654

ud 18 11 14

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n. 153/2012 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Tempio Pausania il 17.11.14
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Maria Mancosu)

Il CTU

Dott. Ing. Antonello Passaghe

ORDINE INGEGNERI
PROVINCE DI SASSARI
E OLBIA TEMPIO
N° 1098 Dott. Ing. Antonello Passaghe
Ingegnere Civile Ambientale, Industriale e dell'Informazione Sezione A - Settore a,b,c

Procedura n. 153/2012 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione dott Alessandro Di Giacomo
promossa da:

contro:

Intervento:

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonello Passaghe con studio in Tempio Pausania (OT) nella Via Luigi Galvani n° 24, in data 21 novembre 2013 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - ***"Identificazione del bene"***

***Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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; **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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene".*

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Osservazioni:
Sono state acquisite le planimetrie catastali, le concessioni edilizie, i relativi elaborati grafici poiché necessarie all'espletamento della relazione.
Si provvede ad allegare l'elenco sintetico delle formalità e relativi allegati (All. n. 5)

Il bene è pignorato per la quota di 1/1

QUESITO DUE – ***" Descrizione del bene"***

***descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio sito nella Via del Piave in Olbia (OT) al numero 19a ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 30 Part. 363 Sub 4.

L'accesso all'appartamento avviene dal piano terra accedendo ad un piccolo atrio dal quale può essere percorsa la scala che conduce al piano superiore.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '60 (ante il 1967) ed è costituito da un disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno. Dal disimpegno è possibile accedere ad un balcone di modeste dimensioni che si affaccia sul cortile interno su altra proprietà. Dalla cucina si ha accesso diretto ad una terrazza che **non risulta essere parte integrante dell'immobile pignorato in quanto appartenente al sub. 7 (Cfr. All. 4 pag. 37)**

Le caratteristiche geometriche dei locali descritti, saranno specificate nel successivo quesito n. 11ed osservati nella planimetria (Cfr. All. 2).

La struttura è delle tipologia in muratura portante; i pavimenti sono in gres porcellanato; i muri sono intonacati al civile; i soffitti sono dotati di controsoffitti lesionati in più parti per effetto di evidenti infiltrazioni d'acqua; gli infissi interni ed esterni sono in legno; nella cucina è presente un camino aperto utilizzato per riscaldare tale ambiente.

La posizione dello stabile è centrale ed è prossima ai principali servizi offerti dalla Città di Olbia.

QUESITO TRE – ***".Comparazione tra dati attuali e pignoramento"***

***Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati*

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

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

QUESITO QUATTRO – ***" Accatastamento"***

***Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- *qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

L'immobile oggetto della procedura risulta essere stato regolarmente accatastato come segue:

A. Appartamento sito nel Comune di Olbia (OT), distinto al NCEU al Foglio 30, mappale 363, Sub. 4, categoria A/2 vani 5 Rendita catastale € 296,96;

QUESITO CINQUE – ***" Destinazione urbanistica/ di piano"***

***Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia (OT) prevedono che l'immobile oggetto della presente relazione sia compreso nella Zona Territoriale Omogenea B.

QUESITO SEI – ***" Conformità alla normativa – sanabilità"***

***Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

La costruzione è stata realizzata in data antecedente all'anno 1967. Relativamente all'immobile oggetto del presente procedimento, si riscontra una successiva concessione in sanatoria n. 5410 del 30/09/1986 rilasciata dal Comune di Olbia (OT) in data 15/04/2004 relativa alla chiusura di un vano scale e di un bagno (Cfr. All. 4).

QUESITO SETTE - ***" 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;*

Viste le dotazioni organiche e dei servizi, lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento debba essere venduto in un unico lotto.

QUESITO OTTO – ***" Divisibilità 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

I debitori sono proprietari dell'immobile sopra descritto per la complessiva quota di 1/1

QUESITO NOVE – ***" Stato del bene"***

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o **l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

Al momento dei sopralluogo era nella piena proprietà degli esecutati.

QUESITO DIECI – ***" 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** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

Non è stato possibile rilevare alcun vincolo.

QUESITO UNDICI – *" Determinazione del valore"*

***Determini** il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

11.1 Metodo di Stima

Il metodo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sarà quello della stima sintetica monoparametrica mediante coefficienti correttivi. Tale procedimento sintetico consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con beni simili, dei quali si conoscono i valori di mercato, determinando il valore medio moltiplicando lo stesso per il parametro di confronto, nel nostro caso la superficie commerciale, ed infine moltiplicando tale valore per il coefficiente di differenziazione ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parametrici correttivi. La superficie commerciale si determinerà sulla base della superficie lorda che, a sua volta, in assenza di una diversa determinazione, sarà calcolata sulla base di quella netta seguendo, salvo casi particolari, in generale, le modalità indicate nelle seguenti tabelle:

Superficie netta coperta	Coeff. Superficie lorda coperta
< 50 mq	1,20
> 50 mq; < 65 mq	1,18
> 65 mq	1,15

Tab. 1

Superficie lorda coperta	Coeff. Superficie commerciale
< 50 mq	1,20
> 50 mq < 65 mq	1,10
> 65 mq	1,00
> 150 mq	0,90

Tab. 2

Le differenziazioni degli incrementi impiegati per l'ottenimento della superficie lorda (qualora non fosse nota a priori) e della superficie commerciale, si rendono necessari in quanto sia il rapporto Superficie lorda – Superficie netta che l'incremento della superficie commerciale sono entrambi inversamente proporzionali alle dimensioni dell'immobile; nel primo caso perché le pareti divisorie hanno un'influenza maggiore negli spazi ridotti piuttosto che in quelli ampi, nel secondo perché gli immobili di piccole dimensioni sono, nel complesso, più appetibili rispetto a quelli di dimensioni superiori.

11.2 Coefficienti Parametrici

- L'impiego dei coefficienti parametrici correttivi si rende necessario al fine di ottenere una comparazione che tenga conto anche di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto del confronto determinandone una migliore caratterizzazione ed una più oggettiva valutazione.

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

PARAMETRI		COEFF.
TIPOLOGIA EDILIZIA	APPARTAMENTO	1,00
PIANO	PRIMO SENZA ASCENSORE	0,98
SERVIZI DI ZONA	BUONI	1,05
PREVALENZA ESPOSIZIONE	DISCRETAMENTE ASSOLATA	1,00
PROSPETTI	SU DUE LATI	0,95
PREVALENZA VISTA	SU STRADA	1,00
STATO CONSERVATIVO INTERNO	MEDIOCRE	0,90
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	DISCRETO	0,95
VETUSTÀ	OLTRE 40 ANNI	0.70
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI		**0,59**

Tabella superfici

AMBIENTE	Sup. Netta	Sup. Lorda	Sup. Commerciale	Coeff.
Piano T - 1		1,20		
Soggiorno	17,20	20,64	20,64	1,00
Cucina	15,92	19,10	19,10	1,00
Disimpegno 1	3,72	4,46	4,46	1,00
Disimpegno 2	3,10	3,72	3,72	1,00
Letto 1	16,15	19,38	19,38	1,00
Letto 2	14,60	17,52	17,52	1,00
Bagno	3,38	4,06	4,06	1,00
Scale e ingresso	14,00	16,80	16,80	1,00
Balcone	1,80	2,16	1,51	0,70
TOTALE	**89,87**	**107,84**	**107,20**	

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 107,20 m^2

11.3 Formazione del valore stimato:

- Le indagini condotte in zona, attraverso la consultazione delle più recenti pubblicazioni dell'osservatorio immobiliare, di inserzioni pubblicate sui quotidiani locali, depliant informativi di importanti

agenzie immobiliari, annunci su internet ed informazioni acquisite da esperti del settore, su beni immobili offerti simili a quello preso in esame, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a € 1.400,00/mq commerciale.

LOTTO 1: 107,20 (mq comm.)* € 1.400,00 * 0,59 = € 88.547,20

Ragionevolmente approssimabili ad **€ 89.000,00**

FORMAZIONE DEL LOTTO:

UNICO LOTTO

- Appartamento della consistenza catastale di vani 5, al piano primo, confinante con altre proprietà. Quanto sopra figura censito nel N.C.E.U. al Foglio 30, Mappale: 353, sub. 4, Comune di Olbia (OT), Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, R.C. Euro 296,96;

PREZZO BASE: € 89.000,00
(Diconsi Euro ottantanovemila e centesimi zero)

Tempio Pausania lì, 18/11/2014

Il CTU

Dott. Ing. Antonello Passaghe

ORDINE INGEGNERI
PROVINCE DI SASSARI
E OLBIA TEMPIO
N° 1098 Dott. Ing. Antonello Passaghe
Ingegnere Civile Ambientale, Industriale e dell'Informazione Sezione A - Settore a,b,c

ALLEGATI:

1. Fotografie
2. Planimetria
3. Planimetria Catastale
4. Concessioni Edilizie
5. Immagini satellitari
6. Elenco sintetico delle formalità e allegati