

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 174/2020 r.g.e.

promossa da: *****

contro: *****

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Federica Lunari

Esperto stimatore
geom. Michela Suelzu



Indice

1. PREMESSA.....	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.	3
1.2 Svolgimento dell'incarico	6
2. RISPOSTE AI QUESITI	7
2.1 Quesito 1 - Identificazione dei beni	7
Atto di provenienza	8
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore.....	8
2.2 Quesito 2 – Descrizione dei beni	9
2.2.1 Descrizione dell'immobile e dei confini	9
2.3 Quesito 3 - Comparazione tra dati attuali e pignoramento.....	12
2.4 Quesito 4 – Accatastamento.....	12
2.4.1 Dati catastali.....	12
2.5 Quesito 5 - Destinazione urbanistica.....	12
2.6 Quesito 6 - Conformità urbanistica-edilizia e sanabilità.....	13
2.7 Quesito 7 – Gravami	13
2.8 Quesito 8 - Spese di gestione e manutenzione.....	13
2.9 Quesito 9 - Divisibilità in lotti.....	13
2.10 Quesito 10 - Disponibilità in natura	14
2.11 Quesito 11 - Stato del bene	14
2.12 Quesito 12 - Assegnazione casa coniugale.....	14
2.13 Quesito 13 - Regime vincolistico.....	14
2.14 Quesito 14 - Determinazione del valore di mercato	15
3. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	16
4. ALLEGATI	17



1. PREMESSA

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al C.T.U.

La sottoscritta geometra Michela Suelzu, con studio in Aggius, Via Ziddetta n.6/a, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n°2959, in data 03/03/2022 ha prestato giuramento in qualità di esperto, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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;

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, 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;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, 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;

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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;



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;

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;

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;

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;

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;



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

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;

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.

1.2 Svolgimento dell'incarico

A seguito del pagamento del fondo spese da parte del creditore procedente, la scrivente C.T.U. ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A/R al debitore.

In data **05/05/2022** è stato richiesto al Notaio Eugenio Castelli, l'atto di provenienza dei beni pignorati.

In data **06/05/2022** è stata inviata, al Comune di Olbia, la richiesta di accesso agli atti.

In data **13/02/2023** è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo, alla presenza rappresentante dell'I.V.G. di Tempio Pausania. A seguito della liberazione dell'immobile, il sopralluogo allo stesso è avvenuto in data **10/07/2023**.



Inoltre sono state effettuate tutte le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei RR.II. Di Tempio Pausania e l'Agenzia delle Entrate di Sassari.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Quesito 1 - Identificazione dei beni

Come richiesto nel verbale d'incarico, la sottoscritta C.T.U. ha esaminato tutta la documentazione contenuta all'interno del fascicolo telematico.

I beni riportati nella trascrizione del 22/12/2020 R.G. 10004 - R.P. 7229, sono i seguenti:

Immobile n. 1

Comune di OLBIA

Catasto FABBRICATI

Foglio 30 Particella 1360 Subalterno 10

Categoria C/1

Indirizzo VIA ACQUEDOTTO

Immobile n.2

Comune di OLBIA

Catasto FABBRICATI

Foglio 30 Particella 1360 Subalterno 6

Categoria F/1 – AREA URBANA

Indirizzo VIA ACQUEDOTTO



Attualmente i suddetti immobili formano un'unica unità immobiliare in quanto sono stati soppressi e accorpati dalla scrivente CTU, mediante la presentazione di una variazione catastale.

Atto di provenienza

I cespiti sono pervenuti alla società debitrice in virtù del seguente rogito notarile:

Atto di compravendita Notaio Eugenio Castelli del 17/11/2006 rep. 134669

Si precisa che al momento della stipula, i beni erano identificati come segue:

Foglio 30 Particella 2445 sub. 3 relativa all'attuale particella 1360 sub. 10

Foglio 30 Particella 2444 sub. 2 relativa all'attuale particella 1360 sub. 6

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore

A carico degli immobili n.1 e 2 risultano le seguenti formalità:

Foglio 30 Particella 1360 Subalterno 10 (ex 2445 sub. 3)

- TRASCRIZIONE del 28/11/2006 - Registro Particolare 10298 Registro Generale 15204
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 134669/32172 del 17/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 28/11/2006 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 15205
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 134670/32173 del 17/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2947 Registro Generale 4268
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 763/2017 del 16/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 22/12/2020 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 10004
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 913 del 25/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Foglio 30 Particella 1360 Subalterno 6 (ex 2444 sub. 2)

- TRASCRIZIONE del 28/11/2006 - Registro Particolare 10298 Registro Generale 15204
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 134669/32172 del 17/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 28/11/2006 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 15205
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 134670/32173 del 17/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2947 Registro Generale 4268
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 763/2017 del 16/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 22/12/2020 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 10004
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 913 del 25/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 19/07/2022 - Registro Particolare 1069 Registro Generale 8253
Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 23851 del 19/07/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

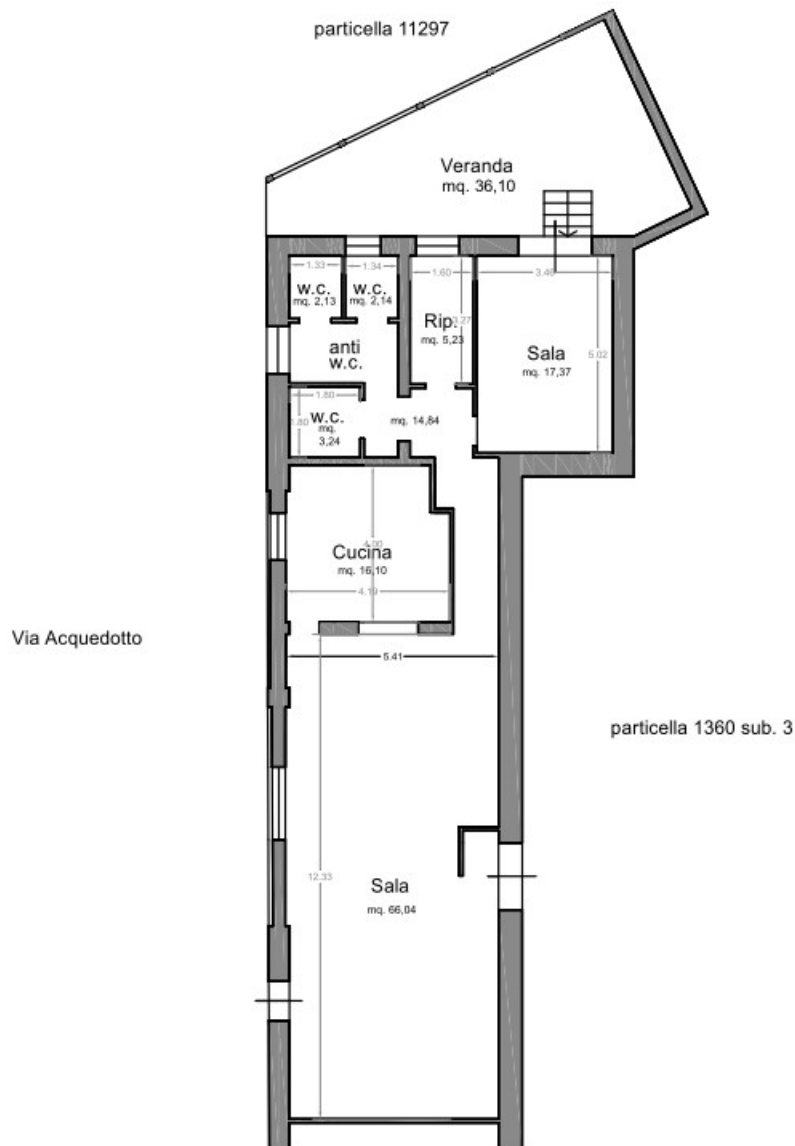
2.2 Quesito 2 – Descrizione dei beni

2.2.1 Descrizione dell'immobile e dei confini

I due beni pignorati, inizialmente, erano costituiti dal locale commerciale e da un'area urbana adiacente. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che la suddetta area è stata interamente edificata con l'ampliamento del locale commerciale, pertanto si è proceduto alla soppressione e fusione delle due unità immobiliari e alla costituzione di un'unica unità immobiliare censita al Foglio 30 Particella 1360 sub. 16.



FOGLIO 30 PARTICELLA 1360 SUB. 16 (ex particelle 1360 sub. 6 e 1360 sub. 10)



Si tratta di un immobile a destinazione commerciale, attualmente in disuso, ubicato in prossimità delle scuole superiori cittadine, non molto distante dal centro cittadino.



Il fabbricato dista:

- circa 900 metri dal centro di Olbia;
- circa 8 km. dalla spiaggia più vicina;
- circa 3 km. dall'Aeroporto Costa Smeralda
- circa 4 km. dal Porto Isola Bianca di Olbia.

E' ubicato al piano terra ed è composto da:

- Cucina di mq. 16,10
- Sala ristorazione di mq. 66,04
- Sala ristorazione di mq. 17,37
- Bagno uomini di mq. 2,13
- Bagno donne di mq. 2,14
- Bagno diversamente abili di mq. 3,24
- Disimpegno di mq. 14,84
- Ripostiglio di mq. 5,23
- Veranda di mq. 36,10

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura, precisando che l'altezza utile dei vani è mediamente di 4,40 metri.

-Strutture: fondazione in cemento armato; muri in elevazione in blocchi di cemento e tramezzi in laterizi forati.

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e pittura in calce alle pareti, rivestimenti bagno in ceramica.

-Pavimentazione prevalente: legno.

-Infissi esterni prevalenti: finestre in legno

-Infissi interni: porte in legno.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'immobile confina con la strada pubblica, proprietà TIRSO - DANUBIO G.E.I.E. e RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A..



2.3 Quesito 3 - Comparazione tra dati attuali e pignoramento

I dati dei beni riportati nell'atto di pignoramento sono variati a seguito della presentazione di una variazione catastale con la quale sono state soppresse le particelle 1360 sub. 6 e sub. 10 con la conseguente costituzione della particella 1360 sub. 16.

2.4 Quesito 4 – Accatastamento

2.4.1 Dati catastali

Considerato che in fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, si è proceduto alla redazione di una variazione catastale con la quale sono state soppresse le particella 1360 sub. 6 e 1360 sub. 10.

A seguito delle suddette modifiche, l'immobile risulta regolarmente accatastato con i seguenti identificativi

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	30	1360	16		C/1	1°	139 mq.	4041,64 €
Indirizzo: Via Acquedotto n. 116-118								

È intestato a:

***** con sede in*****

C.F: *****

Proprieta' per 1/1

2.5 Quesito 5 - Destinazione urbanistica

L'immobile ricade in parte all'interno della zona C di espansione speciale (da assoggettarsi a piano di lottizzazione) ed in parte in zona S1_2 / S1 (Standard non Acquisiti) del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Olbia.



2.6 Quesito 6 - Conformità urbanistica-edilizia e sanabilità

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi.

- Licenza Edilizia del 23.05.1960
- Licenza Edilizia del 14.03.1962
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 663 del 13.12.2005

Il Comune di Olbia ha rilasciato un certificato di agibilità in data 06/03/2006 (pratica n°9078).

All'interno del fabbricato sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato concessionato. Si tratta di difformità relative alla modifica delle aperture autorizzate e ad alcune modifiche interne, le quali possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica in sanatoria per opere realizzate in assenza di SCIA, con un costo complessivo di € 2'000,00.

E' stata inoltre riscontrata l'irregolarità urbanistica dell'intera veranda, che non risulta sanabile.

Sarà pertanto necessario procedere alla rimozione della stessa con una spesa stimata in € 2'000,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (compresa rimozione della tettoia e dei pilastri in legno) viene stimato in € 4'000,00.

2.7 Quesito 7 – Gravami

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

2.8 Quesito 8 - Spese di gestione e manutenzione

L'immobile non fa parte di un condominio.

2.9 Quesito 9 - Divisibilità in lotti



A seguito della variazione catastale redatta dalla scrivente, i due beni pignorati sono stati accorpati, formando un unico lotto di vendita.

2.10 Quesito 10 - Disponibilità in natura

Il debitore è proprietario per la quota di 1/1 degli immobili pignorati e pertanto non è necessaria una divisione in natura.

2.11 Quesito 11 - Stato del bene

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e non risultano in essere contratti di locazione.

2.12 Quesito 12 - Assegnazione casa coniugale

Non sussistono le condizioni di assegnazione della casa coniugale.

2.13 Quesito 13 - Regime vincolistico

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità degli immobili.



2.14 Quesito 14 - Determinazione del valore di mercato

Lotto: LOTTO UNICO – LOCALE COMMERCIALE
Comune: OLBIA (SS)
Dati catastali: Fg.30 mappale 1360 sub. 16
Indirizzo: VIA ACQUEDOTTO N. 116/118 - PIANO TERRA

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	163,00	100%	163,00
Verande	39,00	60%	23,40
Superficie commerciale totale, m²			186,40

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00
Totale	€ 4.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.500,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 275.600,00 = (€ 1.500,00 x m² 186,40 - € 4.000,00)

VALORE STIMATO € 275.600,00
che si arrotonda ad € 276.000,00
(euro duecentosettantaseimila/00)



3. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

DIRITTO IN VENDITA : Intera proprietà

TIPOLOGIA : Locale commerciale

SITO IN Olbia – Via Acquedotto n°116-118 – Piano Terra

COMPOSTO DA:

- N°1 cucina
- N°2 sale ristorazione
- N°3 bagni
- N°1 disimpegno
- N°1 ripostiglio
- N°1 veranda

Per una superficie lorda complessiva di mq. 202,00

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:

NCEU Foglio 30 Particella 1360 sub. 16 confinante con strada pubblica, proprietà TIRSO - DANUBIO G.E.I.E., RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A..

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

- Licenza Edilizia del 23.05.1960
- Licenza Edilizia del 14.03.1962
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 663 del 13.12.2005

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE: libero



La sottoscritta geom. Michela Suelzu, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, rassegna la presente perizia di stima e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Aggius, 27/03/2024

L'Esperto Estimatore

Geometra Michela Suelzu

4. ALLEGATI

Allegato A_ Situazione ipo-catastale
Allegato B_ Atti di provenienza
Allegato C_ Situazione urbanistica
Allegato D_ Pianta dell'immobile
Allegato E_ Documentazione fotografica

