

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 254/2012

Creditori Procedenti:



Debitore:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,

1. Premessa

La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Geometra Stefano CHIAVACCI, libero professionista iscritto al presso il Collegio dei Geometri di Sassari al numero 3063 - codice fiscale CHV SFN 81D15 H9800; con studio in VIA DELLA STAMPA, 47 a 07026 OLBIA (OT); tel. 0789.58063, fax 0789.601938 Cell. 347.0653495 E-Mail studiochiavacci.segreteria@gmail.com, invitandolo a comparire all'udienza del 15/06/2021 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato secondo il seguente quesito:

"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se on allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto. da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). al creditore

procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile .

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se e gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche I integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01 (e succ. modifiche I integrazioni): indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

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

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

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze

del 19/02/2007 (G.U.26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

11. A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

ALLEGHI

A) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

B) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

C) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria

D) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto I (avvisi di inizio operazioni peritali)

E) Depositi, oltre all'originale, 2 COPIE su supporto informatico con tutti gli allegati dell'elaborato (redatto con programmi compatibili con Microsoft Word e con foto in formato .jpg)

F) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

PROVVEDA almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569, a depositare in modalità telematica la ctu e a consegnare una copia cartacea della stessa in cancelleria, unendo all'originale 2 copie su supporto informatico con all'interno di ogni cd/dvd una copia della relazione integrale ed una copia, riservata al custode, ripulita dai dati sensibili e destinata alla pubblicazione sul web e/o su cartaceo integralmente così come depositata (ai sensi della legge Art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e seg. mod.), con tutti gli allegati dell'elaborato (redatto con programmi compatibili con Microsoft Word e con foto in formato .jpg) e ad inviare copia ai

creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed al/ai debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso dell'immobile

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 25/11/2021, alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di accertamento, siti in Monti – Viale Aldo Moro, 5;

Lo svolgimento delle operazioni viene di seguito riportato:

- Come premesso, in data 25/11/2021, alle ore 10:00 è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio, alla presenza dei sig.ri: [REDACTED] (Ausiliario CTU), Geom. Mario ADDIS (IVG), [REDACTED] (Comproprietaria) ha svolto una verifica esterna dell'immobile, ha provveduto ad ispezionare internamente i locali effettuando le necessarie misurazioni e debito report fotografico, durante sopralluogo si è appurato che i locali risultano occupati dalla sig.ra [REDACTED] (giusta sentenza di divorzio). Alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali;

Il sottoscritto perito incaricato ha verificato la completezza della documentazione di cui all'ART.567, co. 2 c.p.c. riscontrando che:

- ~~Non è presente il Certificato notarile~~, Si riportano in risposta al quesito n°6 le trascrizioni pregiudizievoli gravanti il bene oggetto di perizia e salienti ai fini della procedura in esame.
- La certificazione Notarile, non presente nel fascicolo telematico, è stata rinvenuta nel fascicolo cartaceo; trattasi di Certificato notarile (Avv. Sandro TRUBBAS – Notaio in Olbia) attestante la situazione dell'immobile al 05/12/2012.

- Estratto autentico della mappa vigente n. T339637/2022 del 16/02/2022.

Non si è perciò reso necessario segnalare al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni.

In allegato alla presente si riportano le raccomandate con cui è stato convocato il sopralluogo (Comunicazioni - Allegato D) ed il competente verbale di Accesso/Sopralluogo (Allegato G).

3. Risposta ai quesiti

3.01 - Quesito n°1

Come sopra riportato, l'accesso all'immobile è avvenuto in data 25/11/2021, non si è perciò reso necessario segnalare al creditore procedente l'impossibilità di accesso.

3.02 - Quesito n°2

Come premesso il sottoscritto CTU ha eseguito un unico sopralluogo durante il corso del quale è stato possibile accertare che gli immobili in questione risultano situati nel Comune di Monti (SS), viale Aldo Moro, 5, con ingresso posto sulla predetta via.

La proprietà in questione è composta dal terreno sopra cui insiste l'edificio circondato su tutti i lati dal cortile, dislocato su due piani fuori terra (Seminterrato/Terra e Primo), il piano primo è accessibile sia dalle scale poste internamente al piano terra che esternamente dalle scale poste sul prospetto in viale Aldo Moro; il terreno è confinante ai lati nord e est con altri fabbricati, al lato sud con la via sopra citata e al lato ovest con verde pubblico facente angolo tra viale Aldo Moro e viale Italia

Il fabbricato come sopra riportato è libero su tutti i lati, circondato da cortile di proprietà.

Attualmente la proprietà risulta così allibrata in catasto:

- Comune di Monti foglio n°17 - p.lla 270 - qualità ENTE URBANO - consistenza ha 0 are 6 ca 16, in atti dal 14/03/2008, derivato in seguito alla soppressione del:

foglio n°17 - p.lla 93 - qualità PASCOLO - classe 3 - consistenza ha 0 are 6 ca 16

- reddito dominicale € 0,51 - reddito agrario € 0,32;

Comune di Monti foglio n°17 – p.lla 270 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 9 vani – rendita € 511,29;

per una migliore identificazione si allega alla presente la visura storica catastale delle unità e la competente planimetria (Allegato H – Documentazione Catastale).

L'atto di pignoramento risulta essere stato depositato presso il Tribunale di Tempio Pausania il 16.08.2012, lo stesso comprende la quota di ½ indiviso del terreno e del fabbricato, essendo l'esecutato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED], nata a Monti il 11/10/1967, C.F. [REDACTED] (ex moglie).

Il terreno cui alla P.lla 270, ex P.lla 93, è stato acquistato dai Sig.ri [REDACTED] mezzo Atto del 14/09/2001, Pubblico ufficiale PISTILLI Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 41749 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 3190 registrato in data 03/10/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 90746.1/2002 - Pratica n. SS0158187 in atti dal 13/07/2004 e sopra lo stesso è stata edificata l'odierna costruzione (Abitazione).

3.03 - Quesito n°3

Nel corso del suddetto sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato le necessarie verifiche e misurazioni, è stato perciò possibile appurare la composizione e la consistenza dell'immobile in questione, il quale nel concreto si compone dei seguenti vani, pertinenze ed accessori di cui si esplica la relativa consistenza:

a) FABBRICATO (Foglio 17, Particella 270)

PIANO SEMINTERRATO / TERRA

- Ingresso	14,63 mq	
- Disimpegno	12,14 mq	
- Cantina	31,89 mq	(Uso soggiorno)
- Cantina	24,52 mq	(Uso cucina)
- Bagno	9,76 mq	
- Cantina	21,25 mq	(Uso letto)
- Cantina	26,66 mq	(Zona caldaia)

- Veranda	8,46 mq
- Veranda	34,12 mq
- Cortile	437,81 mq

PIANO PRIMO

- Ingresso	14,24 mq
- Soggiorno	28,51 mq
- Cucina	21,61 mq
- Lavanderia	7,63 mq
- Vano Scala	4,70 mq
- Disimpegno	4,67 mq
- Bagno	10,96 mq
- Letto	11,54 mq
- Letto	18,23 mq
- Letto	10,41 mq
- Ripostiglio	2,36 mq
- Veranda	6,17 mq
- Veranda	8,50 mq
- Veranda	34,12 mq

La superficie calpestabile totale è quindi pari a mq 134,86, quella non residenziale (Cantine, Verande e cortile) è pari a mq 670,03.

Per quanto attengono le caratteristiche strutturali, l'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali miste in conglomerato cementizio armato e muratura in blocchi cls, solaio in latero cemento, divisori interni in mattoni laterizi, il tutto rifinito con intonaco civile, le piastrelle interne ed esterne sono in gress porcellanato ed i rivestimenti dei bagni risultano in piastrelle di monocottura, gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Riguardo le caratteristiche degli impianti idrico ed elettrico, per quanto possibile, è stato constatato che gli stessi sono sottotraccia ed appaiono in buono stato di manutenzione,

l'impianto termico è composto da radiatori in alluminio per quanto attiene il piano primo alimentati da una caldaia posta dentro vano tecnico coperto, mentre al piano terra è presente un camino a legna, l'acqua calda sanitaria è autonoma alimentata con caldaia murale a gas.

In merito alle caratteristiche estrinseche riguardanti l'immobile, è doveroso riferire che lo stesso si trova, in direzione Telti, sulla parte alta all'ingresso dell'abitato di Monti: per questa ragione il tono della zona è prevalentemente residenziale.

La viabilità di zona è da ritenersi buona, le carreggiate sono sufficientemente larghe, rettilinee e regolari, oltre ad una buona dotazione di posti auto riscontrata. Il fabbricato in esame dista circa 290m dalla Strada Provinciale 147, strada di collegamento da una parte alla Strada Statale 729 verso la città di Olbia (quest'ultima distante circa 22 Km) e nella direzione opposta si collega alla Strada Statale 729 verso Berchidda, (distante circa 16 Km). L'edificio dista quindi circa 22,5 Km dall'aeroporto Costa Smeralda di Olbia e circa 25 Km dal porto di Olbia.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è coerente, infatti l'immobile in questione ricade in zona urbanistica B3; il Piano Urbanistico Comunale di Monti regola questa zona come di seguito:

- ZONE B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che non rivestono carattere storico,

artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non

sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

Art. 12

Sottozona B3

Sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

Destinazione d'uso

- residenza;
- uffici;

- attrezzature commerciali;

- attrezzature artigianali compatibili e complementari alla residenza la cui natura e destinazione non comporti effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo;

- locali ed esercizi pubblici, attrezzature ricettive;

Modalità di intervento

- Concessione Edilizia diretta;

Classi di intervento ammesse

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione;

- ristrutturazione urbanistica;

Parametri urbanistici ed edilizi

- If max = 3 mc/mq

- Rc max = 0.80 mq/mq

- H max = mt. 8.50 quando il lotto è piano, mt. 7,00 (a monte) quando il lotto è in pendenza, nel rispetto dell'art. 5 del D.A. 2266/83

- numero massimo dei piani fuori terra = 2

- distanza dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà, oppure dovranno distare da essi minimo mt. 4.00. Non è consentita l'edificazione sul confine quando il lotto limitrofo ricade in zona S.
- la distanza dei fabbricati dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt. 1.50
- distanza tra edifici: la distanza minima tra due edifici, se non sono costruiti in aderenza, non potrà essere inferiore a mt. 8.00.

Prescrizioni particolari

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione devono rispettare il vincolo di parallelismo rispetto alla viabilità.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito (art.5 D.A. 2266/U)

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U del 20.12.1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una larghezza inferiore a 20 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

I soli volumi giustificabili, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi., trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli

strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

3.04 - Quesito n°4

Durante il corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere allo stato attuale occupato dalla Sig.ra [REDACTED] assieme ai due figli, di cui uno minorenne.

La sig.ra [REDACTED] è la ex moglie del debitore [REDACTED] nonché proprietaria dell'immobile per la quota pari a ½ indivisa quale casa di prima abitazione

3.05 - Quesito n°5

Il sottoscritto circa l'esistenza di formalità/vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, evidenzia che l'abitazione è stata pignorata per la quota pari ad ½ indivisa e la restante quota appartiene alla ex moglie (Sig.ra [REDACTED]) che ne detiene anche l'abitazione assieme ai due figli.

Non si sono riscontrati ulteriori gravami.

3.06 - Quesito n°6

Il sottoscritto ha verificato che risulta l'esistenza di formalità/vincoli gravanti sul bene, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, pertanto si riportano di seguito le trascrizioni pregiudizievoli gravanti il bene oggetto di perizia e salienti ai fini della procedura in esame relativo al ventennio antecedente il 25/01/2023:

- TRASCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 9802 Registro Generale 12659 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1041/2012 del 06/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- ISCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 783 Registro Generale 8049 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI OLBIA Repertorio 78/2012 del 27/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 902 Registro Generale 6864 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1698/10215 del 23/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Il sottoscritto tecnico incaricato ha appurato che a tutto il 25/01/2023, non risultano ulteriori formalità.

Si rimettono in allegato le competenti visure e planimetrie catastali che identificano il bene e le risultanze delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3.07 - Quesito n°7

Per poter determinare le regolarità edilizie, urbanistiche e catastali del bene, lo scrivente ha effettuato la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Monti oltre ad estrarre le planimetrie catastali presso l'archivio del Catasto di Sassari e ha appurato quanto segue:

urbanisticamente la costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù di Concessione Edilizia n°03/2003 del 29/Gennaio/2003 Pratica Edilizia n° 30/2002 intestata ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (vedasi Allegato I – Documentazione Urbanistica).

Dal confronto fra le misurazioni effettuate ed i grafici estratti presso il Comune di Monti è emerso quanto segue:

- Per quanto attiene il piano seminterrato/terra, alla data del sopralluogo è risultato avere una maggiore consistenza rispetto al progetto approvato oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni e dell'uso dei vani riportati a pag. 7;
- Il piano primo è risultato tutto sommato conforme al progetto se non per l'inclinazione di un divisorio interno.

Per queste ragioni l'immobile è da considerarsi non dotato di certificazione di agibilità e usabilità.

Le difformità urbanistiche riscontrate appaiono importanti ma sanabili. L'eventuale regolarizzazione è possibile mediante pratica di cosiddetto "Accertamento di Conformità" (anche nota come "Sanatoria ex Art.13 _ Legge 47/85); il costo della regolarizzazione urbanistica e conseguente ottenimento di certificato di agibilità aggiornato, spese tecniche e sanzioni incluse è stimabile verosimilmente in €. 7.500,00.

Catastalmente vertono piccole incongruenze circa divisori ed aperture rispetto alla planimetria catastale che tuttavia non incidono sulla consistenza e sull'attribuzione di categoria e classe, per tale motivo non è stato necessario predisporre una pratica di aggiornamento catastale.

3.08 - Quesito n°8

Si è riscontrata l'assenza della Certificazione Energetica di cui alla legge n.10/91 e successive modificazioni e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n.37, aggiornate all'effettiva e concreta condizione dell'immobile.

3.09 - Quesito n°09

Ai fini della stima della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente tecnico incaricato determina di seguito il valore di mercato corrente in zona secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per beni simili (Abitazioni Civili) le cui risultanze sono state opportunamente allegate alla presente e il cui confronto diretto con immobili anch'essi simili ed oggetto di recente compravendita ha dato l'esito che segue:

- si ritiene opportuno porre alla base della stima il valore unitario di € 950,00/mq, congruo in considerazione di un livello di finitura ed uno stato conservativo superiori all'ordinario.

Si procede perciò alla stima con il metodo sintetico come segue:

a) Fabbricato

SUPERFICIE COMMERCIALE

- Piano Seminterrato/Terra (mq 171,45 x 0,80) = mq 137,16 +
- Piano Primo (mq 165,30 x 1,00) = mq 165,30 +
- Verande (mq 91,41 x 0,50) = mq 45,70 +
- Cortile (mq 437,81 x 0,10) = mq 43,78 =

SOMMANO MQ 391,94

VALORE FABBRICATO = mq 391,94 x € 950,00/mq = € 372.343,00

A tale importo debbono detrarsi la somma di € 7'500,00 imputabili ad oneri di regolarizzazione urbanistica e la somma di € 364'843,00, pertanto:

VALORE FINALE DI STIMA INTERO FABBRICATO **€ 364'800,00** (operata deduzione oneri regolarizzazione).

Essendo l'immobile pignorato per la **quota pari ad ½ indiviso**, la stima di tale quota rappresenta l'esatta metà, quindi pari a

€ 183'650,00 (diconsi euro centottantatremilaseicentocinquanta/00)

L'assenza delle predisposizioni impiantistiche diversificate rende indivisibile, allo stato, l'immobile.

3.10 - Quesito n°10

Il sottoscritto CTU non ha riscontrato l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si è provveduto pertanto alla redazione dello stesso che si allega alla presente (Allegato F)

4. CONCLUSIONI

Avendo così portato a termine l'incarico assegnatomi, rassegnò la presente Perizia di Stima e, nel contempo rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia 03/02/2023

SI ALLEGA:

- A) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- B) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- C) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria;
- D) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- E) Deposito ulteriore documentazione informatica per pubblicazione;
- F) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- G) Verbale di Accesso/Sopralluogo;
- H) Documentazione Catastale;
- I) Documentazione Urbanistica;
- J) Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare.