficiente globale K

$$K = K_l * K_p * K_t * K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,00 = 0,85$$

Tenuto conto dei fattori precedentemente esposti, applicando tale quotazione ad una superficie di stima di **116,00** mq (superficie commerciale) si ottiene una quotazione di mercato pari a:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 116,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 98'600,00$$

### **Costi gravanti sul bene**

L'importo così determinato deve essere infine decurtato degli oneri determinati ai paragrafi precedenti relativi ai quesiti quattro e sei, a cui va aggiunto il costo dell'intervento di ripristino funzionale dell'isolamento murario e della copertura tramite eliminazione delle infiltrazioni da acqua meteorica precedentemente descritte.

Dalle informazioni rilevabili in fase di sopralluogo si è potuto ipotizzare un costo minimo di ripristino di circa 2'000,00 euro Iva, salvo maggior danno da investigare con idonea strumentazione di ispezione e diagnosi in facciata, in copertura ed eventualmente all'interno di tutti gli immobili sottoposti alla copertura interessata.

In sintesi risultano i seguenti costi gravanti sull'immobile:





- a. € 2'000,00 per i costi di riparazione delle infiltrazioni
- b. € 500,00 per la pratica di variazione catastale
- c. € 2'000,00 per la pratica Accertamento di Conformità
- d. € 1'000,00 per la rimozione degli elementi di chiusura delle terrazze

Per cui si ottiene:

**€ 98'600,00 - € 2'000,00 - € 500,00 - € 2'000,00 - € 1'000,00 = € 93'100,00**

**In cifra tonda € 93'000,00 (novantatremila/00 euro)**

\*\*\*\*\*

La perizia in oggetto è integrata dalla seguente documentazione allegata:

- Allegato 1 - Rilievo fotografico;
- Allegato 2 - Copia planimetrie catastali;
- Allegato 3 - Copia visura catastale;
- Allegato 4 - Copia concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati;
- Allegato 5 - Rilievo planimetrico: stato di fatto – stato autorizzato – superfici
- Allegato 6 – Schema riepilogativo superficie fabbricati per l'assicurazione RC;

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato assegnato dal G.E. e si rimane a disposizione del Tribunale di Tempio Pausania per fornire i chiarimenti che dovessero, eventualmente, rendersi necessari.

Olbia, 02/03/2023

