



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

*Procedura n° 99/2015 R.G.E.
Promossa da:*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E.: Dott.ssa Costanza Teti

C.T.U.: Arch. Andrea Giovanni Antolini



Parti in causa

Città di Olbia, Tribunale di Olbia, Sezione di Pignoramento, Dott. Andrea Giovanni Antolini, T. 1

(

/

(

!

Introduzione

Il sottoscritto Arch. Andrea Giovanni Antolini con studio in Olbia via Regina Elena n° 68, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 884, in data 14 febbraio 2021 è stato nominato CTU ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza. Il giudice ha conferito l'incarico di redigere la stima del valore della proprietà di un mezzo di un immobile a destinazione abitativa, di un mezzo della proprietà di due cantine e di un mezzo della proprietà di un posto auto, tali beni sono tutti ubicati nel Comune di Arzachena, all'interno del Condominio La Sarra, in via Luigino Demuro.

Distinti rispettivamente al catasto fabbricati:

- appartamento	fg 41	mappale 4588	sub 31
- cantina	fg 41	mappale 4588	sub 10
- cantina	fg 41	mappale 4588	sub 5
- posto auto	fg 41	mappale 4588	sub 64

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

I beni oggetto del pignoramento da un'ispezione catastale eseguita dal sottoscritto sono così intestati:

- Appartamento fg. 41 part. 4588 sub 31, 1/2 della proprietà è , 1/4 della proprietà è di , nato a San Gavino Monreale in comunione dei beni , 1/4 della

proprietà è di

nata a San Gavino Monreale
in comunione dei beni

- Cantina F.G. 41 part. 4588 sub.10, $\frac{1}{2}$ della proprietà è di nato a San Gavino Monreale, $\frac{1}{4}$ proprietà di , nato a San Gavino Monreale c.f. in comunione dei beni con , $\frac{1}{4}$ della proprietà è nata a San Gavino Monreale in comunione dei beni con
- Cantina F.G. 41 part. 4588 sub 5, $\frac{1}{2}$ della proprietà è di nato a c.f. , $\frac{1}{4}$ della proprietà è di , nato a San Gavino Monreale c.f. in comunione dei beni con , $\frac{1}{4}$ proprietà di il C.F. in comunione dei beni con
- Posto auto scoperto F.G. 41 part. 4588 sub 64, $\frac{1}{2}$ della proprietà è di nato a San Gavino Monreale c.f. , $\frac{1}{4}$ della proprietà è di , nato a San Gavino Monreale c.f. in comunione dei beni con ria , $\frac{1}{4}$ della proprietà è di nata a San Gavino Monreale il c.f. in comunione dei beni con

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il 5 luglio 2005 al n. part. 4/18, e successivo atto integrativo ai dati catastali di cui al rogito 13 ottobre 2008 rep. 52506/27139 del dott. Manlio Pitzorno, Notaio in Sassari, trascritto il 27/10/2008 al n. part 7927.

Con il suddetto atto di permuta i signori i e coniugi e cedevano alla società Azzurra srl il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato comprendente le porzioni su descritte. Il suindicato terreno era pervenuto ai medesimi signori e coniugi per compera dai signori Ruzzittu Maria Paolina, nata a Calangianus (ss) il 12 aprile 1939, Ruzzittu Biagio Gino, Ruzzittu Paolina, Ruzzittu Domenica, Ruzzittu Biagio Longino, Ruzzittu Santino, con l'atto 9 gennaio 2003 rep.n.47689 del Dr. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia, trascritto il 15/01/2003 al n.part. 509.

Sull'immobile di cui sopra gravano le seguenti formalità, eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania:

- ipoteca giudiziale iscritta il 18 marzo 2013 al n. part. 270 e n. gen. 2140 per euro 100,000,00 (centomila virgola zero zero) a favore di Emil Banca- Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede a Bologna, Via Cesare Battisti n. 10, presso lo studio dell'Avv., Alessandro Baroni, a carico del

gravante la sua comproprietà per una metà,
- pignoramento immobiliare trascritto il 29 maggio 2015 al n. part. 2577 e n. gen. 3575, a favore di Emil Banca- Credito Cooperativo, con sede a Bologna, con domicilio eletto in Tempio Pausania, Via Roma n.32, presso lo studio dell'avv. Alberto Quargnenti, a carico del sig. _____, gravante la sua comproprietà per una metà.

Alla Presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Visura storica.
- Visura per soggetto.
- Elenco subalterni.
- Elaborati planimetrici
- Estratto del catasto.
- Relazione notarile.
- Ispezione presso l'agenzia delle entrate per verifica presenza di contratti di locazione o altra natura.
- Riepilogo spese dovute di condominio.
- Planimetrie catastali.
- Concessione edilizia.
- Certificato di agibilità.

