



Procedura n. 197/2019 R.G.E.



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di Sassari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

CREDITORE – XXXXX
(creditore sostituto della XXXXX)

**Contro**
ESECUTATO – XXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE

Il C.T.U.:
Ing. XXXXX
via XXXXX
XXXXX



IL GIUDICE ISTRUTTORE
Dott.ssa Costanza Teti



ESECUZIONE IMMOBILIARE – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Ruolo G.E.S. N. 197/2019



**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI
TEMPIO PAUSANIA**

Con ordinanza del 04.09.2020 e successivo giuramento in data 22.09.2020, la S. Ill.ma Dott.ssa Costanza Teti nominava il sottoscritto **Ing.** XXXXX, residente in XXXXX, via XXXXX, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Sassari al n. XXXXX, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. XXXXX iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari XXXXX, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in XXXXX, Via XXXXX, in data 22 Settembre 2020 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".

Nella pubblica udienza del 04 Settembre 2020, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Costanza Teti, ha conferito l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. XXXXX, di procedere stima dell'immobile sito in Comune di Olbia (SS) Via XXXXX, interessati nella procedura R.G.E. n. 197/2019.

Per verifiche legate a tale atto, relativo ad un immobile sito nel comune di Olbia in XXXXX, fg. 36, part. 876, zona 1, cat A/7, classe U, consistenza 13 vani, rendita di Euro 2.652,01, di proprietà di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, cod fisc. XXXXX, lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.

In tale procedura gli immobili in oggetto vengono indicati quali beni pignorati, in forza di atto di pignoramento notificato a mezzo raccomandata postale al sig. XXXXX in data 16.10.2019 e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania in data 15.10.2019.

Per verifiche legate a tale atto, relativo ad immobili siti nel Comune di Olbia nella Via XXXXX, angolo Via XXXXX, lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.

Il Giorno 06/11/2020 sono inviate tramite PEC e Raccomandata A/R la convocazione delle parti presso l'immobile pignorato in Via XXXXX per le operazioni di apertura delle Operazioni peritali e contestuale sopralluogo e rilievo dell'immobile.

In tale data non si sono potute espletare le suddette perché il debitore non aveva ritirato la raccomandata di comunicazione e non avendo contatti telefonici non si aveva

la certezza della sua presenza in tale data nel luogo prestabilito, e perché dagli atti sembrava, come poi sarà accertato, che l'immobile da periziare fosse una "Prima Casa", e quindi la procedura risultava sospesa in seguito all'emergenza COVID-19, secondo le disposizioni del Giudice istruttore in base all' ex art. 623 c.pc. e art. 54-ter del D.L. n. 18/2020 conv. in L. n. 27/2020, inizialmente fino al 31/12/2020.

In seguito a ciò, alla data del 27/11/2020 si fissava e si espletava l'inizio delle sole Operazioni peritali escluso il sopralluogo presso l'ufficio del sottoscritto.

In tale data si rimandava il sopralluogo a data da destinarsi in quanto essendo l'abitazione oggetto di perizia "prima Casa", in seguito ai provvedimenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 54 ter D.L. 18/2020 come modificato dal D.L. n. 137/2020 e dal successivo D.L. 183/2020, la procedura risultava sospesa prima fino al 31/12/2020 e successivamente fino al 30/06/2021, dopo indicazioni avute dal custode giudiziario.

A seguito di accordi con il rappresentante dell'IVG di Tempio Pausania e previa comunicazione alle parti, lo scrivente CTU stabiliva per il 08/07/2021 alle ore 15:00 il proseguo delle operazioni peritali con un sopralluogo presso l'immobile di causa, ed in tale giorno ed orario alla presenza dei signori:

1. **Lo scrivente CTU XXXXX;**
2. **Sig. XXXXX, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;**
3. **Sig. XXXXX (ospite del proprietario dell'immobile);**

Di seguito, sbrigata le formalità di rito, si è proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo degli immobili (n. 1 casa di civile abitazione) onde accertare l'effettivo stato dei luoghi.

