

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R.G.Es. n. 82/2014

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti

PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 12

CTU: Arch. Silvia Calcina

Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 82/2014 R.G.Es. – Lotto 12

Promossa da:

, con sede a Bologna (BO), P. Iva/ C.F:

(ora:);

contro:

, , ,
.

Oggetto del pignoramento - LOTTO 12:

- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via della Pineta**, iscritto al NCEU al foglio 175, Mappale 380, Cat. A/4, di vani 4,5, intestato a , , ,
;
- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS)**, iscritto al NCT al foglio 175, Mappale 941, di are 00.88, intestato a , ,
;
- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS)**, iscritto al NCT al foglio 175, Mappale 942, di are 00.04, intestato a , ,
,

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), , nominata CTU dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 9 Aprile 2020, in data 11 Aprile 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 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;

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. è presente ed allegata al fascicolo, ma risalente al 2014, quindi datata. Sono state perciò effettuate delle nuove ispezioni a garanzia che non ci fossero nuove trascrizioni da quel momento ad oggi (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisite, poiché mancanti, le visure aggiornate e la planimetria catastale dei beni in oggetto (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetria catastale*).

Alla data del 28 novembre 2021 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione** del 21/11/1969 – Registro Particolare 2461 Registro Generale 2825 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Notaio Bua, Repertorio 89794 del 7/11/1969, a favore di _____, contro _____. Quanto compravenduto risulta individuato al Catasto Terreni del Comune censuario di Tempio Pausania (SS), via della Pineta, al Foglio 175, Mappale 189, Superficie catastale 00 are 92 centiare.
- **Trascrizione** del 18/04/2014 – Registro Particolare 1966 Registro Generale 2724, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 269 del 24/02/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Avia Pervia S.r.l. con sede legale a Conegliano (TV), C.F. 04545500268, sui seguenti beni siti nel Comune censuario di Tempio Pausania (SS), via della Pineta: Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 175, Mappale 380, Categoria A/4, Consistenza 4,5 vani; Terreno distinto al NCT al Foglio 175, Mappale 941, Superficie catastale 00 are 88 centiare; Terreno distinto al NCT al Foglio 175, Mappale 942, Superficie catastale 00 are 04 centiare.

Quesito 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 19 Gennaio 2021 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 4 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato si trova nelle vicinanze del centro storico di Tempio Pausania, in una zona prevalentemente residenziale della città, realizzata a partire dai primi anni '60.

Tutti i negozi e servizi sono facilmente raggiungibili con brevi camminate.

La via della Pineta, lungo la quale sorge l'immobile, è una strada a forte pendenza con pavimentazione in calcestruzzo, poco transitata.

L'edificio residenziale, distribuito su due livelli, piano terra e seminterrato, ha l'ingresso principale dal piano terra attraverso un portellone in metallo. Questo piano è composto da un ingresso, un corridoio, due camere da letto, soggiorno con caminetto e con cucina in nicchia, servizio igienico. Da una delle camere si accede ad un piccolo cortiletto pavimentato. È stato annesso all'appartamento, ma non è indicato in planimetria, un vano laterale all'ingresso, abusivo.

Il piano seminterrato non è accessibile: l'ingresso si trova sul lato ovest del fabbricato e non presenta alcun infisso: l'interno, presumibilmente un solo locale, come indicato nella planimetria catastale, è colmo fino al soffitto di ogni genere di rifiuto.

L'appartamento posto al piano terra si presenta in pessime condizioni di manutenzione e in precarie condizioni statiche; non risulta perciò agibile. La proprietaria ha precisato che non viene più utilizzato dalla fine degli anni '70 e da allora è in stato di abbandono. Lo stesso sopralluogo è stato problematico e difficoltoso: l'interno dell'unità immobiliare è colmo di oggetti, mobili e vari altri materiali depositati qui da tempo e man mano accatastati gli uni sugli altri tanto da impedire il passaggio nei vani. Il tetto, non più mantenuto, è collassato in alcuni punti, permettendo copiose penetrazioni di acqua piovana nel solaio del sottotetto e da qui all'interno dell'abitazione attraverso una botola e in altri punti dove il solaio ha ceduto. Non è stato perciò possibile visionare l'immobile in maniera precisa, sia per l'ingombro dato dai materiali sul pavimento, che per ragioni di sicurezza. In ogni caso, è stato subito chiaro che l'immobile è ridotto ad uno stato di rudere (Cfr. All. 5 – *Rilievo fotografico*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 68,40 m² (piano terra).

Caratteristiche dell'immobile

L'edificio è stato realizzato con muratura portante in blocchi di granito e solai in travetti prefabbricati in latero-cemento.

I pavimenti sono in graniglia di marmo, gli infissi in legno e in alluminio, le porte interne in legno e vetro, le persiane in alluminio. Il portoncino per accedere al cortiletto risulta murato. Alcuni solai hanno le pignatte sfondellate. Molte pareti perimetrali sono completamente bagnate per la percolazione di acqua piovana all'interno della muratura.

Pareti, solai, pavimenti, infissi, tutto si presenta irrimediabilmente compromesso dalla presenza costante di acqua e umidità.

All'esterno la situazione è la medesima: pareti ricoperte di muffe e muschi, in parte scrostate e deturpate da scritte colorate fatte con lo spray, grondaie e pluviali completamente arrugginiti, con erbe crescono sul tetto. L'immobile non è dotato del numero civico.

In più si aggiunga la presenza del vano abusivo (Cfr. All. 5 – *Rilievo fotografico*).

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.

Consistenza dell'unità immobiliare

Facendo riferimento al D.P.R. n. 138/98, All. C, indicato dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale sarà

data da (misurazione da planimetria catastale):

Superficie lorda piano terra:	89,00 m ²	100%=	89,00 m ²
Superficie cantina:	38,00 m ²	25%=	9,50 m ²
Superficie corte:	5,85 m ²	10%=	0,58 m ²

Totale Superficie commerciale: 99,08 m²
(Superficie che arrotonderò a 99,00 m²)

Dati catastali

L'immobile è attualmente così censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 175, Particella 380, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 101 m², Totale escluse aree scoperte 101 m², Rendita € 209,17, via Della Pineta n. 5, piano T-S, intestato a _____, _____, _____, piena proprietà;
- (Area di sedime) Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 175, Particella 941, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 88 centiare, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,11, intestato a _____, _____, _____, piena proprietà;
- (Area di sedime) Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 175, Particella 942, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 04 centiare, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01, intestato a _____, _____, _____, piena proprietà.

L'immobile confina a nord con la Particella 947, ad est con le Particelle 950 e 104, a sud con la Particella 104, ad ovest con la Particella 190, tutte al Foglio 175 (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 6 – *Estratto di Mappa*).

Quesito 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile esattamente com'è ancora oggi, vi è quindi piena corrispondenza.

Quesito 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;

Risposta al Quesito 4:

La planimetria depositata in Catasto non è conforme allo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – *Planimetria catastale*): oltre alla porta interna della cucina, in diversa posizione, si rileva una differenza nella sagoma dell'edificio in corrispondenza del portellone d'ingresso. Anche il vano abusivo non figura in planimetria, ma sarà oggetto di demolizione, quindi non dovrà essere rappresentato.

In considerazione delle differenze riscontrate rispetto al progetto autorizzato, si dovrà provvedere ad aggiornare la planimetria dopo la vendita, una volta ottenuto l'assenso al mantenimento di dette opere.

I costi di tale variazione planimetrica catastale saranno quindi scomputati dal valore di mercato del bene.

L'edificio non è stato inserito in Mappa, né è possibile inserirlo con la sua forma attuale, considerato che circa il 30 % della sua sagoma ricadrebbe sulla via della Pineta, di proprietà comunale. Probabilmente, il problema scaturisce da un'errata rappresentazione dei due mappali 941 e 942 che risultano in mappa di dimensione nettamente ridotta rispetto a quanto indicato in visura. Tale incongruenza tra la Mappa e la visura catastale, potrebbe forse risolversi presentando apposita istanza per la rettifica in Catasto, ma non c'è alcuna certezza né della procedura, né di quanto tempo occorra e di quali costi.

Quesito 5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al Quesito 5:

L'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente Programma di Fabbricazione (P. di F.), in una Zona B (Zone residenziali di Espansione Urbana), mentre secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R., adottato nel Luglio 2020, in una Zona B2 (Zona residenziale di completamento). È sottoposto al Vincolo Ambientale, come da D.M. 30.05.1960, per cui ogni intervento di nuova costruzione deve essere presentato all'Ufficio per la Tutela del Paesaggio per le verifiche preventive. Ricade inoltre in area Hg1 (Pericolosità da frana moderata), mentre non risulta soggetto a rischio idraulico.

Quesito 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 alla 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;

Risposta al Quesito 6:

L'edificio è stato realizzato in seguito all'ottenimento della Licenza Edilizia n. 515 del 10/08/1958, alla quale è seguito il Permesso di Abitabilità n. 4405 del 26/08/1960 (Cfr. All. 7 – Lic. Ed. 515/1958 e Abitabilità).

In occasione del sopralluogo, si è potuto verificare che, rispetto al progetto allegato alla Licenza Edilizia, l'edificio risulta avere una sagoma diversa, oltre ad una porta interna in altra posizione.

Le difformità citate possono essere regolarizzate con presentazione di pratica di SCIA in sanatoria, i cui costi ammontano a circa 2.000 €. La modifica della sagoma è anch'essa sanabile perché rientra nella tolleranza del 2% sul volume totale del fabbricato.

Si è anche rilevata la presenza di un vano abusivo annesso all'ingresso dell'abitazione, in pessimo stato di conservazione. Essendo un'opera abusiva e pericolante, tale manufatto dovrà essere demolito, con un costo stimato di circa 1.000 €.

Tutti i costi per la sanatoria e per il ripristino dei luoghi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 7:

Il bene non è gravato da censo, livello, né uso civico.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 8:

Non è presente alcun condominio, perciò le sole spese da considerare sono le normali utenze domestiche.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 9:

Vista la non divisibilità in natura del bene, sarà considerato un unico lotto.

Quesito 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, provvedendo 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;

Risposta al Quesito 10:

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

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

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non è oggetto di assegnazione.

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;*

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quesito 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.*

Risposta al Quesito 14:

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo: si basa sul confronto diretto con altri immobili simili in vendita presso siti specializzati e presuppone che gli

immobili utilizzati per il confronto abbiano pressappoco le stesse caratteristiche. In questo caso, i tre esempi riportati sono ubicati nel centro cittadino e sono da ristrutturare. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 8 – *Annunci di immobili similari in vendita su siti internet*):

Casa di paese via Careddu	101 m ²	€ 38.000	€/m ² 376,24
Appartamento via Dei Mille	95 m ²	€ 33.000	€/m ² 347,37
Attico via Agricoltori	65 m ²	€ 27.000	€/m ² 415,38

Si ritiene di utilizzare il prezzo unitario medio, pari a 379,66 €/m²:

$$- \text{Valore comp} = 379,66 \text{ €/m}^2 \times 99 \text{ m}^2 = 37.586,34 \text{ €}$$

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dal valore precedentemente determinato, al quale si applicherà una riduzione del valore di mercato del 5%, giustificata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, quelli per la sanatoria delle difformità edilizie, quelli per i lavori di ripristino, nonché quelli per gli oneri giuridici non eliminabili (Cfr. Risposte ai Quesiti 4 e 6):

Valore:	37.586,34 €
Riduzione del 5%:	1.879,32 € -
Aggiornamento planimetria catastale:	500,00 € -
Costi sanatoria difformità edilizie:	2.000,00 € -
Lavori di demolizione e ripristino:	1.000,00 € -
<u>Oneri giuridici:</u>	<u>294,00 € -</u>

Valore corretto: 31.913,02 € (arrotondato: 32.000,00€).

Valore finale di stima: € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata in cancelleria con invio telematico.

Olbia, 1° Dicembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Visure storiche;*
- 3) *Planimetria catastale;*
- 4) *Verbale del sopralluogo;*
- 5) *Rilievo fotografico;*
- 6) *Estratto di Mappa;*
- 7) *Lic. Ed. 515/1958 e abitabilità;*
- 8) *Annunci di immobili similari su internet.*