

 **TRIBUNALE DI ORISTANO**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Istruttore:  *Dott.ssa Paola Bussu*

Creditore procedente:

Debitori:


Tecnico incaricato C.T.U
Ing. Carla Madau





Sommario

Sommario	2
Elenco degli immobili.....	3
Svolgimento delle operazioni peritali:	3
Risposte ai quesiti	4
Quesito n.1	4
Quesito n.2	6
Quesito n.3	9
Quesito n.4:	9
Quesito n. 5:	9
Quesito n. 6:	11
Quesito n. 7:	11
Quesito n. 8:	12
Quesito n. 9:	12
Quesito n.10:	12
Quesito n.11:	12
Quesito n. 12:	13
Quesito n. 13:	14
Conclusioni	15
Appendici:.....	16
Allegati:.....	16



Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Carla Madau, avente sede in Via Amsicora n. 8 ad Abbasanta, con provvedimento del 09/10/2022, ha ricevuto nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano Dott.ssa Paola Bussu, relativamente l'esecuzione immobiliare iscritta nel R.Es. con il n. 24/2022 promossa da , contro

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico, la sottoscritta ha estratto copia del fascicolo della procedura.

Visti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Oristano, con gli accertamenti presso gli archivi comunali, la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Elenco degli immobili

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Marrubiu e identificato come segue:

- Immobile sito in Via Vincenzo Bellini, 6 - piano T distinto al NCEU al Fg. 24 Mapp. 1234.

Svolgimento delle operazioni peritali:

La scrivente, il 03.11.2022 tramite raccomandata A/R, ha inviato all'esecutato l'informativa al debitore, il verbale di nomina e l'avviso di avvio delle operazioni peritali previste per il 12.11.2022 (cfr. Allegato 1).

Nella data prestabilita, alle ore 10.40 si è dato avvio alle operazioni peritali alla presenza (cfr. Allegato 2). In seguito a tali operazioni si è provveduto a rispondere ai quesiti come segue.



Risposte ai quesiti

Quesito n.1

"a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;"

La sottoscritta ha provveduto ad inviare, in data 03.11.2022, per mezzo di r/a, copia dell'informativa per il debitore

"b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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;"

Tra la documentazione depositata è presente il certificato ipotecario speciale.

La sottoscritta ha effettuato una ricerca presso gli archivi catastali volta all'acquisizione della Visure storiche ventennali catastali (cfr. Appendice n.1);

"c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);"

In seguito ad una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. Appendice n.2) al fine di verificare la documentazione è emerso quanto riportato:

- . **Ipoteca legale** derivante da iscrizione al ruolo emessa da Equitalia Sardegna SPA. Repertorio 1671/3655 del 15.10.2008, iscritta il 16.10.2008, Registro Generale 7653, Registro particolare 1408.
- . **Verbale di pignoramento immobili** notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Oristano, trascritto il 13.03.2017, Repertorio 246/2017 del 03.03.2017, Registro Generale n. 1362, Registro Particolare n. 997.
- . **Verbale di pignoramento immobili** notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Oristano, trascritto il 12.10.2017, Repertorio 1250/2017 del 30.09.2017, Registro Generale n. 5745, Registro Particolare n. 4346.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emessa da Giudice di Pace di Oristano, Repertorio 385/2017 del 21.11.2017, iscritta il 14.02.2018, Registro Generale 941, Registro particolare 101.
- **Verbale di pignoramento immobili** notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Oristano, trascritto il 07.06.2022, Repertorio 355/2022 del 12.05.2022, Registro Generale n. 3341, Registro Particolare n. 2682 a cui segue **rettifica** trascritta il 16.09.2022 Registro Generale n. 5439, Registro Particolare n. 4414.

"d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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;"

Sono stati acquisiti presso gli archivi catastali l'estratto di mappa (cfr. Appendice n.3) e presso gli uffici comunali il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento (cfr. Appendice n.4).

"e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale;"

Si è provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile Sussidiario di Oristano l'atto di compravendita a rogito del notaio Federico Andreani del 01.02.1992 (Repertorio 2314, Raccolta 665) a favore di

contro

(cfr. Allegato n.3). Trattasi sia dell'atto di provenienza ultraventennale, sia dell'atto di acquisto a favore dell'esecutato.

"f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;"

Tra la documentazione fornita dal creditore procedente è presente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio relativo all'esecutato.



Quesito n.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.)"

In seguito all'accesso ai luoghi si è verificato che l'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso civile ubicato nel comune di Marrubiu, sviluppato su un unico piano con accesso principale dalla via Bellini al civico 6 (cfr. Appendice 5: Foto 1); è provvisto di accesso secondario lungo la stessa via al civico n.8 (cfr. Appendice 5: Foto 2).

È censito al NCEU al Fg. 24 Mapp. 1234 e confina a Nord, a est e a ovest con altre proprietà, mentre nel lato sud-sud ovest confina con la Via Bellini.

Al bene, come già indicato, si accede dal civico n.6 posto sulla via Bellini. Entrando vi ci si trova nell'ingresso-disimpegno (Ingresso: 11,32 mq- cfr. Appendice 5: Foto 3-4) attorno al quale sono distribuiti gli ambienti che compongono il corpo di fabbrica principale. Entrando ci si trova sulla sinistra la Camera 1, adibita a camera matrimoniale (Camera 1: 11,12 mq- cfr. Appendice 5: Foto 5-6), sulla destra la Camera 2, adibita a camera doppia (Camera 2: 10,95 mq- cfr. Appendice 5: Foto 7-8); frontale all'ingresso si ha il bagno (Bagno: 5,80 mq- cfr. Appendice 5: Foto 9-10) e la cucina-soggiorno (Cucina-Soggiorno: 29,30 mq- cfr. Appendice 5: Foto 11-12).

Accedendo dal civico 8, invece, si giunge in un vano adibito a locale di sgombero (Sgombero: 14,85 mq- cfr. Appendice 5: Foto 13-14) sul quale si affaccia la finestra del bagno e si ha accesso alla cucina e ad un'area scoperta.

Nell'area cortilizia (Area cortilizia: 113,80 mq- cfr. Appendice 5: Foto 19-20-21) la quale si presenta quasi totalmente pavimentata con aiuole piantumate poste nella porzione centrale e lungo il muro di recinzione posto nel lato nord-est, sono presenti lungo i lati perimetrali che segnano il confine della proprietà, dei fabbricati accessori; trattasi di un volume adibito a locale di sgombero (Sgombero: 16,70 mq- cfr. Appendice 5: Foto 22-23-24) e di una tettoia (Tettoia: 14,00 mq- cfr. Appendice 5: Foto 17-18).

L'immobile è dotato di un camino a legna posto nel locale soggiorno-cucina, non sono presenti altri impianti di riscaldamento.

La fornitura di acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte con cavi esterni coperti da canale.

Gli ambienti del corpo di fabbrica principale presentano una pavimentazione in gres di diversa tipologia e sono rifiniti con intonaco di tipo civile fatta eccezione del bagno rivestito con piastrelle e della parete su cui è posto l'angolo cottura.

Gli infissi posti sul fronte strada sono in alluminio e nello specifico le finestre sono dotate di persiana e oscuranti interni, i restanti infissi esterni in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

La copertura si presenta a doppia falda, quella prospiciente Via Bellini realizzata con pannelli di amianto, internamente non è visibile la struttura in quanto è presente un solaio piano, pertanto in questa porzione di immobile si ha altezza interna pari a 2,77 m. La falda posta verso l'area cortilizia presenta struttura lignea, con travi e tavolato posti a vista internamente e rifinito con manto in tegole di tipo portoghese, in questa porzione di immobile si ha altezza interna che segue l'andamento della falda (H max 3,50 m- H min 2,30 m).

I locali realizzati sull'area cortilizia hanno struttura realizzato con blocchi in cls e laterizio, il vano adibito a locale di sgombero è dotato di impianto elettrico, ha copertura realizzata con struttura in legno e pannelli in amianto; Gli infissi sono in legno fatta eccezione della porta di ingresso la quale è in alluminio. la tettoia ha copertura realizzata con travetti metallici e pannelli di amianto.

lapidea con solaio in travi in legno e incannucciato. Il manto di copertura è in coppi. L'autorimessa è realizzata in blocchi e ha copertura in laterocemento.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta nel suo complesso in buono stato. Internamente, nella porzione anteriore del corpo di fabbrica principale, in corrispondenza della falda posta verso la strada, si denotano segni di degrado nel solaio piano, infatti sono evidenti le lesioni presenti nel controsoffitto che ne maschera le falde (cfr. Appendice 5: Foto 5-6).

Il locale accessorio adibito a pertinenza dell'abitazione si trova in buono stato mentre la tettoia ha struttura allo stato grezzo e precaria.

Consistenze

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici (cfr. Appendice 7).

Superficie utile residenziale		
Ingresso- disimpegno	mq	11,32
Camera 1	mq	11,12
Camera 2	mq	10,95
Bagno	mq	5,80
Soggiorno-cucina	mq	29,50
S.U. Residenziale	mq	68,69

Superficie non residenziale		
Tettoia	mq	14,00
Locale di sgombero	mq	16,70
Area cortilizia	mq	113,80
Locale di sgombero interno	mq	14,85
Passaggio pedonale	mq	3,55
snr	mq	162,90

La superficie commerciale complessiva dell'immobile si ottiene sommando alla superficie lorda del fabbricato residenziale (comprensiva di muri perimetrali e tramezzi interni), la tettoia (valutata al 20%), le pertinenze esterne e non comunicanti (conteggiate al 25%), la superficie dell'autorimessa (conteggiate al 50%) e la superficie del giardino (valutata al 10% fino a 25 mq e la superficie in eccedenza al 2%) per un valore complessivo pari a 169,87 mq di superficie commerciale.

Superficie commerciale complessiva		
Superficie lorda piano terra (100%)	mq	87,49
Locali accessori comunicanti (35%)		5,85
Locali accessori non comunicanti (25%)	mq	8,42
Cortile (10% fino a 25 mq, eccedenza al 2%)	mq	4,27
Accesso pedonale (10%)	mq	0,35
Superficie commerciale	mq	106,40

Quesito n.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 indicato 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;"*

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come immobile sito nel Comune di Marrubiu, identificate nel NCEU come segue: Foglio: 24, Particella: 1234, PT, Categoria: A/2, Classe: 1, consistenza 4,5 vani. Si ha conformità tra descrizione attuale e descrizione indicata nel pignoramento. Tale descrizione consente l'individuazione del bene.

Quesito n.4:

"Proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima"

La planimetria catastale (cfr. Appendice n. 4) non risulta conforme allo stato rilevato in quanto:

- risulta differente la sagoma del corpo di fabbrica principale,
- sono assenti i volumi accessori posti sull'area cortilizia,
- è differente la distribuzione interna.

Per quanto sopraesposto, sarà necessario predisporre la pratica per la regolarizzazione catastale con procedura TIPO MAPPALE e seguente DOCFA per cui si stima un onorario del tecnico professionista per il disbrigo della pratica, comprese spese e oneri, pari a 1.800,00 €.

In seguito alla sovrapposizione tra stato dei luoghi e mappe catastali si è constatato che porzione dell'area cortilizia e della tettoia realizzata su essa ricadono all'interno del mappale 2531 per una superficie pari a circa 28,00 mq. Al fine di definire i reali confini occorre procedere con una pratica di regolarizzazione catastale la quale comporta una spesa di circa 2.500 € comprensiva di onorario del tecnico spese e oneri.

Quesito n. 5:

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

L'immobile sorge su un lotto ricadente, secondo la zonizzazione prevista dal Piano Urbanistico Comunale in vigore, all'interno della zona B, completamente residenziale (cfr. Allegato 4).

La zona B è regolamentata dall'art. 2 delle N.T.A. del P.U.C. Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di ripristino, di restauro, di conservazione, di demolizione, di nuove costruzioni, sopraelevazioni e di ampliamento. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici, alberghi, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali non moleste o nocive. Gli attuali spazi destinati ad attività pubbliche non possono essere interessati da nuove costruzioni od ampliamenti, salvo il caso che i volumi edificandi abbiano le stesse destinazioni d'uso delle aree. Le attuali aree individuate soddisfano le prescrizioni del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983. Per i lotti liberi e per le costruzioni esistenti sono ammessi i tre piani fuori terra. Per le nuove costruzioni o in casi di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo l'adeguamento ad allineamenti in atto tra i fabbricati confinanti o ex novo onde permettere eventuali allargamenti stradali. Non sono consentite costruzioni accessorie a filo strada ad eccezione dei garage.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- Indice di fondiario: 3,00 mc/mq;
- Superficie coperta: 0,50 mq/mq
- Altezza massima degli edifici: 10,00 m;
- Distanza dai fabbricati:
 - in aderenza,
 - 8,00 m con parete finestrata
 - 6,00 m con pareti non finestate
- Distanza dai confini:
 - in aderenza,
 - 4,00 m con parete finestrata
 - 3,00 m con pareti non finestate

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, in tratti con tessuto urbano già definito. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal C.C. Le dimensioni delle finestre devono garantire i rapporti rispetto alle superficie di pavimento dei vani previsti dalle norme igieniche per le varie destinazioni d'uso. Gli standard urbanistici già individuati soddisfano le prescrizioni del D.A. n. 2266/U del 1983. Per le costruzioni poste all'angolo tra due strade, è obbligatorio lo smussamento dello spigolo del fabbricato ed eventuali oggetti devono essere contenuti entro un arco, avente per tangenti i lati delle strade ed un raggio minimo di ml. 4,50. Per gli edifici di nuova costruzione, o per gli ampliamenti e le sopraelevazioni con una nuova volumetria superiore al 50% di quella esistente,



ad ogni 10,00 mc. di nuove volumetrie deve corrispondere un mq. di area da destinare a parcheggi privati, con un minimo di mq. 10,00 per unità abitativa.

Quesito n. 6:

"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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;"

L'accesso agli atti amministrativi del Comune di Terralba ha permesso l'acquisizione la documentazione relativa ad eventuali titoli edilizi mostrandoti la legittimità dell'immobile in oggetto. La documentazione fornita include:

Autorizzazione rilasciata il 14.10.1969 al Sig. _____ per il rifacimento della copertura con pannelli di "Eternit";

Autorizzazione edilizia n.8/2000 rilasciata alla _____ per il rifacimento del tetto.

Tali atti sono autorizzazioni per la realizzazione di interventi in copertura e sono privi elaborati grafici, l'assenza di tale documentazione non consente di procedere alla verifica della conformità della costruzione. L'immobile è privo di dichiarazione di agibilità.

Quesito n. 7:

"7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

Il bene è unico e non risulta facilmente e comodamente divisibile, pertanto non è possibile formare più di un lotto per la vendita del bene. Si consiglia la vendita come unico lotto.



Quesito n. 8:

"Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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 oggetto di esecuzione immobiliare è pignorato nella sua totale consistenza.

Quesito n. 9:

"Accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;"

Il bene oggetto di esecuzione è occupato dalla famiglia della

Quesito n.10:

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

Non sussiste il caso



Quesito n.11:

"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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sta di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo



annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

L'immobile è ubicato all'interno del centro abitato di Marrubiu, non sussiste vincolo artistico, storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, di vincoli o di oneri di natura condominiale; non risulta, inoltre, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici (cfr. Allegato 4).

Quesito n. 12:

"determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);"

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Attraverso la consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2022 è emerso che l'immobile ricade all'interno della zona B1 - Centrale/Centro edificato per la quale, con riferimento alla destinazione residenziale

i valori attribuiti agli immobili, sono compresi fra un minimo di 680,00 €/mq ad un massimo di 970,00 €/mq. Dall'indagine di mercato condotta sul campo, però, si è constatato un valore differente il quale varia tra i 490 €/mq e i 700 €/mq.

Si ritiene, pertanto, di dover attribuire il più probabile valore di stima del bene pari 680 €/mq. Tale valore deriva da considerazioni riguardanti la vetustà, la qualità di dislocazione, di distribuzione e architettonica. Moltiplicando il valore stimato al metro quadro per la superficie commerciale si ottiene il valore commerciale dell'immobile

mq 106,40 x 680 €/mq = **72.350,64 €** Valore di mercato in condizioni di ordinarietà

A tale importo vanno scorporati gli oneri per la regolarizzazione:

- Decremento per incidenza opere (corrispondente a circa il 12% del valore del bene) - 9.000,00 €
- Pratiche per la regolarizzazione catastale - 4.000,00
- Assenza di garanzia (-10%) - 7.235,06€

Valore di mercato dell'immobile = **52.115,58 €**

Tale valore può essere approssimato a € 52.000,00.

Quesito n. 13:

"Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni"

In seguito alla sovrapposizione tra lo stato rilevato e le mappe catastali si è constatato che una porzione dell'area cortilizia e della tettoia realizzata su essa ricadono all'interno di un mappale non oggetto di pignoramento, il mappale 2531. Lo sconfinamento riguarda un'area di consistenza pari a circa 28,00 mq.

Dall'analisi delle carte fornite dal personale dell'Ufficio Tecnico del comune di Marrubiu (cfr. Appendice n. 8) emerge che lo stato dei luoghi è tale almeno dal 2002.



Conclusioni

La sottoscritta C.T.U. Dott. Ing. Carla Madau ha determinato quanto segue:

- È stata verificata la continuità ultraventennale di provenienza;
- La descrizione dei beni presente nell'atto di pignoramento è corretta e ha consentito di identificarli. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Dal consulto della documentazione pervenuta in seguito all'accesso agli atti non è stato possibile verificare la conformità urbanistica;
- L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è regolarmente censita al NCEU ma necessita dell'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale.
- L'immobile oggetto di pignoramento non risulta facilmente divisibile. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità.
- Non risulta che sussista alcun diritto di censo, livello o di usi civici.
- Il valore di mercato determinato alla data del 16.12.2022 per l'immobile oggetto dell'esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni di stima è il seguente:

Immobile:

Foglio 24 Particella 1234

Valore di mercato:

52.000,00 €

Avendo la sottoscritta assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Abbasanta, li 16/12/2022

Tecnico incaricato C.T.U

Ing. Carla Madau

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appendici:

Appendice 1	Visure Storiche
Appendice 2	Ispezioni ipotecarie
Appendice 3	Estratto di mappa
Appendice 4	Planimetria catastale
Appendice 5	Relazione fotografica
Appendice 6	Accesso agli atti- Comune di Marrubiu
Appendice 7	Elaborati grafici
Appendice 8	Sovrapposizione stato rilevato e mappe catastali- Documentazione fornita dal Comune

Allegati:

Allegato 1	Raccomandata avviso sopralluogo e invio informativa al debitore
Allegato 2	Verbale sopralluogo
Allegato 3	Atto di acquisto dell'esecutato
Allegato 4	Certificato di destinazione urbanistica

