

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione [REDACTED]

Nell'esecuzione immobiliare n. 115/2019

promossa da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

PREMESSO

- che nell'udienza del 28/09/2021 il sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] veniva
nominato C.T.U. alla causa in epigrafe;
- nominato C.T.U. alla causa in epigrafe;



- che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. "Verifica Documentazione":

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. "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;



3. "Identificazione del Bene":

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. "Regolarità catastale del bene":

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. "Destinazione d'uso":

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. "Regolarità edilizia e urbanistica del bene":

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. "Gravami sul bene":

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. "Spese di gestione, di manutenzione e condominiali sul bene":

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. "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;

10. "Quota pignoramento e Divisione 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;

11. "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;

12. "Provvedimenti assegnazione del bene":

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

13. "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;

14. "Valore del bene":

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.

che il giorno 26 Gennaio 2023 presso il proprio studio tecnico, come comunicato, il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali;

[REDACTED]

Ciò premesso

Il C.T.U. esaminati gli atti di causa procedeva con l'effettuare una prima visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania al fine di assumere informazioni concernenti la normativa urbanistica in vigore e la relativa destinazione dei beni.

Il C.T.U. procedeva quindi alle seguenti operazioni:

- a) Richiesta di Accesso Atti
- b) Analisi delle concessioni edilizie rilasciate;
- c) Corrispondenza e verifica dei progetti presentati ed approvati;
- d) Indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili;

Il C.T.U. richiedeva all'Agenzia del Territorio la seguente documentazione:

- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;

La documentazione amministrativa e tecnica, richiesta con accesso agli atti propedeutica alla risposta ai quesiti, relativa agli immobili oggetto di causa è stata consegnata da parte del Comune di Tempio Pausania in data 24.03.2023; Il CTU effettuava le operazioni di sopralluogo il giorno 27 Gennaio 2023 alle ore 15,00, come da verbale allegato (All.n°2), in presenza del [REDACTED]

Si procedeva all'ispezione dei luoghi, durante la quale il CTU provvedeva ad effettuare una serie di valutazioni qualitative e quantitative ed un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Esaminata la documentazione ed i titoli abilitativi il CTU procedeva infine ad una indagine di mercato ai fini della valutazione degli immobili.

Con tali rilevazioni potevano considerarsi concluse le operazioni peritali volte a raccogliere elementi utili per l'espletamento dell'incarico.



Si dà pertanto ora risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Risposta al quesito n° 1

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

1.1 **Verifica documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ.
All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Nota di trascrizione pignoramento;
- Estratti di mappa;
- Visure catastali;
- Relazione Notarile;

Osservazioni:

La documentazione viene completata dal CTU con i seguenti documenti:

- Verbali di sopralluogo (All.n°2);
- Documentazione Comunale (All.n°3);
- Estratto di mappa, visure catastali e dei registri immobiliari (All.n°4);
- Planimetrie (elaborate dal C.T.U.- All. n°5);

1.2 **Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli**

1) **Iscrizione** del 29/12/2002 Registro Particolare 1524 Registro Generale 13152; Pubblico Ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 48094 del 28/11/2002 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1136 del 16/06/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1164 del 30/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2) **Trascrizione** del 29/11/2002 Registro Particolare 10084 Registro Generale 13153; Pubblico Ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 48094 del 28/11/2002 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE VINCOLO;

3) **Trascrizione** del 14/01/2003 Registro Particolare 467 Registro Generale 581; Pubblico Ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 48373 del 17/12/2002 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;



- 4) **Trascrizione** del 09/01/2007 Registro Particolare 231 Registro Generale 414; Pubblico Ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 134928/32370 del 27/12/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 5) **Iscrizione** del 09/01/2007 Registro Particolare 40 Registro Generale 415; Pubblico Ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 134929/32371 del 27/12/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 419 del 16/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/03/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 08/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 6) **Iscrizione** del 14/03/2011 Registro Particolare 456 Registro Generale 2494; Pubblico Ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 3170/2291 del 01/03/2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 7) **Trascrizione** del 02/08/2019 Registro Particolare 5062 Registro Generale 7254; Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1241 del 04/07/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

– **Non esistono** sequestri e sentenze dichiarate di fallimento.