Quesito 2:

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "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;

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il sottoscritto Arch. Andrea Giovanni Antolini nominato CTU dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania Costanza Teti, dopo averne dato comunicazione alle parti coinvolte tramite raccomandata postale, si è recato nei luoghi per cui è causa siti in Arzachena via Luigino Demuro condominio la Sarra, il 02/02/2022 alle ore 10.00 accompagnato dal custode dell'IVG Geom. Emanuele Murrighili.

Al momento del sopralluogo oltre al sottoscritto e al geom. Murrighili era presente solo la sig.ra _____ attuale occupante dell'immobile e figlia dei signori _____, in seguito al sopralluogo si è unito il sig. _____ titolare di ¼ dell'immobile.

Agli immobili in questione ci si arriva percorrendo la strada provinciale SP90 in direzione di Santa Teresa di Gallura si giunge all'ingresso di Arzachena si percorre Viale Costa Smeralda, si svolta a destra in viale Evangelista Torricelli, e si prosegue in direzione nord verso via L. Demuro.

La zona nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ha carattere

prevalentemente residenziale, trovandosi in posizione rialzata rispetto al centro del paese, gode di una pregevole vista, ma la sua distanza dal centro del paese è tale da non rendere agevole raggiungerlo a piedi. In prossimità del condominio in questione si possono comunque trovare alcuni negozi di abbigliamento e non distante una farmacia.

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in un complesso edilizio conosciuto con il nome "complesso La Sarra" composto da tre corpi di fabbrica, i corpi A-B-C. I blocchi risultano accessibili in modo autonomo ed indipendente tramite vani scala e ascensori presenti in ognuno di essi.

L'edificio è costruito con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato e tamponature in doppio muro di mattoni forati di cm. 12+8 con all'interno pannelli in polistirene da 3 cm, i solai sono stati costruiti con travetti prefabbricati in latero-cemento, pignatte in laterizio e getto di calcestruzzo; i tramezzi sono in mattoni forati dello spessore di cm. 8; gli intonaci interni ed esterni sono del tipo liscio "al civile".

La tinteggiatura interna è in tempera bianca mentre la tinteggiatura esterna è al quarzo con tonalità giallo ocra e bordeaux. Tutti gli appartamenti sono collegati alla rete idrica e fognaria gestite dall'autorità d'ambito. Per quanto riguarda la corrente elettrica questi immobili sono ancora allacciati alla rete elettrica di cantiere per problemi di approvvigionamento da parte della società fornitrice. Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano all'interno del blocco C del condominio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto 1: Appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 41 mapp.4588 sub 31.

Si trova al piano terra rialzato del blocco C del condominio la Sarra, confina catastalmente con i subalterni 30,122, 35 e con il blocco scala dal quale avviene l'accesso direttamente al soggiorno pranzo. L'unità presenta i seguenti dati:

- Superficie coperta mq. 58,70
- Superficie veranda coperta mq. 9,54
- Superficie veranda scoperta mq. 12,50

Internamente è composto da un soggiorno pranzo di 27,00 mq con angolo cottura, una camera da letto di 15,00 mq., disimpegno, ripostiglio e bagno. E' presente una veranda esterna, in parte coperta, collegata al soggiorno.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato. Le pareti del bagno risultano rivestite per un'altezza di m. 1,90. I sanitari del bagno sono della serie sospesa in ceramica, il box doccia in pvc. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m. L'impianto elettrico, con cavi sottotraccia, è suddiviso in diversi circuiti. E' presente l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, che produce anche l'acqua calda per usi sanitari, con radiatori in alluminio pressofuso. Gli infissi sono in legno con persiane dello stesso materiale.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono sia all'interno che all'esterno. E' presente una macchia di umidità nella parete del soggiorno confinante con il bagno, probabilmente dovuta ad una perdita d'acqua nelle tubazioni del bagno. Esternamente la pergola in legno necessita di manutenzione. Attualmente l'immobile è occupato dalla signora _____ figlia dei signori _____ titolari di un mezzo della proprietà dell'immobile.

La proprietà è così suddivisa:

- 1/2 del sig. (esecutato nella presente procedura)
- 1/4 della sig. (sorella del)
- 1/4 del sig. (coniuge in comunione dei beni con)

Di seguito le superfici utili dell'appartamento:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - soggiorno pranzo angolo cottura | 27,00 mq |
| - bagno | 5,17 mq |
| - camera da letto | 15,00 mq |
| - disimpegno | 1,80 mq |
| - ripostiglio | 1,70 mq |

totale superficie utile

50.67 mq

Dall'analisi della documentazione reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Arzachena, questo immobile facente parte del blocco "C" del condominio la Sarra è edificato con le concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n 298/05 del 08/11/2005
- Concessione edilizia Variante n.1 n.129-07 del 07/10/2007
- Concessione edilizia Variante n 2 n 180-0/ del 06/10/2008
- Inizio lavori protocollato in data 20 dicembre 2005 e fine lavori del 10 settembre 2008.

Agli atti del Comune di Arzachena risulta regolare certificato di agibilità del 04 Maggio 2009 corredato delle dichiarazioni di conformità degli impianti, delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del verbale di collaudo delle opere strutturali del 02 Settembre 2009.

Lotto 2: Cantina foglio 41 part. 4588 sub.10 Cat. C/2

Si trova al piano seminterrato del blocco C del condominio la Sarra, confina catastalmente con i subalterni 2, e con il blocco scala dal quale avviene l'accesso. La superficie coperta è di 9,58 mq. Internamente è presente un unico vano di mq. 8,73. L'altezza interna della cantina è di mt. 2.30. I pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura di buona fattura della misura di cm. 30x30, il portoncino d'ingresso in metallo di tipo blindato; l'impianto elettrico è sottotraccia con placche e frutti di marca Bticino. Sono presenti segni di umidità dovuti all'acqua che in alcuni episodi ha allagato la parte inferiore del piano semi interrato (vedi foto allegate).

La proprietà di tale immobile è così suddivisa:

- 1) 1/2 del sig. (esecutato nella presente procedura)
- 2) 1/4 della sig. (sorella del)
- 3) 1/4 del sig. (coniuge in comunione dei beni con)

Dall'analisi della documentazione reperita dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Arzachena, questo immobile facente parte del blocco "C" del condominio la Sarra è edificato con le concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n 298/05 del 08/11/2005
- Concessione edilizia Variante n.1 n.129-07 del 07/10/2007

- Concessione edilizia Variante n 2 n 180-0/ del 06/10/2008
- Inizio lavori protocollato in data 20 dicembre 2005 e fine lavori del 10 settembre 2008.

Agli atti del Comune di Arzachena risulta regolare certificato di agibilità del 04 Maggio 2009 corredato delle dichiarazioni di conformità degli impianti, delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del verbale di collaudo delle opere strutturali del 02 Settembre 2009.

Lotto 3: Cantina distinta al N.C.E.U. al fg. 41 part. 4588 sub. 5.

Si trova al piano seminterrato del blocco C del condominio la Sarra, confina catastalmente con i subalterni 3,4 e con il corridoio di distribuzione alle altre cantine. La superficie coperta è di 6,20 mq. Internamente è presente un unico vano di mq. 5,28. L'altezza interna della cantina è di mt. 2.30. I pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura di buona fattura della misura di cm. 30x30, il portoncino d'ingresso in metallo di tipo blindato; l'impianto elettrico è sottotraccia con placche e frutti di marca Bticino. Sono presenti segni di umidità dovuti all'acqua che in alcuni episodi ha allagato la parte inferiore del piano semi interrato (vedi foto allegate).

La proprietà di tale immobile è così suddivisa:

- 1) ½ del sig. (esecutato nella presente procedura)
- 2) ¼ della sig. (sorella del)
- 3) ¼ del sig. (coniuge in comunione dei beni con)

Dall'analisi della documentazione reperita dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Arzachena, questo immobile facente parte del blocco "C" del condominio la Sarra è edificato con le concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n 298/05 del 08/11/2005
- Concessione edilizia Variante n.1 n.129-07 del 07/10/2007
- Concessione edilizia Variante n 2 n 180-0/ del 06/10/2008
- Inizio lavori protocollato in data 20 dicembre 2005 e fine lavori del 10 settembre 2008.

Agli atti del Comune di Arzachena risulta regolare certificato di agibilità del 04 Maggio 2009 corredato delle dichiarazioni di conformità degli impianti, delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del verbale di collaudo delle opere strutturali del 02 Settembre 2009.

Lotto 4: Posto auto scoperto distinto N.C.E.U. al fg 41 part. 4588 sub. 64 cat c/6

Posto auto scoperto, ubicato nel complesso residenziale denominato "Condominio La Sarra", Corpo A. Il posto auto in oggetto è rifinito nella pavimentazione in cls, al momento del sopralluogo risulta non occupato. La superficie è di mq. 12,00.

Quesito 3:

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;

I dati identificativi dei beni oggetti del pignoramento, così come i dati catastali coincidono perfettamente con i dati riportati nel pignoramento.

Quesito 4:

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.

Le planimetrie catastali degli immobili riportano fedelmente la situazione dello stato di fatto attuale.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Nel PUC del Comune di Arzachena la Zona è individuata dal **C5** ovvero zone di espansione.

Gli Interventi sugli immobili esistenti in zona classificata "C" e in assenza di predisposizione di P.D.L., sono di seguito classificati:

a) manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;

c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti, la razionalizzazione dell'esistente; naturalmente in fase di successiva stesura di P.D.L., l'intero volume dell'immobile

sarà ricompreso all'interno della potenzialità volumetrica della sottozona che comunque rimane fisso ed invariabile.

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;

L'edificio nel quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato secondo le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n 298/05 del 08/11/2005
- Concessione edilizia Variante n.1 n.129-07 del 07/10/2007
- Concessione edilizia Variante n 2 n 180-0/ del 06/10/2008
- Inizio lavori protocollato in data 20 dicembre 2005 e fine lavori del 10 settembre 2008.

Agli atti del Comune di Arzachena risulta regolare certificato di agibilità del 04 Maggio 2009 corredato delle dichiarazioni di conformità degli impianti, delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del verbale di collaudo delle opere strutturali del 02 Settembre 2009.

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto approvato dagli uffici competenti.

Si allega alla presente la concessione edilizia e il certificato di agibilità.

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.

Non è il caso in questione.

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.

Gli oneri ed i vincoli condominiali sono descritti nel regolamento di condominio e nelle relative tabelle millesimali (Regolamento Condominio e Tabelle La Sarra).

L'amministratrice di condominio è la Dott.ssa _____, con studio in Arzachena, via Magenta, 17 (SS), la quale ha fornito al sottoscritto una tabella di riepilogo delle spese residue dovute al condominio, che al 27 Aprile 2022, ammontano a € 667,72.

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.

E' possibile vendere i beni oggetto del pignoramento in più lotti. Il sottoscritto Ctu propone di poter vendere i lotti separatamente, ovvero:

- **Lotto 1:** ½ del diritto di proprietà di un appartamento di civile abitazione distinto al catasto fabbricati al 41 part. 4588 sub 31.
- **Lotto 2:** ½ del diritto di proprietà di una cantina distinta al catasto fabbricati al foglio 41 part. 4588 sub 10 (cat.C/2).
- **Lotto 3:** ½ del diritto di proprietà di una cantina distinta al catasto fabbricati al foglio 41 part. 4588 sub 5 (cat.C/2).
- **Lotto 4:** ½ del diritto di proprietà di un posto auto scoperto distinto al catasto fabbricati al foglio 41 part 4588 sub 64(C/6).

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 tenendo conto delle quote 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;

Gli immobili sono pignorati pro quota, ma non è possibile dividere in natura tali immobili, è possibile però vendere gli immobili in più lotti come specificato nel quesito precedente.

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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'appartamento distinto al catasto fabbricati al foglio 41 part. 4588 sub 31, è attualmente occupato dalla figlia dei proprietari dell'altra metà del diritto di proprietà, ovvero i signori
Da un sopralluogo presso l'agenzia delle entrate di Olbia in data 03/05/2022 non risulta in essere alcun tipo contratto per gli immobili oggetto di pignoramento.
- la Cantina distinta al catasto fabbricati al foglio 41 part 4588 sub 10 attualmente è nella disponibilità del sig. _____, non risultano in essere contratti di affitto o di comodato d'uso.
- Per la cantina distinta al catasto fabbricati al foglio 41 part. 4588 sub 5 è nella disponibilità del sig. _____, non risultano in essere contratti di affitto o di

comodato d'uso registrati presso l'agenzia delle entrate.

Per il posto auto scoperto distinto al catasto fabbricati al foglio 41 part. 4588 sub 64 non risultano in essere contratti di affitto o di comodato d'uso registrati presso l'agenzia delle entrate.

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.

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza 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 è il caso in questione.

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 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 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..
dato da:

Per stabilire il più probabile valore di mercato si ricorre ad un metodo di stima di tipo sintetico attraverso un'attenta ricerca di mercato riguardante immobili a destinazione residenziale nel Comune di Arzachena, simili per caratteristiche, ubicazione e stato di conservazione. La ricerca ha riguardato la consultazione di agenzie immobiliari attive nella zona di Palau e Arzachena e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del Territorio.

Il parametro considerato alla base del giudizio di stima è quindi il mq. Commerciale. Per quanto riguarda il valore delle pertinenze viene considerato un valore perequativo pari al:

- 50% del valore a mq. commerciale per le superficie delle verande coperte;
- 30% del valore a mq. commerciale per le superficie delle verande scoperte.

La ricerca di mercato condotta sulla base del raffronto di beni simili porta alla considerazione del parametro **base al mq. commerciale di € 1.800,00**

Lotto 1 ½ della proprietà di un appartamento di civile abitazione distinto al catasto fabbricati al 41 part. 4588 sub 31.

Nel caso specifico l'unità presenta i seguenti dati di superfici coperte e relativi valori equivalenti commerciali:

destinazione	Sup. coperta	Incid. Commerc.	Sup. Equivalente commerciale
Sup. coperta appartamento	Mq. 58,70	100%	Mq. 58,70
Sup. verande coperte	Mq. 9,54	50%	Mq. 4,77
Sup. verande scoperte	Mq. 12,50	30%	Mq. 3,75
Totale superficie commerciale			Mq. 67,22

Per quanto riguarda il parametro preso come riferimento della stima sintetica, la ricerca di mercato e le valutazioni riguardo la posizione dell'immobile, ovvero non molto vicino al mare e neanche in prossimità del centro abitato e quindi ai servizi essenziali, tenendo conto però che l'appartamento non necessita di alcun lavoro di manutenzione né ordinaria né straordinaria e si presenta in ottime condizioni estetico-strutturali, ci porta a considerare come congruo il seguente valore di mercato al metro quadro:

Valore di mercato 1.800,00 €/mq.

Pertanto il Valore dell'immobile risulta essere:

$$V = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 67,22 \text{ mq} = \text{€. 120.996,00}$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

- 1/2 del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori , pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

$$V_m = \text{€ 120.996,00} / 2 = \text{€. 60.498,00}$$

Lotto 2: 1/2 della proprietà di una cantina distinta al catasto fabbricati al 41 part. 4588 sub 10.

Per quanto riguarda le superfici commerciali adibite a cantine, l'indagine di mercato ha portato a considerare la cantina al 50% del valore di mercato di un metro quadro di unità residenziale.

Pertanto essendo la superficie coperta della cantina pari a mq. 9,58 si considera una superficie commerciale equivalente (calcolata al 50%) pari a mq. 4,79 e quindi il Valore del bene in oggetto risulta dalla formula

$$V = 4,79 \times 1.800,00 \text{ €} = 8.622,00 \text{ €}$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

- ½ del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori , pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

$$V_m = 8.622,00 / 2 = 4.311,00 \text{ €}$$

Lotto 3: ½ della proprietà di una cantina distinta al catasto fabbricati al 41 part. 4588 sub 5.

In base alle considerazioni sopra esposte la superficie coperta della cantina è di mq. 6,20.

Pertanto essendo la superficie coperta della cantina pari a mq. 6,20 si considera una superficie commerciale equivalente (calcolata al 50%) pari a mq. 3,10 e quindi il Valore del bene in oggetto risulta dalla formula

$$V = 3,10 \times 1.800,00 \text{ €} = 5.580,00 \text{ €}.$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

- ½ del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori , pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

$$V_m = 5.580,00 / 2 = 2.790,00 \text{ €}$$

Lotto 4: ½ della proprietà di un posto auto scoperto distinto al catasto fabbricati al fg 41 part. 4588 sub. 64 cat c/6

Per quanto riguarda le superfici commerciali adibite a posto auto, l'indagine di mercato ha portato a considerare quest'ultimo al 10% del valore di mercato di un metro quadro di unità residenziale.

Pertanto essendo la superficie coperta del posto auto pari a mq. 12,00 si considera una superficie commerciale equivalente (calcolata al 10%) pari a mq. 1,20 e quindi il Valore del bene in oggetto risulta dalla formula

$$V = 1,20 \times 1.800,00 \text{ €} = 2.160,00 \text{ €}.$$

A questo valore, secondo il giudizio del sottoscritto occorre applicare le seguenti detrazioni:

- ½ del valore in quanto il bene pignorato risulta essere in condivisione con i signori , pertanto il valore che il sottoscritto assegna al diritto di proprietà per un mezzo dell'immobile è il seguente:

-

Vm = 2.160,00 € / 2 = 1.080,00 €

ALLEGATI

- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visure complete
- Documentazione fotografica
- Riepilogo spese di condominio
- Relazione notarile
- Atto di pignoramento
- Nomina del giudice per incarico da CTU
- Verbale di sopralluogo
- Agibilità
- Concessione edilizia
- Schema assicurazione

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini



