

**RELAZIONE DI STIMA  
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. Rge 132/2022**

Creditore procedente: **Penelope SPV s.r.l.**

Debitore esecutato:

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Lunari Federica***

***L'esperto incaricato: Arch. Giovanna Maria Garrucciu***



Ill.mo Giudice Lunari, sottopongo alla sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice sottoindicato:

## **Indice**

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato</b>	<b>pag. 4</b>
<b>4. Allegati</b>	
<b>A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, elenco delle iscrizioni ipotecarie</b>	
<b>B) descrizione del bene con identificazione catastale coerente e relative planimetrie e visure</b>	
<b>C) fotografie esterne con relativa planimetria</b>	
<b>D) riepilogo delle spese sostenute e copia delle relative ricevute/fatture</b>	
<b>E) verbale di accesso</b>	
<b>F) Risposta del comune relativa alla pratica edilizia dell'immobile</b>	



## 1. PREMESSA

Il giorno 26 febbraio 2023, la S.V.I. nomina la sottoscritta Arch. Giovanna Maria Garrucciu, nata a Sassari il 13-03-1975 e residente a Olbia, in via Mar di Sardegna 37, CF GRRGNN75C53I452P, con studio in Calangianus, via Satta 2, N° iscrizione ordine 524, Consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la redazione della perizia di stima, relativa alla procedura n. 132/2022; tale procedura è promossa dalla società Penelope SPV s.r.l., contro la sc \_\_\_\_\_ Il giorno 02/03/2023, la sottoscritta presenta giuramento per via telematica e riceve il compito di rispondere ai quesiti riguardanti la suddetta procedura, come posti dal giudice Dott.ssa Lunari Federica.

L'inizio delle operazioni peritali è notificato a mezzo di posta certificata all' Avv. Stefano Menghini (rappresentante del creditore procedente), all'Istituto vendite giudiziarie di Tempio Pausania e con raccomandata al debitore (non ritirata).

E' nominato custode l'IVG di Tempio Pausania con il sig. Giuseppe Saba, il quale collabora con la sottoscritta fissando l'accesso per il giorno 19 ottobre 2023.

Nel primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, in quanto nessuno ci ha aperto. Il sig. Saba, per l'I.V.G. ha lasciato un avviso e, dopo aver contattato l'affittuaria, è stato possibile procedere con il sopralluogo il 20/11/2023.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **2 marzo 2023**, per via telematica presto giuramento per il Tribunale di Tempio Pausania.

In data **7 maggio 2023** invio PEC all'IVG e al creditore, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.

In data **20 maggio** vengo in possesso della documentazione catastale e delle ispezioni ipotecarie richiesti tramite lo studio del geom. Michele Pinna.

In data **03 ottobre 2023** invio raccomandata al debitore per richiedere l'accesso all'immobile.



In data **19 ottobre 2023** **effettuo** il sopralluogo, nel comune di Olbia, presso i beni pignorati. Non è possibile accedere all'interno.

In data **20 novembre 2023** **effettuo** il sopralluogo, nel comune di Olbia, presso i beni pignorati. In occasione del sopralluogo, dopo aver proceduto all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi per cui è procedimento, eseguo un'accurata documentazione fotografica dei beni oggetto di procedura.

In data **11 gennaio 2024** mi reco presso l'ufficio per l'accesso agli atti ma l'addetto non riesce a reperire la documentazione relativa all'immobile in oggetto. Per queste ragioni richiedo una proroga.

### **3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

**Quesito uno: completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni, cdu dei terreni**

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 effettuati 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;

Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all' ex art. 567 cod. proc. civ., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data 28/04/2020, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

La sottoscritta, previa comunicazione, tramite posta certificata, a tutti i soggetti interessati, da inizio alle operazioni peritali, rispondendo ai quesiti posti dal giudice.

***Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli in riferimento agli immobili oggetto della procedura:***

1) TRASCRIZIONE del 03/01/2023 - Registro Particolare 42 Registro Generale 56  
Pubblico ufficiale UNEP TRIB. TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1113 del 04/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**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 esterna ed interna, 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;

Il fabbricato è sito nel comune di Olbia, Via Andrastea n.29, fa parte di un complesso residenziale con diversi appartamenti. L'edificio è situato in una zona periferica ma ben collegata a tutte le zone della città. La zona di ubicazione dell'edificio è prettamente residenziale, molto vicina a via Veneto, che la collega direttamente con il centro città.



Il bene è pignorato per intero. L'urbanizzazione primaria e secondaria sono completamente realizzate, come del resto l'illuminazione. Sono presenti a poca distanza tutti i servizi.

L'intera proprietà degli immobili è della

L'edificio si sviluppa su un unico livello, al piano seminterrato,

I prospetti fuori terra si caratterizzano per gli infissi in legno, le rifiniture sia interne che esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile.

- **Fondazioni:** vista la tipologia della struttura si suppone che siano in cls armato;
- **Muri perimetrali e portanti:** si ipotizza muratura a cassa vuota con due setti trasversali interni portanti di cm 30;
- **Strutture orizzontali ed inclinate:** in laterocemento armato del tipo "Bausta", 16+4
- **Pavimenti:** in gres porcellanato.
- **Tramezzi:** in mattoni in laterizio dello spessore di 8 cm oltre gli intonaci
- **Rivestimenti dei bagni:** di buona qualità, mattonelle in monocottura di dimensioni 10x10.

**Sanitari:** di tipo commerciale

- **infissi interni:** in legno color noce, in buono stato di conservazione
- **infissi esterni:** in legno, a protezione di alcuni infissi sono presenti le persiane, sempre in legno;

L'abitazione si presenta in pessimo stato di conservazione.

Gli immobili sono così costituiti:

1) Magazzino al piano seminterrato, censito così: N.C.E.U. foglio 36, particella 3737, sub. 28, Cat. C/2, classe 1, rendita euro 234,06, consistenza catastale 44 mq.

La superficie lorda totale è di circa 54 mq, la superficie utile è di circa 40 mq, più un cunicolo di areazione di circa 16 mq.

L'accesso all'immobile avviene da un cortile, con sub.30 (inserito come bene pignorato), che risulta essere un bene comune non censibile. Vi è una sora di portico d'ingresso e si accede ai locali con una porta a vetri in legno.

L'altezza interna è di 2.40 m.

L'immobile si compone di: uno spazio di circa 14 mq adibito a soggiorno con angolo cottura, una stanza di circa 12 mq adibita a camera da letto, una stanza di circa 6 mq adibita a cameretta e un bagno. Nella parte retrostante è presente un cavedio, al quale si accede tramite apertura dalla stanza adibita a soggiorno. Le finestre del bagno e della camera più grande si affacciano sul



cavedio, nel quale sono presenti delle aperture a soffitto, piuttosto degradate, con presenza di muffa e umidità. Anche le dell'immobile risultano degradate.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario con una piccola caldaia collegata ad una bombola a gas, impianto elettrico e di illuminazione eseguito sottotraccia, impianto televisivo. Per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento è presente un climatizzatore con pompa di calore (riscaldamento e raffrescamento), nel locale adibito a soggiorno. Come si evince dai dati catastali l'immobile non potrebbe essere abitato in quanto la destinazione d'uso non è quella residenziale; all'interno dell'immobile abita una Signora che paga l'affitto

### **Quesito tre: conformità tra stato di fatto 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 in 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 indicati in pignoramento identificano il lotto e consentono la sua univoca identificazione.

### **Estremi dell'atto di pignoramento:**

Atto di pignoramento notificato in data 29 settembre 2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 03/01/2023, come da nota di trascrizione Registro Generale n.56, registro particolare n.42, repertorio 1113 del 04/10/2022.

### **Quesito quattro: aggiornamento catasto**

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;

Dai rilevamenti effettuati, dalla documentazione dell'agenzia del Territorio, dalle visure storiche relative agli immobili in oggetto si rileva quanto segue: l'immobile dal punto di vista costruttivo risulta coerente con le schede catastali ad esclusione della destinazione d'uso, considerando che viene utilizzato come unità abitativa.

#### **Quesito cinque: utilizzazione prevista**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, l'area su cui insiste l'immobile fa parte di una zona soggetta a Piano di risanamento urbanistico – Pasana, zona CR.5.

#### **Quesito sei: conformità alla normativa**

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignoratisi 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;

Per quanto concerne le autorizzazioni amministrative ho proceduto a richiedere un accesso agli atti al comune di Olbia; il responsabile del servizio non è riuscito a trovare la pratica relativa all'immobile, in realtà è stata smarrita tutta la cartella relativa ai progetti dell'intero complesso. In seguito ho contattato il geometra progettista per avere le copie dei progetti; si è rifiutato di farcele avere e per questo ho richiesto che il giudice facesse richiesta formale per ottenerli. Non avendo ricevuto risposte in merito, consegno la perizia, rimanendo a disposizione nel caso in cui si riuscisse a reperire i documenti.