*Si allega l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni **aggiornato al 10/06/2023.***

1.3 Mappe

Il CTU ha provveduto a richiedere gli estratti di mappa aggiornati, indispensabili per l'esatta individuazione del bene.



Risposta al quesito n° 2

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento, con annessa soffitta, posto all'interno di un palazzo situato nel centro storico del Comune di Tempio Pausania, via Santa Croce n. 18, censito al N.C.E.U. Comune Tempio Pausania distinto nel NCEU al foglio 216, particella 647 sub. 15 e 16 (ex sub.3).

Il fabbricato risulta posizionato nel centro storico del territorio comunale di Tempio Pausania, l'accesso avviene da via Santa Croce n. 18, via perpendicolare ad una delle piazze più importanti della città, Piazza Faber, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

La zona risulta completamente urbanizzata e sono presenti servizi, centri commerciali e negozi, le infrastrutture primarie e secondarie risultano completate ed in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato, realizzato negli anni 40, risulta edificato con strutture verticali in muratura di pietrame rifinite esternamente con intonaco rustico, ad oggi in cattivo stato di conservazione.

I solai di interpiano e di copertura risultano di tipo misto in cemento armato e laterizio, le coperture sono in parte a falda inclinata con tegole tipo coppi e in parte a terrazza piana.

Lo stato complessivo di manutenzione edilizia del fabbricato è buono, al pari delle infrastrutture primarie e secondarie (vedasi documentazione allegata).

Dal sopralluogo effettuato risultano differenze tra la distribuzione interna dell'appartamento e la mappa accatastate; in particolare al piano terzo si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto nella scheda catastale, come si evince dalla planimetria allegata (All.n°5); si tratta di modifiche non sostanziali sanabili con una pratica di accertamento di conformità.

L'appartamento di 4 vani, ubicato al piano terzo, risulta suddiviso negli ambienti di seguito descritti con la relativa superficie calpestabile:

Piano terzo

- Soggiorno - pranzo mq. 34,88;
- Disimpegno mq. 3,32;



- Bagno mq. 4,64;
- Letto mq. 19,28;
- Letto mq. 10,98;

L'altezza utile media dell'appartamento è di metri 3,00.

Piano quarto

- Soffitta mq. 14,55;

L'altezza utile media della soffitta è di metri 1,40.

All'appartamento si accede dalla scala comune, regolato tramite portoncino in legno di medio pregio ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera di medio pregio, lo stato di conservazione degli infissi è buono, sono presenti in tutte le aperture esterne le persiane in alluminio o le doppie finestre, di medio pregio e in buono stato di manutenzione.

Le porte interne, di buon pregio, sono in legno; i pavimenti interni risultano in legno di buon pregio, mentre quelli dei bagni in piastrelle di monocottura così come i rivestimenti di bagno e cucina; il tutto in buono stato di conservazione. Gli ambienti interni risultano finiti con intonaci tipo civile e tinteggiatura in buono stato manutentivo, su una parete è presente una parte di intonaco lesionata superficialmente, è necessario intervento di ripristino con intervento di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in buono stato di manutenzione; essendo realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione.

L'impianto idrico risulta funzionante, senza evidenti perdite, ma essendo interamente realizzato sottotraccia non è possibile definirne il materiale di realizzazione; l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica.

E' presente l'impianto termico realizzato con terminali in alluminio e caldaia a gasolio posta nella soffitta al piano quarto, l'impianto acqua calda sanitaria risulta collegato alla caldaia a gasolio.



All'Appartamento è annessa una soffitta posta al quarto piano, alla stessa si accede dalla scala comune come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

La soffitta funge da locale tecnico e vi risulta alloggiata la dotazione impiantistica dell'appartamento, rendendola di fatto imprescindibile per la funzionalità, e conseguente vendibilità, dello stesso.

Risposta al quesito n° 3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato l'oggetto del pignoramento è:

- o un immobile adibito ad appartamento, con annessa soffitta, posto all'interno di un palazzo situato nel centro storico del Comune di Tempio Pausania, via Santa Croce n. 18.

Considerata la necessità di aggiornamento delle planimetrie catastali, viste le differenze menzionate, l'immobile oggetto di causa ha subito una variazione/divisione di identificazione con mutamento della numerazione delle particelle catastali; si allega tabella riepilogativa con indicazione delle particelle originarie e delle nuove particelle costituite.