Si procedeva ad un accurato sopralluogo con l'esecuzione di un rilievo planimetrico e la verifica di tutti gli impianti presenti, lo stato di manutenzione e di conservazione dei componenti dell'appartamento sito al piano Seminterrato, Rialzato e Primo.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 15:55, come da **verbale di sopralluogo** (in Allegato).



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - 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;

Identificazione dell' immobile:

L'immobile oggetto di perizia risulta essere una villetta indipendente ad uso residenziale compresa di giardino circostante, sita in Corso Vittorio Veneto, 35, nel Comune di Olbia (SS).

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della vendita;
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) la mappa catastale con l'indicazione del bene immobiliare;
- 2) Planimetria Catastale dell'appartamento fg 36 mappale 876 Oggetto di perizia aggiornata il 18/10/2021 (in Allegato);
- 4) Visura Catastale Storica fg 36 mappale 876, aggiornata il 18/10/2021, Prot. n. SS0063687 in atti dal 19/10/2021 (in Allegato). L'aggiornamento si è dovuto eseguire



perché catastalmente difforme da quanto rilevato;

5) Si sono acquisite le ispezioni Ipotecarie per gli ultimi due anni ad integrazione della dichiarazione ventennale notarile, (in Allegato);

6) Atti di pignoramento dell'immobile.



Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da Certificato Notarile Ventennale in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati anno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Si sono acquisite le ispezioni Ipotecarie per gli ultimi due anni ad integrazione della dichiarazione ventennale notarile.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli fg 36 mappale 876

Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso L'agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 8229 Reg. Gen. 11506 del 11/12/2019, a favore di "BANCO DI SARDEGNA S.P.A" con sede a Cagliari (CA) cod. fisc. 015645609000, contro " XXXXX" nato a XXXXX il XXXXX Codice Fiscale XXXXX, titolare della piena proprietà.

ATTO DI PIGNORAMENTO dell'Ufficiale Giudiziario sede Tempio Pausania (SS) del 02/11/2019 Repertorio n° 2077.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria **iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 800 Reg. Gen. 5458 del 22/05/2009 per la somma di Euro 600.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 300.000.00 euro da restituire in 10 anni, a favore di "BANCO DI SARDEGNA S.P.A" con sede a Cagliari (CA) cod.fisc. 01564560900, contro " XXXXX" nata a XXXXX il XXXXX Codice Fiscale XXXXX.



Titolo: Contratto di mutuo Notaio Pistilli Vincenzo del 20/05/2009 rep. 92272/25414.

A causa del Decesso della signora XXXXX l'immobile veniva ereditato dal Signor XXXXX sopra generalizzato, sul quale attualmente grava la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Titoli di provenienza nel ventennio:

- Al sig. XXXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per successione in morte della signora XXXXX nata a XXXXX il XXXXX titolare della piena proprietà, e deceduta il 05/07/2014 denuncia n°160 Volume 9990/15, trascritta a Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part.5017 reg. Gen. 7143 del 21/09/2016, eredità devoluta per testamento olografo verbale di pubblicazione Notaio Pistilli Rep. n. 103769 Racc. n. 33623 del 04/09/2014 Registrato ad Olbia il 02/10/2014 al n. 3086 Serie 1T

Risulta accettazione Tacita di eredità a ministero Notaio Puligheddu Cristina del 08/07/2015 Rep. 5552/3944 Trascritta a Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 3328 Reg. Gen. 4656 del 13/07/2015 a favore del Signor XXXXX sopra generalizzato contro la predetta XXXXX.

- Alla sig.ra XXXXX, sopra generalizzata, la piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per successione in morte della Signora XXXXX, nata in XXXXX il XXXXX, titolare della piena proprietà e deceduta il 13/02/1987 Denuncia n. 9 volume 392 Trascritta a Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 603 Reg. Gen. 680 del 16/01/2002 e successiva Denuncia n° 46 Vol. 542, Trascritta a Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, all'articolo Reg. Part. 9776 Reg. Gen. 14495 del 24/12/2009.

2 - QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

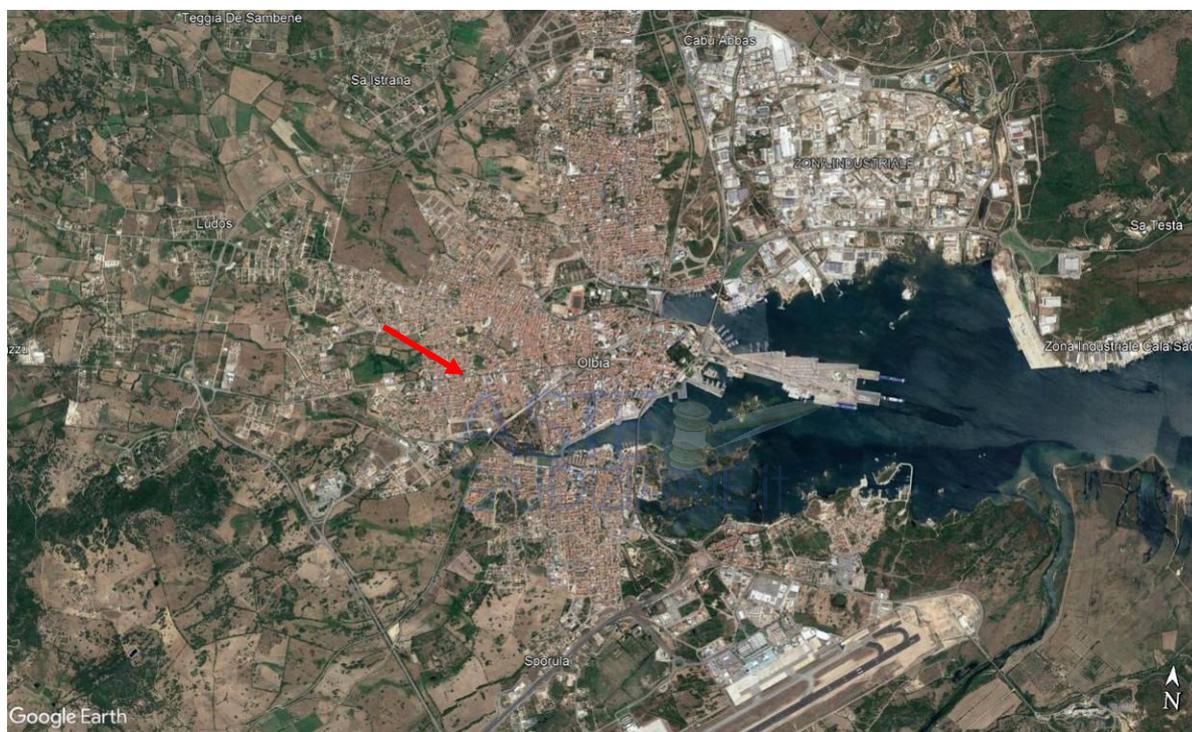
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti 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;

2.1 - UBICAZIONE

In data 08/07/2021 alle ore 15:00 presso l'immobile da periziare, sito nel Comune di Olbia, in Via Vittorio Veneto, n° 35, (censito al NCEU del Comune di Olbia al foglio 36, particella 876, sub. 5), è stato effettuato il sopraluogo dell'immobile oggetto di causa, sito in:

- Comune: OLBIA (SS)
- Via: Vittorio Veneto n°35
- Piano: Seminterrato, Terra (Piano Rialzato) e Primo (Piano Sottotetto).



