

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 82/2020 R.G.E

Promossa da



contro



Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Federica Lunari



Premessa

Il sottoscritto Geom. Alessandro FADDA, con studio a Tempio Pausania nella Via G. Marconi n.10, è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva R.G.E. n.82/2020 promossa dalla " [REDACTED] " nei confronti di [REDACTED] in data 14.04.2021.

A seguito del giuramento di rito in data 15.04.2021 si è provveduto a produrre copia telematica del fascicolo della procedura in oggetto.

Di seguito si elencano i quesiti posti al consulente e le relative deduzioni.

QUESITO n.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;

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI (ex art. 567 c.p.c.)

Antecedentemente al formale inizio delle operazioni peritali si è provveduto ad esaminare la completezza della documentazione agli atti prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento e precisamente:

Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	allegato
Avviso ai creditori iscritti	eseguito
Estratto di mappa catasto terreni	non allegato - prodotto C.T.U.
Visure storiche catastali	non allegato - prodotte C.T.U.
Scheda planimetria catastale	non allegata - prodotta C.T.U.
Certificato notarile	allegato
Titolo di proprietà ultimo	non allegato - prodotto C.T.U.

Successivamente si è provveduto al recupero della documentazione mancante, utile e necessaria per la redazione della perizia di consulenza, ossia:

- documentazione edilizia (concessioni edilizie, elaborati grafici, relazioni, autorizzazioni etc.);
- visure, mappa catasto terreni, scheda planimetrica ed elaborato planimetrico agli atti del catasto;
- Titolo di Proprietà



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL BENE

(21.07.2023)

TRASCRIZIONE del 14.06.2005, RP. 4229, RG. 6660

Compravendita del 06.06.2005 rep. 199095/35739 Notaio Giuliani;

ISCRIZIONE del 14.06.2005 ai numeri RP. 1126, RG. 6661

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo con atto del 06.06.2005 rep.199096/35740 Notaio Giuliani contro [REDACTED]

[REDACTED];

ISCRIZIONE del 25.03.2019 - RP. 2766 RG.

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 18.07.2017 rep.423/2017 del 18.07.2017 a favore del "[REDACTED]" contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2;

TRASCRIZIONE del 10.08.2020, RP.6083, RG.4356

Verbale di pignoramento immobili in data 26.06.2020 rep.420/2020.

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED].

In base a quanto comunicato dall'Amministratore del [REDACTED] per Condominio agile, risulta avviato un procedimento per decreto ingiuntivo di iscrizione d'ipoteca avviato nel corrente anno 2023; lo stesso non è però risultato dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

(probabile corso di trascrizione)

QUESITO N.2

descrive, 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, "rd 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'unità oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Olbia e fa parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari su due corpi di fabbrica, il corpo "A" prospetta su Viale Aldo Moro e il corpo "B" a ridosso posteriormente al corpo "A".



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicato nel corpo "B" il quale si sviluppa su 3 livelli fuori terra, piano terra, primo, secondo e copertura, di cui: il piano terra ad uso misto garage, magazzini e attività commerciali, il piano primo e secondo a residenze.

L'accesso al corpo "B" avviene da Via del Castagno, traversa di Viale Aldo Moro che costeggia i due corpi di fabbrica su ampio cortile interno adibito a parcheggi e camminamenti.

Allo stesso si accede dalla scala "C" con civico n.7, piano primo e contraddistinto dall'interno n.3, è presente anche l'ascensore ubicato però nella scala "B".

L'unità immobiliare confina, in senso orario con partenza dal lato ingresso, con BCNC costituito dal corridoio esterno, altra unità immobiliare, con porzione di altro edificio il cui tetto piano risulta essere al piano di pavimento dell'abitazione e altra unità residenziale.

Sul prospetto posteriore in aderenza con altra proprietà, in uso all'abitazione risulta uno spazio a terrazzo che insiste sul tetto piano appunto di altra proprietà; non vi è documentazione in merito alla proprietà in capo agli esecutati e pertanto esclusa dalla presente stima o oggetto di vendita.

Esternamente il complesso risulta rifinito con intonaco al civile e con parti in Cemento Armato estetico e posteriormente il C.A. si presenta in avanzato stato di degrado; internamente l'unità immobiliare è rifinita al civile con pareti tinteggiate con idropittura in prevalenza parte bianca e parte colorate.

Dal punto di vista strutturale l'edificio nel suo complesso risulta costruito da pilastratura in C.A. e muratura perimetrale portante e di tamponatura, pilastri e travi in C.A. e solai in latero cemento.

La superficie calpestabile, o utile, è pari a 104.11 mq/utigli circa di abitazione, porzione antistante l'ingresso pari a 3.00 mq/utigli circa, veranda principale di 5.70 mq/utigli circa e veranda posteriore di 3.60 mq/utigli circa;

La superficie lorda è di 120.00 mq/lordi circa di abitazione, ingresso di 3.80 mq/lordi circa, veranda principale di 7.95 mq/lordi circa e veranda posteriore di 4.20 mq/lordi circa.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati nel Comune censuario di Olbia, foglio 30, mappale 4434, subalterno 121. (ex 46 a seguito di variazione catastale per non conformità dello stato di fatto con la planimetria presente agli atti del catastato).



Dal punto di vista del classamento, la stessa è censita con categoria A/3, abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza di 6.5 vani, rendita €. 537.12, piano primo, scala "C", civico n.7, interno 3, Via del Castagno.

Le porte interne sono in legno di pino massello di tipo economico, gli infissi esterni sempre in legno in essenza di pino, vetro singolo da mm.4, avvolgibile in plastica e cassonetto interno in legno.

L'impianto termico è costituito da pompe di calore per singolo ambiente tranne che il bagno e il doppio servizio nel quale è posizionato anche il Boiler elettrico per la produzione di acqua calda a uso sanitario, nel soggiorno è presente una stufa a pellet. Nulla vieta all'esecutato di rimuovere condizionatori e la stufa a pellet.

Esiste però sotto traccia il vecchio impianto per il funzionamento con radiatori a parete, i cui terminali risultano annegati nell'intonaco e che convergono sulla veranda principale del soggiorno; ripristinando l'impianto è possibile utilizzare altra tipologia di riscaldamento.

Le macchine esterne delle pompe di calore sono posizionate sul terrazzo in prossimità dell'ingresso e sulle facciate esterne relative ai vari ambienti climatizzati; non si è rinvenuta o consegnata nessuna certificazione delle stesse.

L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia con quadro generale posto subito a ridosso del portoncino blindato di accesso; l'esecutato [REDACTED] consegna una certificazione di conformità dell'impianto datata 24.12.2003; allo stato attuale non è possibile determinare se da tale data siano intervenute modifiche tali da dover redigere un ulteriore dichiarazione di conformità e comunque, da utilizzare e/o da mettere a norma previa verifica da parte di tecnico abilitato con rilascio della prevista certificazione.

L'edificio nel suo complesso è sito nella parte nord del popolato di Olbia e precisamente sulla parte alta di Viale Aldo Moro, viale nel quale è presente ogni tipologia di attività e di servizi.

Nonostante la vicinanza con uno dei viali maggiormente trafficati per la presenza appunto di tutti i servizi, l'accesso all'immobile avviene da Via del Castagno su ampio spazio a parcheggio in stato di semi abbandono, così come le facciate posteriori del corpo "A" che vi affacciano, con vistosi segni di degrado del Cemento Armato a vista e generale dello spazio esterno stesso.

Dal punto di vista della viabilità risulta circondato da una rete viaria che prospetta in tutte le direzioni, circonvallazioni, vicinanza con la zona



industriale, il porto e il centro a circa 3 km, mentre un po' più distanti, circa 6 Km, risultano l'aeroporto, l'ospedale civile e quello privato del MATER, raggiungibili comunque in breve tempo.

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

L'atto di pignoramento identifica correttamente il bene oggetto di esecuzione ma con alcune precisazioni in merito.

Gli atti riportano come indirizzo Viale Aldo Moro senza n.c., mentre l'accesso all'immobile allo stato attuale avviene da Via del Castagno, traversa di Viale Aldo Moro che fronteggia lateralmente il complesso.

Tale incongruenza nasce in fase di accatastamento dell'intero immobile in quanto, trattandosi di un lotto unico che comprende comunque due separati corpi di fabbrica, come indirizzo principale si è utilizzato Viale Aldo Moro, essendo Via del Castagno all'epoca del censimento non ancora definita.

Tale discordanza non pregiudica la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento e comunque, nella variazione catastale effettuata si è corretto l'indirizzo toponomastico.

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;

A seguito dei sopralluoghi presso l'unità immobiliare e le dovute misurazioni del caso, confrontate con l'ultima planimetria agli atti del catasto, quanto graficizzato non corrisponde allo stato di fatto.

I poggioli esterni sono chiusi da vetrate fisse che ne fanno delle verande chiuse e pertanto censibili come accessori dei vani principali, oltre a modifiche della tramezzatura interna che, anche se rispecchiante in linea di massima quanto censito nel precedente accatastamento, risulta difforme; inoltre si è riscontrata una differenza di sagoma nella muratura perimetrale che interessa il vano cucina, il w.c. e l'ingresso, oltre alla mancanza di infissi in alcuni vani; tale differenza ha comportato un decremento di superficie dell'appartamento rispetto al progetto concessionato per lo spostamento della "c".

A seguito della presentazione della variazione catastale il subalterno 46 viene soppresso e l'unità immobiliare assume il nuovo subalterno 121.



Con la variazione catastale lo stato di fatto corrisponde a quanto graficizzato nella relativa planimetria.

La stessa, a seguito di alcuni rifiuti per motivi tecnici e di richieste di chiarimenti da parte del tecnico esaminatore, è stata approvata in data 4 agosto 2023 con n. di prot. SS0059727.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Olbia individua l'area in cui sorge l'edificio come zona B-3 residenziale con previsione di destinazioni a: residenze, servizi sociali, associazioni politiche, sindacali e culturali, uffici pubblici e privati, artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e non compatibili con la residenza, ristoranti, bar, locali di divertimento, commercio al dettaglio, alberghi e pensioni.

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 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;

Il titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione del corpo di fabbrica "B" dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di consulenza è stato realizzato in forza alla Licenza Edilizia n.572 del 08.11.1978; si osserva che nell'atto di compravendita degli esecutati si riporta erroneamente la concessione 152 del 08.11.1978.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Olbia Ufficio Tecnico Edilizia Privata, che ha rimandato il consulente all'archivio storico per il recupero della documentazione cartacea, alla data di visita la pratica edilizia riferita alla Licenza Edilizia 572 del 08.11.1978 è risultata assente.

L'ufficio Condoni e l'Ufficio SUAPEE non hanno trasmesso nessun provvedimento riguardante, sia il Costruttore Originario società GOMMANOVA S.p.a., successivamente volturata alla LO.BEN.CASA s.a.s., né tanto meno ai successi possessori fino agli attuali esecutati.

Vista l'assenza della pratica edilizia presso l'archivio storico del Comune di Olbia, al fine di non dichiarare la non verificabilità dell'immobile sotto il profilo Urbanistico alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si sono intrapresi contatti telefonici con l'attuale amministratore del Condominio, [REDACTED], il quale nella sua rendicontazione in merito alla situazione contabile degli esecutati ha evidenziato spese per verifiche Urbanistiche.

Lo stesso, essendo subentrato da poco tempo alla precedente amministrazione, ha trasmesso per le vie brevi l'unico documento in suo possesso consistente in una relazione di consulenza tecnica datata Marzo 2022; si riscontra che il complesso "A", fronteggiante Viale Aldo Moro è stato realizzato in forza della concessione n.113 del 24.02.1978, mentre il corpo "B", in cui insiste l'immobile oggetto di



stima, con la Concessione ad eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.572 del 08.11.1978.

Sempre per le vie brevi si è ottenuto da altro tecnico che ha gestito il condominio in varie fasi, l'abitabilità data 16.06.1982 e riferita alla Concessione n.572/78, che riporta tra l'altro la data del collaudo delle opere in C.A. del 9.10.1981, pratica n.6636 presso il Genio Civile di Sassari, inizio lavori del 23.02.1979 e fine lavori del 02.03.1982.

Non potendo assumere la documentazione rinvenuta come probante nel presente documento, l'unico documento con cui confrontare lo stato attuale è stata la planimetria catastale redatta nel 1978.

Rispetto ad essa l'immobile presenta differenze di sagoma e delle tramezzature interne, e di sagoma più grande per il diverso posizionamento della scala "C", la mancanza di infissi in alcuni locali e di infissi diversi e in diversa posizione, l'altezza interna viene indicata a 260 cm.

In data 4 agosto 2023 si è provveduto ad effettuare un ulteriore accesso presso l'archivio storico del Comune di Olbia al fine di verificare sé, nella prima concessione, la 113/78 che ha riguardato il corpo "A", fosse presente qualche elaborato o documento che facesse riferimento al corpo "B" constatandone solo l'assenza.

Nell'occasione si è richiesto di fare una ulteriore verifica della cartella 572 del 1978 che, con sorpresa sia dell'addetto che del sottoscritto, è risultata presente comprensiva di elaborati e concessione; l'addetto al servizio ha riferito che ultimamente sono state fatte rientrare in archivio cartelle sparse per i vari uffici che le hanno richieste e mai riconsegnate; si è provveduto ad estrarre copia quanto ritenuto necessario dal fascicolo.

Così come nell'accatastamento originario del 1978, la Concessione n.572 del 1978 riporta un'altezza interna dei locali di 260 cm.

Rispetto alla concessione 572/78 i poggioni esterni, uno con affaccio sul corridoio condominiale e uno posteriore allo stesso, risultano essere chiusi da vetrate in lega di alluminio che, da poggioni o verande aperte, diventano verande chiuse, pertanto con aumento volumetrico e di superficie utile e lorda dell'abitazione; di fatto le verande chiuse costituiscono dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione.

Internamente la distribuzione funzionale rispecchia in linea generale quanto rappresentato in progetto con differenze delle tramezzature interne e nel muro che confina con la scala condominiale "C".

Si osserva inoltre che la superficie dell'unità immobiliare risulta inferiore a quella approvata con riferimento alla muratura perimetrale che interessa la cucina e il servizio cieco (ex ripostiglio), in quanto la stessa non è rettilinea ma presenta un angolo convesso legato alla diversa posizione appunto della scala condominiale "C".

Si nota inoltre la trasformazione della porta finestra del vano letto posteriore in finestra, la realizzazione di porta finestra nel locale bagno in progetto assente, oltre spostamenti generalizzati degli infissi.

La riduzione di superficie lorda tra la soluzione approvata (126.80 mq/lordi circa), e quella dello stato di fatto (120.00 mq/lordi circa) è di 6.80 mq/lordi circa, dovuta appunto al diverso posizionamento della scala condominiale "C".

Pertanto l'immobile risulta non conforme urbanisticamente alla Licenza n.572/78 per le differenze sopra riscontrate, ma al contempo lo stesso può accedere a sanatoria edilizia mediante accertamento di conformità.

Non risulta applicabile la nullità degli atti prevista dall'Art.46 del D.P.R. n.380/2001 in quanto l'edificio è stato realizzato in data antecedente al 17 marzo 1985 in base alla concessione 572/78.



Non risulta altresì applicabile in quanto derivante da procedure esecutive immobiliari ai sensi del comma 5); sussiste l'obbligo per l'aggiudicatario, la presentazione delle opportune istanze di sanatoria entro 120 giorni la data di notifica del decreto di aggiudicazione emesso dall'autorità giudiziaria.

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;

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

La proprietà in capo agli esecutati deriva dall'atto di compravendita del 06 giugno 2005, rep. 199095 a firma del notaio Giuliani Gianfranco in Olbia, con nota da modello unico n.4229.1/2005 in atti dal 15 giugno 2005.

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;

Per il complesso "B" risulta costituito il condominio denominato [REDACTED] [REDACTED] la cui gestione è affidata a [REDACTED] facente capo all' [REDACTED].

Allo stesso sono state inoltrate per PEC, a seguito di intercorsi telefonici, per la richiesta della situazione contabile degli esecutati nei confronti del condominio in data 01.07.2023, ulteriore PEC di sollecito con riscontro PEC del condominio al 28.07.2023.

A seguito dell'analisi contabile trasmessa e allegata alla presente, gli esecutati vantano nei confronti del condominio i seguenti debiti riferiti agli anni solari:

- Anno 2023 al 15.07.2023:	€.	667.40;
- Anno 2022:	€.	980.56;
- Anno 2021:	€.	1.432,87.
- Totale	€.	2.080.83

Risulta essere in corso da parte del condominio un decreto ingiuntivo n.200/2022 per iscrizione ipoteca di cui:

- Anno 2022:	€.	925.09 per decreto ingiuntivo;
	€.	767.50 per precetto e azione esecutiva;
	€.	<u>1.024,91 per iscrizione ipoteca</u>
Totale	€.	2.717.50

Gli importi annui, riferiti all'anno 2022:

- Acqua:	€.	332.01;
- Ordinaria scala "C":	€.	711.02;
- Ordinaria parti comuni:	€.	235.65.
Totale	€.	1.278.68

Importi straordinario già deliberati anno 2022:

- Gestione fondo:	€.	2.63;
- Finanziamento Ascensore scala "C"	€.	389.30;
- Verifiche Urbanistiche	€.	409.47.
Totale	€.	801.40

Si fa presente che l'unità immobiliare paga quote relative all'ascensore posizionato nella "B", distante dall'unità immobiliare circa 40 mt da percorrere



su corridoio condominiale e sul quale affacciano gli ingressi e le finestre delle altre unità immobiliari.

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;

Allo stato attuale il bene non risulta divisibile in lotti.

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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

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;

L'immobile risulta regolarmente occupato dall'esecutato [REDACTED] il quale ha dichiarato di essere separato dal coniuge [REDACTED].

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

Esecutato [REDACTED] dichiara che non sussistono procedimenti di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO 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;

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



Per il territorio del Comune di Olbia vi è vincolo paesaggistico.

Sussiste a nome dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/2, iscrizione di ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 18.07.2017, antecedente al pignoramento immobili del 26.06.2020 e pertanto non opponibile all'acquirente poichè non riferito all'immobile.

Gli oneri di natura condominiale opponibili all'acquirente saranno i due pregressi all'anno corrente.

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.

Il più probabile valore di mercato per fabbricati aventi simili caratteristiche e posizione all'immobile oggetto di stima e siti nel Comune di Olbia, varia tra i 1.500,00 e i 2.500,00 €. per mq lordo ragguagliato.

Il mq lordo ragguagliato si ottiene aggiungendo alla superficie lorda commerciale dell'abitazione, una percentuale per gli accessori di pertinenza dell'immobile. (verande, poggioli, giardino, ecc.)

Considerata pertanto la tipologia dell'immobile, la vetustà, lo stato di conservazione, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità e soprattutto, le attuali condizioni del mercato presenti in zona, si ritiene congruo, per l'immobile oggetto di esecuzione, assumere un valore pari a 1.700,00 €/mq lordo ragguagliato.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici commerciali dell'edificio e delle relative pertinenze che, moltiplicate per i relativi coefficienti danno origine alla superficie lorda ragguagliata, essenziale al fine della determinazione del più probabile valore di mercato.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO Foglio 6, mappale 819, Subalterno 2			
DESCRIZIONE	SUPERFICE Lorda mq	COEFFICIENTE	MQ
Appartamento	120.00	1.00	120.00
Verande	12.00	0.25	3.00
Ingresso, scala e poggiolo	3.00	0.05	0.15
SUPERFICE COMMERCIALE RAGUAGLIATA			123.15
Fattore correttivo per vetustà - 5%			-6.16
Fattore correttivo mancanza garanzia vizi bene venduto -10%			-12.32
Fattore correttivo stato di manutenzione -0%			-0.00
TOTALE SUPERFICIE RAGUAGLIATA			104.67

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene si può quantificare in:



Appartamento piano primo	104.67mq/lordi/ragg.ti	€. 1.700,00 mq	177.939,00
Più probabile valore di mercato			178.000,00

A tale cifra, rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la sanatoria edilizia quantifica in:

Stima progetto di sanatoria edilizia e paesaggistica e DD.LL.	4.000,00
Stima rimozione infissi verande	1.500,00
Stima oneri comunali e sanzioni	2.500,00
Totale spese da detrarre dal valore dell'immobile	€. 8.000,00

(si fa presente che tale stima è suscettibile di variazioni a seconda delle scelte che l'aggiudicatario farà in funzione dell'Impresa per la rimozione degli infissi delle verande e del Tecnico a cui affiderà la pratica di sanatoria)

IN CONCLUSIONE, IL PIU' PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE:

Appartamento sito in Comune di Olbia, Via del Castagno n.7, traversa di Viale Aldo Moro, scala C interno 3, piano primo, censito al fog.30, mapp.4434, sub.121, cat. A/3, cl.2, vani 6.5, rendita €. 537.12, può essere stimato in €. **170.000,00**, rimangono a carico dell'aggiudicatario le somme per la regolarizzazione dell'immobile in quanto decurtate dal valore complessivo.

La presente relazione peritale si compone di n.12 pagine oltre gli allegati. Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli, nel ritenere di aver risposto in modo esauriente e obiettivo ai quesiti posti dalla S.V.I., rimane a Sua disposizione per qualsivoglia eventuale ed ulteriore chiarimento in merito alla presente Relazione di Consulenza Tecnica.

Tempio Pausania, lì 7 Agosto 2023

IL Consulente

Geom. Alessandro FADDA