TABELLA RIEPILOGATIVA PARTICELLE							
Unità		Foglio	Particelle		Sub.		Tipo di Catasto
Appartamento	Originaria	216	647		3		Fabbricati
	Costituita	216		647		15	Fabbricati
Soffitta	Originaria	216	647		3		Fabbricati
	Costituita	216		647		16	Fabbricati



Nel dettaglio:

- 1) Appartamento al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, via Santa Croce n.18, contraddistinto al N.C.E.U. Comune Tempio Pausania al foglio 216, particella 467 sub. 15 (ex sub. 3).

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
	216	647	15	1	A/3	2	4 vani	Tot. 83 m ²	€ 289,22

- 2) Soffitta al piano quarto del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, via Santa Croce n.18, contraddistinto al N.C.E.U. Comune Tempio Pausania al foglio 216, particella 467 sub. 16 (ex sub. 3).

DATI DI CLASSAMENTO:

Sez. UR.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
	216	647	16	1	C/2	2	15 m ²	Totale 7 m ²	€ 79,79

Tale unità immobiliare può sommariamente descriversi nel modo seguente:

- appartamento al piano terzo suddiviso in ingresso, soggiorno - pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico; annessa soffitta posa al piano quarto. **La superficie commerciale di tale unità è pari a mq 90,55 (All. n°5).**



Risposta al quesito n° 4

REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

L'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato esattamente in planimetria; la classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobile visionato.

Il CTU, viste le difformità riscontrate, ha provveduto all'elaborazione della pratica Docfa per l'aggiornamento della scheda catastale alla situazione reale dell'unità immobiliare.

L'immobile è stato suddiviso in due unità differenti, così come previsto dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate del 07.10.2020 Prot. N. 0010454, le cantine e le soffitte non collegate devono avere identificativo autonomo.

Risposta al quesito n° 5

DESTINAZIONE D'USO

Il lotto dove sorge l'edificio oggetto di causa risulta, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona Insediamenti Storici classificata come "Zona A". L'immobile ha destinazione residenziale.

Risposta al quesito n° 6

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Secondo quanto rilevato presso l'ufficio tecnico del Comune di Tempio - sezione edilizia privata sugli immobili oggetto di causa non è mai stato richiesto alcun titolo abilitativo, ad eccezione di una autorizzazione per la realizzazione di una apertura di una finestra in data 05/10/1962 (allagata alla presente).

La scheda catastale agli atti è stata presentata al catasto in data 30/05/1940; pertanto tale elaborato può essere assunto come stato autorizzato originario dell'immobile, che risulta tuttavia differente rispetto allo stato attuale, probabilmente oggetto di ristrutturazione in data non definita.



[REDACTED]

Tali difformità, trattandosi come già illustrato in sede di descrizione del bene di modifiche non sostanziali, rendono possibile e necessaria una regolarizzazione mediante pratica di accertamento di conformità. Successivamente potrà essere inoltrata la pratica per la richiesta di Licenza di abitabilità e usabilità.

Risposta al quesito n° 7

GRAVAMI SUL BENE

Il bene oggetto di causa non risulta gravato da censo, livello o uso civico, il bene risulta di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] risulta specificata la provenienza nel certificato notarile allegato al fascicolo.

Risposta al quesito n° 8

SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E CONDOMINIALI SUL BENE

Sul bene oggetto di causa non esistono spese di gestione, di manutenzione e di natura condominiale.

Risposta al quesito n° 9

DIVISIONE IN LOTTI

La conformazione della pianta dell'immobile (appartamento) rende impossibile il frazionamento mentre la valutazione separata della soffitta pertinente determinerebbe un decremento del valore complessivo. L'immobile deve essere pertanto venduto in un unico lotto, comprensivo della soffitta.



Risposta al quesito n° 14

VALORE DEL BENE

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di causa si procede ora alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Ritengo che questa rappresenti la strada più agevole per giungere ad una attendibile stima del valore dei beni in oggetto.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq", dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendite di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di fabbricati e terreni (anche attraverso agenzie immobiliari, operatori del settore, OMI) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo.

Per immobili con data di costruzione assimilabile e con livello di finitura medio siti nella zona di Tempio Pausania si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.050,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq / ha) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.



Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile, essendo posizionato in centro storico, è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo:

$$K_l = 1,10$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è buona; gli accessi ai locali risultano buoni, le prospicente risultano discrete; Avremo:

$$K_p = 1,10$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) l'edificio risulta di non recente realizzazione con finiture e dettagli buoni; lo stato di conservazione e manutenzione risulta soddisfacente; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo $K_t = 1,10$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

Risulta la rispondenza dell'immobile alle norme urbanistiche ed ai titoli abilitativi; non esistono servitù; la metratura dell'unità la rende facilmente commercializzabile e ne rende altrettanto semplice e redditizia la locazione.

Avremo

$$K_{pr} = 1,10$$

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,464$$



Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$V = V_m \times K = \text{€ } 1.050,00 / \text{mq} \times 1,464 = 1.537,20 \text{ €}/\text{mq}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore venale dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 1.537,20 \text{ €}/\text{mq} \times 90,55 \text{ mq} = \\ V = \text{€ } 139.193,46$$

Pertanto avremo:

IMMOBILE - Appartamento

contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 216

particella 647, sub. 15-16 (ex sub 3)

Appartamento al piano terzo suddiviso in ingresso, soggiorno - pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico; annessa soffitta posta al piano quarto, con complessiva superficie commerciale pari a mq 90,55 (All. n°5).

$$V = \text{€ } 139.193,46$$

Diconsi Euro centotrentanovemilacentonovantatre\46

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno. Non risultano atti opponibili alla procedura esecutiva.

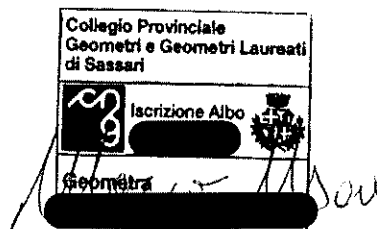


CONCLUSIONI

Si può concludere che viste le caratteristiche del bene in oggetto esso è sicuramente trasferibile e può essere venduto.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.

Il C.T.U.



ALLEGATI

- AII. N° 1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- AII. N° 2 - VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- AII. N° 3 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE;
- AII. N° 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, VISURE E PLANIMETRIA;
- AII. N° 5 - PLANIMETRIE REDATTE DAL PERITO.



OSSERVAZIONI DEBITORE E CONTRODEDUZIONI DEL CTU

In data 29/12/2023 sono pervenute al CTU le osservazioni di parte Debitrice [REDACTED], che si allegano integralmente. Non sono pervenute osservazioni per parte creditrice [REDACTED]

Di seguito si procede alla disamina delle osservazioni di parte debitrice, estrapolando dalla stesura completa e riportandoli in corsivo i singoli rilievi puntuali individuati.

1. Risposta incompleta al quesito n. 6: mancata indicazione di costi per la sanatoria di irregolarità edilizia ed urbanistica e per la successiva richiesta di abitabilità e usabilità.

Il CTU scrive che vi è difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quello che risulta dalla scheda catastale agli atti e che è possibile e necessaria una regolarizzazione mediante pratica di accertamento di conformità (pag. 9, pag. 13 e 14).

Inoltre, il CTU scrive che dopo l'accertamento di conformità potrà essere inoltrata la pratica per la richiesta di licenza di abitabilità e usabilità (pag. 14).

Tuttavia:

- non sono stati indicati i costi per la pratica di regolarizzazione e per quella di abitabilità*
- non sono state riportate le difformità e la mancanza di abitabilità nel file "Descrizione lotto" depositato IL 9/10/2023-10/10/2023.*

Il costo della sanatoria per l'appartamento oggetto di causa, compresi gli oneri concessori oltre quelli per spese tecniche e diritti di segreteria, viene stimato in € 2'500,00.

Il costo per la richiesta di licenza di abitabilità e usabilità dell'appartamento oggetto di causa, comprensivo di oneri per spese tecniche e diritti di segreteria, viene stimato in € 550.



Pertanto essendo necessaria una sanatoria con pratica di accertamento di conformità e richiesta di licenza di abitabilità e usabilità, con relativi costi per un ammontare totale pari ad € 3.050,00, il valore totale dell'immobile risulta pari alla somma algebrica dei singoli valori:

$$V = \text{€ } 139.193,46 - \text{€ } 3.050,00 = \text{€ } 136.143,46$$

Diconsi Euro centotrentaseimilacentoquarantatre\46

2. Risposta incompleta al quesito n. 2: mancata descrizione delle parti comuni

Non sono state descritte le parti comuni del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato, che certamente ci sono, visto che alle pagg. 10 e 11 si legge che all'appartamento e alla soffitta "si accede dalle scale comuni".

Anche se non c'è un condominio regolamentato, manca ogni riferimento agli altri appartamenti che costituiscono il fabbricato e alle parti in comune tra gli stessi.

Da ciò consegue anche che la risposta al quesito n. 8 è insufficiente o comunque incompleta, visto che dove ci sono parti comuni ci sono almeno potenzialmente oneri e spese della comunione.

Lo scrivente CTU nel rispondere nella propria relazione al quesito n. 8 ha evidenziato che, attualmente, sul bene oggetto di causa non esistono spese di gestione e manutenzione di natura condominiale. Nessuna stima può essere fatta in relazione all'insorgenza di eventuali future spese comuni nel caso, ipotetico, di costituzione del condominio.

Alle scale comuni accedono 6 unità presenti nel fabbricato, come da verifica fatta presso l'Agenzia del Territorio; in fase di sopralluogo si è accertato, di concerto con il custode giudiziario (IVG), come non esista condominio costituito e non vi siano spese comuni sostenute dai proprietari delle unità immobiliari.



3. Mancata disamina del titolo di proprietà e conseguenti errori nell'accatastamento e nella descrizione dei beni

Il CTU ha provveduto ha eseguito due accatastamenti senza prima acquisire e verificare l'atto di provenienza, ossia l'atto di compravendita con il quale i sig.ri Muntoni e Ruiu hanno acquistato il diritto di proprietà sull'appartamento pignorato (all. 1).

Dall'esame di tale atto il CTU si sarebbe certamente accorto che il bene censito al Foglio 216 mapp. 647 sub 3 era costituito dal solo appartamento ubicato al piano terzo.

Tanto risulta anche dalla relazione del custode depositata il 31.01.2023 dopo l'accesso congiunto con lo stimatore (all. 2.).

Che la soffitta non faccia parte dell'appartamento lo scrive anche il CTU per giustificare il nuovo accatastamento, effettuato sulla base di una presunta circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 0001054 del 07/10/2020, che peraltro non è stata allegata né esplicita.

Sotto questo profilo la perizia è contraddittoria, perché l'accatastamento autonomo presuppone che il bene (cantina, soffitta, etc.) abbia una sua autonomia funzionale, il che rende evidente che la soffitta è bene diverso dall'appartamento.

Da quanto innanzi conseguono diversi problemi nella corretta descrizione dell'appartamento pignorato: il CTU descrive l'appartamento con quattro vani e mezzo (Soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, letto, letto), ma poi scrive che lo stesso ha 4 vani, perché altrimenti i conti con la soffitta non tornerebbero, visto che il mappale originario era di vani 4,5 (ubicato al solo piano terzo).

E' doveroso, dunque, estromettere la soffitta dalla relazione di stima in quanto non è stata pignorata alcuna soffitta.

In subordine, deve essere comunque data corretta informativa ai potenziali acquirenti, che devono sapere con certezza se vi sia il rischio che nei loro confronti possa essere esperito un autonomo giudizio di rivendica dopo la vendita forzata.



Il CTU nella risposta al quesito n. 1, ha verificato 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).

Nei documenti allegati al fascicolo, segnatamente **certificato notarile**, nota di trascrizione del pignoramento e atto di pignoramento, il bene oggetto di stima è identificato come un immobile sito al piano terzo e quarto censito al NCEU al Foglio 216, particella 647, sub. 3.

Inoltre CTU ha provveduto a richiedere la planimetria catastale aggiornata alla data 25/01/2023 (che si allega alla presente), dove si evince che il sub. 3 è composto da un piano terzo adibito ad appartamento e un piano quarto adibito a soffitta.