Vista Aerea - Inquadramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Ruolo G.E.S. N. 197/2019





Vista Aerea - Inquadramento



Vista Aerea - Inquadramento immobile

2.2 Caratteristiche Distributive



Si tratta di un'unità immobiliare isolata su tre livelli fuori terra con giardino pertinenziale ubicato nella Via Vittorio Veneto 35 angolo via Emilia 1 nel Comune di



ESECUZIONE IMMOBILIARE - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Ruolo G.E.S. N. 197/2019

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Olbia (SS), distinto al N.C.E.U. al foglio 36, particella 876, sub 5, zona censuaria 1, categoria A/7, classe U, consistenza 13 vani e con una rendita di 2.652,01 euro.

Al lotto su cui insiste l'immobile si può accedere appunto attraverso due ingressi con cancello in ferro, uno su Via Vittorio Veneto, 35 ed uno su Via Emilia, 1.

L'unità immobiliare è così composta:

- Piano Seminterrato (h= 3,00 m): si Accede tramite scala interna o da ingresso esterno ad un ampio corridoio su cui si affacciano tre camere, una cucina abitabile completata da una veranda coperta sul giardino pertinenziale, un bagno e completa il tutto una Cantina;
- Piano Rialzato (h= 3,20 m): si accede tramite scala esterna dalla via Vittorio Veneto, 35, a cui si accede al classico corridoio su cui si affacciano gli ambienti abitativi della casa.
Sul tale piano abbiamo il locale soggiorno sul fronte strada, 4 camere da letto e un bagno di servizio, completa il tutto la veranda coperta pertinenziale del soggiorno e la scala di accesso al piano inferiore e superiore;
- Piano sottotetto: composto da due locali soffitta con un'altezza media di mt 2.25, con un bagno, un'ampia terrazza che si affaccia sulla Via Vittorio Veneto, completa il tutto un ulteriore locale soffitta ad uso ripostiglio con un'altezza massima di mt 1.50.
- Completa il tutto un locale ubicato nel giardino ad uso locale sgombero e ripostiglio.

Lo **schema distributivo** come già sopra accennato prevede:

- Piano Seminterrato (h= 3,00 m) così composto:
 - Corridoio (Su= 12,05 mq);
 - Cucina separata (Su= 11,85 m);
 - Bagno (Su= 5,99 mq);
 - Camera 1 (Su= 9,57 mq);
 - Camera 2 (Su= 12,60 mq);
 - Camera 3 (Su= 15,21 mq);
 - Veranda Coperta (S= 8,22 mq);
 - completa il tutto il giardino parzialmente pavimentato che circonda l'immobile su 4 lati (S= 377,38 mq).
- Piano Rialzato (h= 3,20 m) così composto:
 - Corridoio/Disimpegno (Su= 20,72 mq);
 - Soggiorno (Su= 42.61 mq);

- Bagno (Su= 7,36 mq);
 - Camera 1 (Su= 10,36 mq);
 - Camera 2 (Su= 13,80 mq);
 - Camera 3 (Su= 15,21 mq);
 - Camera 4 (Su= 12,62 mq);
 - Veranda Coperta (S= 8,22 mq);
- Piano Sottotetto non residenziale (hmedia= 2,25 m) così composto:
- Disimpegno Soffitta (Su= 5,03 mq);
 - Bagno Soffitta (Su= 5,00 mq);
 - Soffitta 1 (Su= 10,36 mq);
 - Soffitta 2 (Su= 13,80 mq);
 - Soffitta 3 con hmax= 1,50 m (Su= 36,11 mq);
 - Terrazzo (S= 67,18 mq);
- Locali in giardino:
- ripostiglio (Su= 13,92 mq);
 - loc. sgombero (Su= 18,90 mq);

(Nota: S= Superficie, Su= Superficie Utile Calpestabile, h= altezza)



2.3 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestable compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Calcolo SLC e SA (Per Ville e Villini):

- **SLC** dell'immobile:

Sup. lorda Seminterrato	109,68	mq
Sup. lorda PT (esclusa scala)	166,86	Mq
Sup lorda P1 (esclusa scala)	0,00	mq
TOT Sup. lorda Calpestable SLC	276,54	mq

- **SA** dell'immobile:

- SA1 - Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Seminterrato (Veranda)	8,22	mq
- Sup lorda P. Rialzato (Veranda)	8,22	mq
- Sup lorda P. Sottotetto (Terrazzo)	67,18	mq
- TOT Sup lorda	83,62	mq

$$SA1 = 25,00 \times 0,30 + (83,62 - 25) \times 0,1 = 13,36 \text{ mq}$$

- SA2 - Cantine, Soffitte e assimilabili comunicanti con la residenza da computare al 50%:

Sup lorda Seminterrato (Cantina)	67,86	mq
Sup lorda P. rialzato	8,22	mq
Sup lorda P. Sottotetto (soffitta)	99,15	mq
TOT Sup lorda	175,13	mq

$$SA2 = 175,13 \times 0,50 = 87,62 \text{ mq}$$



- SA3 - Cantine, Soffitte e assimilabili NON comunicanti con la residenza da computare al 25%:

Sup lorda Seminterrato (Locle di sgombero e ripostiglio)	37,01	mq
Sup lorda P. rialzato	0	mq
Sup lorda P. Sottotetto	0	mq
TOT Sup lorda	37,01	mq

$$SA3 = 37,01 \times 0,25 = 9,25 \text{ mq}$$

- SA4 - giardini da computare al 10% fino al quintuplo della residenza ed al 2% per la parte eccedente:

- Sup. lorda Giardino	377,38	mq
-----------------------	--------	----

$$SA4 = 377,38 \times 0,10 = 37,74 \text{ mq}$$

per un totale di **SA** = SA1+SA2+SA3+SA4= 147,97 mq

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$Sc = SLC + SA = \mathbf{276,54} + 147,97 = 424,51 = \mathbf{425,00 \text{ mq}}$$

Per cui:

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq **425,00 mq**

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale aggiornata** che si allega alla presente perizia.

2.4 Caratteristiche generali e insediative

L'immobile oggetto di stima è sito, come anzidetto, nel Comune di OLBIA (SS), in via Vittorio Veneto n°35.

Il fabbricato, composto da piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto e le aree pertinenziali sono ubicati nella zona B2 - Zone di completamento residenziale dense, ovvero zone completamento residenziale, area centrale della stessa città di Olbia, ma a pochissima distanza dalle principali attività e servizi. L'unità residenziale si raggiunge percorrendo Via Vittorio Veneto, dalla quale si accede all'unità immobiliare.

Zona prevalentemente a destinazione Commerciale e residenziale, ove non mancano le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria; il centro si raggiunge agevolmente così come le principali vie di comunicazione. L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione.



La posizione dell'immobile permette di raggiungere il centro della città, le piazze, le principali attrazioni e le passeggiate presenti nel lungomare di Olbia.

2.5 Caratteristiche costruttive



Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- **STRUTTURA PORTANTE VERTICALE** in blocchi di calcestruzzo completato da parziale rivestimento delle pareti esterno con piastrelle in Klinker color rosso mattone, e le pareti intonacate a civile sono tinteggiate con pittura di colore bianco;
- **SOLAIO** in laterocemento; finitura del TETTO con tegole di laterizio;
- **INTONACI INTERNI** del tipo civile, e sono rifinite a "grana fine", tinteggiate con pitture di colore bianco;
- **INTONACI ESTERNI** del tipo civile, tipo graffiato; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate;
- **PAVIMENTAZIONI INTERNE** sono piastrelle di monocottura;
- **PAVIMENTAZIONI ESTERNE** analoghe al punto precedente.;
- **RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA** in ceramica con colori pastello lucido, delle dimensioni unitarie di cm. 10x10, 20x20 o simili, in opera previa stesura di idoneo collante
- **INFISSI INTERNI** in legno, in parte con superfici vetrate;
- **INFISSI ESTERNI** in legno, si fa presente che alcuni infissi esterni necessitano di piccole lavorazioni di manutenzione;
- **APPARECCHI IGIENICO-SANITARI** ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- **IMPIANTO ELETTRICO** datato sottotraccia e solo in parte funzionante;
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO** presente l'impianto e i terminali ma non funzionante, è assente anche la caldaia;
- **IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO** assente;
- **IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO** realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

2.6 Vizi e difetti riscontrati



L'unità immobiliare immobiliare risulta edificata a partire dai primi anni 60 e completata nel 1963 anno del suo accatastamento, dimostra tutti i suoi anni e avrebbe la necessità



di opere di una riqualificazione completa, infatti si sono riscontrate le seguenti problematiche:

- 1) Le camere presentano problemi di infiltrazioni di tipo meteorico, a causa del deterioramento del manto di copertura e delle opere di impermeabilizzazione sulla grande terrazza ubicata sul fronte principale, alcune camere oltre alla presenza di infiltrazioni presentano fenomeni di Sfondellamento dei solai (al piano Rialzato e nel locale esterno ubicato nel giardino di pertinenza).
- 2) Gli impianti tecnologici presenti (Elettrico, Idrico e di Riscaldamento), hanno la necessità di essere rinnovati e sostituiti, in quanto a causa della vetustà essi non funzionano e si sono riscontrati alcuni interventi per mantenerli ancora attivi, si è anche realizzata una nuova condotta di scarico verso le fogne comunali con demolizione di alcune parti delle pavimentazioni per ripristinare almeno un bagno e la cucina.
- 3) L'impianto di riscaldamento è presente anche con i terminali ma esso non funziona ed inoltre non è presente neppure la caldaia.
- 4) Gli infissi esterni in legno e PVC sono oramai obsoleti e dovrebbero essere sostituiti in quanto la semplice manutenzione straordinaria non permetterebbe il ripristino della funzionalità.
- 5) All'interno della corte pertinenziale sono ancora presenti i rifiuti edili realizzati durante i lavori per il ripristino dello scarico fognario.

A parere dello scrivente, viste le problematiche rilevate, l'immobile non presenta le caratteristiche minime per essere abitabile e nella sua valutazione economica si terrà conto che l'immobile per poter essere utilizzato dovrà subire una ristrutturazione di tipo "pesante", che comporterà la realizzazione di un edificio tecnologicamente nuovo.

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata.



3 - QUESITO TRE – *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:*

3a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

3b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;*

3c) *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio;*

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

4 - 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; inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

L'immobile era censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al foglio 36, particella 876, zona censuaria 1, categoria A/7, classe U, consistenza 13 vani e con una rendita di 2.652,01 euro.

L'immobile risulta denunciato agli uffici del Catasto di Sassari il 23 Febbraio 1963 ed in alcune parti risulta non corrispondente con la situazione realmente rilevata (vedere Rilevo allegato).

A causa delle difformità catastali riscontrate (indicate nelle piante del Rilievo allegate), si è provveduto a presentare un nuovo accatastamento (DOCFA) per aggiornare la conformità catastale dell'immobile.

Attualmente l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al foglio 36, particella 876, Sub. 5, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani e con una rendita di 2.652,01 euro.

5 - QUESITO CINQUE – *“Destinazione urbanistica/ di piano”*
“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Gli strumenti urbanistici del Comune di OLBIA (SS) prevedono che l'area ove è stato ubicato l'unità immobiliare ricade all'interno del Piano Urbanistico del Comune di Olbia, precisamente in zona B. Tale destinazione d'uso è stata confermata nel nuovo Piano

Urbanistico del Comune di Olbia adottato nel mese di Agosto 2020. Si tratta di una zona soggetta a insediamenti di prevalenza residenziale.

L'immobile in oggetto ricade, a sua volta, nell'area Hi 4, ovvero un'area di elevata pericolosità idraulica, all'interno della quale gli unici interventi ammessi riguardano il mantenimento e il recupero delle aree con lo scopo di migliorare, e non peggiorare, le funzionalità del regime idraulico in generale.

Pertanto l'immobile al momento e sinchè non verrà eliminato il vincolo idrogeologico potrà essere solamente oggetto di opere di manutenzione straordinaria o ordinaria, senza la possibilità di utilizzare la volumetria residua del lotto.

6 - 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 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;

Da verifiche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia non risulta presente nessun progetto per la realizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento, dalla verifica delle fotografie aeree storiche della regione Sardegna l'immobile non risulta presente nei voli del 1954 ma è presente nei voli del 1968, in quel periodo la zona ove è ubicata la villetta unifamiliare risultava all'esterno del Centro Urbano di Olbia.

La scheda catastale è stata regolarmente presentata il 23 Febbraio 1963 pertanto siamo certi dell'edificazione dell'immobile antecedentemente al 1967, quando divenne obbligatorio richiedere la Licenza Edilizia per ogni modifica da realizzare all'interno dell'intero territorio comunale. Rispetto alla scheda catastale presentata nel 1963, l'immobile presentava delle lievi difformità sui prospetti in quanto sono state realizzate una nuova porta di accesso al giardino, una nuova finestra nel locale cantina al piano seminterrato ed al piano sottotetto una parte di terrazzo piano è stato realizzato a falda anziché piano in corrispondenza della scala di accesso al Piano rialzato il tutto senza modificare le superfici e le volumetrie esistenti.

Tali opere sono sanabili con una pratica in sanatoria da presentare al Comune di Olbia



al costo di euro 500,00 più le spese progettuali di un tecnico qualificato che presumibilmente potrebbero ammontare a circa 1000,00 euro oltre oneri fiscali.

L'immobile non è dotato di Abitabilità.

7 - QUESITO SETTE – *“Beni gravati da censo, livello o uso civico”*

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;

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

8 - QUESITO OTTO– *“Spese fisse di gestione e di manutenzione”*

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;

Trattandosi di un'unità immobiliare indipendente non sono presenti spese condominiali. Dalle ricerche effettuate sul bene pignorato, non risulta vi siano inoltre spese fisse documentate di gestione e di manutenzione, spese straordinarie o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

9 - QUESITO NOVE - *“Divisione in lotti”*

Dica se è possibile vendere il bene pignorato 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;

Nel caso di vendita del bene pignorato, non essendo divisibile a causa del vincolo Idrogeologico, esso deve essere venduto in un unico lotto.

10 - QUESITO 10 – *“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;

- Il debitore è l'unico proprietario dell'immobile.

11 - QUESITO UNDICI – “Stato del bene”

accerti se l'immobile/i è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente 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;

- Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal signor XXXXX (proprietario) assente al momento del sopralluogo e dal signor XXXXX in qualità di ospite del proprietario.

12 - QUESITO DODICI – “Stato 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;

- Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

13 - QUESITO TREDICI – “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;



- L'immobile in oggetto, come descritto nel punto 5, ricade a sua volta, nell'area Hi 4, ovvero un'area di elevata pericolosità idraulica, all'interno della quale gli unici interventi ammessi riguardano il mantenimento e il recupero delle aree con lo scopo di migliorare, e non peggiorare, le funzionalità del regime idraulico in generale.
Non esistono altri vincoli previsti dal presente quesito.

14 - QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”

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.

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, indipendente, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in “loco” a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2.3, abbiamo anticipato che

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile di 425,00 mq

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non



condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione in percentuale del suo valore.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un' indagine relativa al valore degli immobili residenziali nel comune di Olbia, per immobili di recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, "D2/Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE" del Comune di OLBIA, e le cui variazioni negli ultimi anni (dal 2° semestre del 2020).

Il valore più probabile di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile, per "Abitazioni Civili" con stato conservativo "Normale" risulta di Euro 2.485,00 (min 2.000,00 – max 2.500,00) per metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore è stato ricavato tramite Borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) che si basa sulla

superficie catastale secondo i criteri del D.P.R. 138/98, e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche medie della zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il valore finale dell'immobile in oggetto sarà calcolato moltiplicando il valore più probabile di mercato della zona al metro quadro, (corretto con adeguati coefficienti in funzione delle caratteristiche dell'immobile), per i metri quadrati di superficie commerciale rilevati.

Il valore ricavato, in base ad una attenta analisi eseguita, secondo la stima degli immobili presenti nell'area dell'immobile di Corso Vittorio Veneto è di 2.485,00 €/mq.

Tali valori si riferiscono ad immobili presenti nei pressi di Corso Vittorio Veneto che presentano le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 60 anni, risalente al 1963, e in non buone condizioni, e realizzato con materiali medio alti per allora, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo.

Il prezzo applicato è il valore di mercato sulla base della verifica sugli immobili in vendita o venduti nella stessa zona negli ultimi sei mesi,

A) VALORI DI MERCATO 2.485,00 €/mq

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data odierna è il seguente.

Essendo:

A) Sc - Superficie commerciale: mq 425,00;

B) Valore più probabile: €/mq 2.485,00;

C) Valore più probabile di mercato della zona considerando i Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile (in riferimento, al D.P.R. n°138/98 ed alle consuetudini tecniche locali):

- Considerati i seguenti Coefficienti Correttivi:

Orientamento	NESSUN ORIENTAMENTO PREVALENTE	1,000	X
Esposizione	Su più lati	1,050	X
Affaccio	Su strada	1,000	X
Taglio	>200 MQ	1,000	X
Terrazzi Giardino	presente - 66 mq	1,150	X
Distribuzione	mediocre	0,975	X
Luminosità	molto Luminoso	1,050	X
Vetustà	58 anni - Anno costruzione 1963	0,700	X
Finitura	ordinaria	1,000	X
Manutenzione Immobile	da eseguire manutenzioni straordinarie	0,700	X



Manutenzione Stabile	Mediocre	0,950	X
Riscaldamento	assente	0,900	X
Efficienza Energetica	Bassa	0,950	X
Tipologia Stabile	Signorile	1,050	X
Parcheggio	comodo	1,100	X
Trasporti	Nella media della zona	1,000	X
Traffico	Via normale	1,000	X
Zona	Nella media della zona	1,000	=
TOT		0,568262	

ci portano un valore di mercato della zona per il presente immobile pari a:

C) € /mq 2.485,00 X 0,568262 = € 1.412,13 €/mq;

D) Valore dell'immobile corretto sulla base delle specifiche dell'immobile oggetto della perizia:

D) = A x C = 425,00 mq X €/mq 1.412,13

D) Valore immobile = € 600.155,70

Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 600.000,00

VALORE U.I. = € 600.000,00

(euro seicentomila/00 in cifra tonda)

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nell'area dell'immobile.

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione presente a Olbia (SS) in Via Vittorio Veneto n°35.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obiettivi e da criteri prudenziali.

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 10-15 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.



In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni.

Olbia, 23/10/2021



IL CTU
Ing. XXXXX
(firmato digitalmente)



Documentazione allegata:

- Allegato 1 – Relazione fotografica;
- Allegato 2 – Richiesta avvio Operazioni Peritali e Verbale;
- Allegato 3 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4 – Visura Ipocatastale immobile;
- Allegato 5 – Visura catastale dell'immobile aggiornata;
- Allegato 6 – Planimetria catastale dell'immobile aggiornata;
- Allegato 7 – Redazione DOCFA, aggiornamento accatastamento;
- Allegato 8 – Rilievo planimetrico immobile aggiornato;
- Allegato 9 - Atto di possesso immobile.