**Quesito sette: diritto sul bene del debitore**

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;

Dall'analisi della documentazione in mio possesso non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

**Quesito otto: spese di gestione e manutenzione**

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Dall'analisi della documentazione in mio possesso risulta che i beni pignorati non siano gravati da spese di gestione e manutenzione.

**Quesito nove: ipotesi di frazionamento**

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;

A seguito dell'analisi svolta, ritengo che il lotto possa essere venduto seguendo il suo frazionamento attuale.

**Quesito dieci: quota pignoramento**

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, oggetto di procedura, risulta pignorato per intero.

#### **Quesito undici: stato di possesso dell'immobile**

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;

Lo stato di possesso del bene immobile oggetto della procedura è il seguente:

L'intera proprietà degli immobili è della società Edilproget s.r.l.

#### **Quesito dodici: coniugi separati**

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

L'immobile risulta occupato dalla \_\_\_\_\_, che paga regolarmente un affitto, non ci sono contratti registrati.

#### **Quesito tredici: esistenza di formalità, vincoli, oneri**

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;

Dalle indagini effettuate non risultano gravare sul bene formalità, oneri o vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.



### **Quesito quattordicesimo: 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 restite 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.

## **CONSIDERAZIONI E STIMA**

### **DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DEI BENI**

L'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una sua messa in vendita, in quanto l'immobile è stato pignorato. In conformità al criterio di stima adottato, rispettando il principio di ordinarietà e concretezza essenziale nell'attività estimativa, nella seguente valutazione si tiene conto anche dell'effettivo stato di conservazione e di altri parametri, quali il costo di costruzione e il valore intrinseco riferito alla tipologia costruttiva.

In sintesi per la stima del valore del bene immobile pignorato adotto il procedimento sintetico comparativo: il bene da stimare è comparato ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie camerale che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Il tutto tenendo sempre presente le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, il soleggiamento, le finiture ecc.).

Tramite indagini svolte, al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate, ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, relative al 2023, primo semestre, ricavo il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili pignorati.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale ottengo il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

La quotazione media ordinaria che è scaturita dalle indagini fatte è di **850,00** euro al mq, prendendo come riferimento un immobile che presenta uno stato di conservazione discreto ma



considerando che l'immobile in oggetto non si trova in buone condizioni, pur tenendo conto della posizione dell'immobile, la quotazione è di **800,00** euro al mq.

In linea generale, si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- calcolo delle superfici convenzionali dell'immobile da stimare e loro somma;
- applicazione alla superficie commerciale totale del prezzo unitario medio di mercato;

Inoltre, per avere un ulteriore riscontro, calcolo il valore dell'immobile con il metodo della

## **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

### **STIMA IMMOBILE 1**

Sulla base delle misure prese si hanno le seguenti superfici convenzionali:

#### **F 36, part. 3737, sub 28**

sup.lorda = mq 54

verande coperte portico mq 8 x 0,10 = mq 0.80

**Sc mq 54.80 x 800,00 euro = V<sub>1</sub> = 43.840,00 euro**

Conoscendo il canone medio di locazione a mq della zona, per costruzioni simili a quella oggetto della stima, stabilisco come tasso di capitalizzazione un valore compreso fra il 2% e il 6%; Si assume il valore del 3%.

Da ciò la formula di capitalizzazione dei redditi:

$$C_0 = a_n \times (100/r)$$

Dove:

a<sub>n</sub> indica il reddito netto annuo

r indica il tasso di capitalizzazione

Svolgendo i calcoli abbiamo:

$$3 \times 54 = 162 \times 12 = 1.944,00$$



$$V_2 = C_0 = \text{euro } 1.944,00 \times (100/4) = \text{euro } 48.600,00$$

Analizzando i metodi di calcolo ritengo che il valore più probabile dell'immobile sia la media fra  $V_1$  e  $V_2$ :

$$V_f = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{euro } 43.840,00 + \text{euro } 48.600,00) / 2 = \text{euro } \mathbf{46.220,00,00}.$$

***Considerando sia la zona di ubicazione dell'immobile che il suo stato di conservazione si evince che l'edificio identificato con il sub. 28 abbia un valore di euro 45.000,00.***

## CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il valore di Mercato, alla data del 22 gennaio 2024, del patrimonio immobiliare di cui in oggetto, che risulta esprimibile complessivamente in € **45.000,00 (euro quarantacinquemila)**

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Calangianus, aprile 2024

In fede  
Arch. Giovanna Maria Garrucciu