In fase di sopralluogo il giorno 27 Gennaio 2023, in presenza [REDACTED] [REDACTED] per l'Istituto Vendite Giudiziarie, si verificava la documentazione contestualmente allo stato dei luoghi, evincendone che l'unità immobiliare oggetto di causa è un appartamento sito al piano terzo con annessa soffitta al piano quarto.

L'Istituto Vendite Giudiziarie, nel verbale compilato e sottoscritto dal CTU, dichiara che l'unità risulta al piano terzo e quarto e l'assenza di un condominio, come indicato alla risposta dell'osservazione precedente, (il verbale è stato allegato al fascicolo telematico in data 31/01/2023).





ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA - NUORO

- ✓ invito al terzo occupante a non versare il canone di locazione al debitore a decorrere dalla data di accesso al bene pignorato;

- ✓ ricevute o fatture di pagamento emesse dal debitore esecutato a fronte della riscossione del canone di locazione ovvero copie contabili relative ai bonifici eseguiti dal terzo al debitore, sin dalla trascrizione dell'atto di pignoramento

- ✓ stato di conservazione e manutenzione del bene:
IL BENE RISULTA ABITATO E IN BUONE CONDIZIONI, NON SI
PRESENTANO SITUAZIONI DI PERICOLO. TRATTO DI UN IMMOBILE SITO
IN VIA SANTA CROCE 18 A TEMPIO PAUSANIA, SOTTO AL QUALE TERZO È
COMPLETO DA UN SOGGIORNO-DUCLINA, BAGNO, CUCINA AL BENO MATRIMONIALE
E CANTINA. AL PIANO SUPERIORE UNA PICCOLA SOFFITTA UTILIZZATA PER
CISTERNA DELL'ACQUA E CASINO, PICCOLA CANTINA.

- ✓ eventuale condominio, nome amministratore, recapito telefonico e indirizzo mail

NO CONDOMINIO

Pagine del Verbale redatto da IVG

Il CTU, come indicato nella risposta al quesito n. 4, ha pertanto provveduto all'elaborazione della pratica Docfa per l'aggiornamento della scheda catastale alla situazione reale dell'unità immobiliare.

L'immobile è stato suddiviso in due unità differenti, così come previsto dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate del 07.10.2020 Prot. N. 0010454 secondo la quale le cantine e le soffitte non collegate devono avere identificativo autonomo (si allega alla presente la circolare indicata e la richiesta dell'agenzia delle entrate con l'indicazione della tipologia di pratica da presentare)

Il CTU ha eseguito la variazione catastale, approvata dall'Agenzia delle Entrate, secondo la normativa vigente.



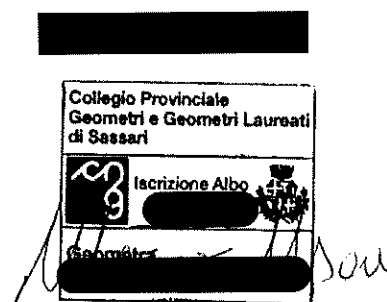
4. **Mancata stima della soffitta** *Manca in ogni caso la stima della soffitta, che essendo stata accatastata autonomamente, con implicito riconoscimento di una sua autonomia funzionale e di una propria capacità di produrre reddito, deve necessariamente avere un proprio valore di stima. Anche perché il creditore procedente vanta ipoteca solo sull'appartamento sito al piano 3°, mentre dal ricavato della vendita della soffitta potrebbe soddisfarsi solo in chirografo (all. 3).*

Il CTU, come indicato nella risposta ai quesiti n. 1 e 9, conferma che all'appartamento è annessa una soffitta posta al quarto piano.

La soffitta funge da locale tecnico e vi risulta alloggiata la dotazione impiantistica dell'appartamento, rendendola di fatto imprescindibile per la funzionalità, e conseguente vendibilità, dello stesso. Come già evidenziato la necessità di identificativo differente per le due unità discende unicamente da disposizioni normative.

La valutazione separata della soffitta pertinente determinerebbe un significativo decremento del valore complessivo. L'immobile deve essere pertanto venduto in un unico lotto, comprensivo della soffitta.

Il C.T.U.



Allegati:

- All. 1) Planimetria foglio 216, part. 647 _ sub. 3 – STORICA;
- All. 2) Motivazioni mancata accettazione di pratica Docfa;
- All. 3) Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 07.10.2020 Prot. N. 0010454;

