

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione n° 118/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. *Geom. Paolo Careddu- Sant'Antioco 10 - 07021 Arzachena*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Costanza Teti**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: **Geom. Paolo Careddu**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

In data 14/01/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Costanza Teti ha conferito, previo giuramento di rito, allo scrivente geometra Paolo Careddu, nato a Borore il 07/08/1971, con studio professionale in Arzachena, via Sant'Antioco 10, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Sassari con il n°2413 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, l'incarico per lo svolgimento delle operazioni peritali relativamente all'esecuzione promossa da [REDACTED] (creditore procedente) [REDACTED] (debitore).

In occasione del suddetto conferimento di incarico mi vennero sottoposti i seguenti quesiti:

- 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 inadeguati e 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 all'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 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 all'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;*

- 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;*
- 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;*
- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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 l'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;*
- 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;*
- 8) *Specifici 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;*

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;*

10) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro, l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'utilizzo 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;*

12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ove compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'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;

- 14) *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ove comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Svolgimento delle operazioni peritali:

Previo accordo con il [REDACTED], rappresentante dell'I.V. G, in data 07/04/2021 alle ore 15:00 circa, mi sono recato con lo stesso sul luogo oggetto della perizia; poiché l'immobile in questione risultava essere aperto e all'interno non era presente nessuno, è stato possibile eseguire il sopralluogo. Alla presenza del Sig. [REDACTED] custode del villaggio, si è potuto riscontrare che l'ingresso all'immobile, costituito da una porta finestra scorrevole in legno risulta essere priva della serratura, per cui accessibile da chiunque. Si è dunque proceduto ad eseguire le opportune verifiche e i relativi rilievi.

QUESITO N° 1 VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto dal 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 l'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;

Dall'esame del fascicolo depositato presso il Tribunale di Tempio Pausania, e dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio di Sassari e la Conservatoria dei RR. II. Sezione staccata di Tempio Pausania, si evince che l'immobile oggetto della presente è attualmente censito al catasto edilizio urbano,

comune di Olbia al foglio 25 particella 134 sub 42 ex particella 60 sub 22 modificata in virtù di bonifica identificativo catastale avvenuta in data 21.08.2017 prot. N° SS0099842.

Dalle risultanze delle verifiche presso la conservatoria del RR.II, sono state estrapolati i seguenti atti:

ELENCO FORMALITA' :

01. ISCRIZIONE del 08/08/1994 - Registro Particolare 743 Registro Generale 5071
Pubblico ufficiale SQUIZZATO SILVANO Repertorio 156056 del 02/08/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO CONDIZIONATO;
02. TRASCRIZIONE del 08/08/1994 - Registro Particolare 3652 Registro Generale 5072
Pubblico ufficiale SQUIZZATO SILVANO Repertorio 156057 del 02/08/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
03. TRASCRIZIONE del 15/02/2001 - Registro Particolare 930 Registro Generale 1464
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 141766 del 14/02/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
04. ISCRIZIONE del 15/02/2001 - Registro Particolare 225 Registro Generale 1468
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 141779 del 14/02/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione n. 25 del 13/01/2021
05. TRASCRIZIONE del 21/05/2002 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5253
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 147690 del 23/04/2002
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
06. TRASCRIZIONE del 07/07/2004 - Registro Particolare 5063 Registro Generale 7473
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA - TRIBUNALE Repertorio
38629/3 del 29/06/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
07. ANNOTAZIONE del 23/11/2005 - Registro Particolare 2296 Registro Generale 13252
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 142103/19776 del 02/03/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 743 del 1994
08. TRASCRIZIONE del 19/10/2006 - Registro Particolare 9069 Registro Generale 13454
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 38629/2003 del 28/09/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1072 del 11/06/2008 (DECRETO DI DISSEQUESTRO)

09. TRASCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 1946
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 168755/34133 del 07/02/2008
ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA

TRASCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 8896
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2664 del 02/07/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI

10. ISCRIZIONE del 10/02/2009 - Registro Particolare 211 Registro Generale 1527
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 2875/68 del 02/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

11. TRASCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 3139 Registro Generale 4379
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6743 del 03/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. ISCRIZIONE del 13/01/2021 - Registro Particolare 25 Registro Generale 249
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 141779 del 14/02/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 225 del 2001

QUESITO N° 2 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 m², confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); 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 nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel comune di Olbia in località "Caldodu", inserito all'interno del complesso turistico residenziale denominato "Sole Ruiu", appartenente al blocco n° 12, condominio Sole Rosso, denominato "Smeraldi" n° 30/12, interno 17.

Il complesso è raggiungibile dalla strada statale 125 direzione Olbia Arzachena, percorsi circa 8 km si svolta a sinistra per via Sole Ruiu.

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia l'area di interesse è situata in zona (E) Zone agricole irrigue destinate alla produzione agricola.

Il villaggio "Sole Ruiu" è costituito principalmente da strutture a schiera di varia tipologia, adattate ad un contesto che si alterna con delle aree piane e collinari caratterizzate dal verde intenso della macchia mediterranea e da diverse varietà di piante autoctone.

Il centro abitato è ben raggiungibile attraverso strade asfaltate e dista circa 10 Km da Porto Rotondo e dalle più vicine spiagge balneari della Costa Smeralda, si anima e riprende le sue funzioni principalmente nella stagione estiva, all'interno sono presenti delle strutture a gestione privata che regolano l'utilizzo di un campo da tennis e uno da calcetto, inoltre è solita l'apertura di un bar e di un ristorante.

L'unità immobiliare è censita al C.E.U. con i seguenti identificativi:

Sezione urbana	Foglio	Particella	SUB	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
N	25	134	42	3	A/2	2	2	45 m ²	€ 340,86

L'unità immobiliare di cui trattasi consiste in un monolocale ubicato al piano seminterrato, con annessi veranda e cortile di pertinenza. All'interno è composto da un vano e da un bagno.

L'immobile è realizzato con una struttura di tipo misto, ovvero muri portanti e da cordoli a travatura portante collaboranti in cemento armato, i solai e la copertura sono realizzati in latero-cemento, le rifiniture esterne con intonaco al civile.

Le rifiniture interne sono formate da pavimentazione in semigres smaltato di modesta qualità, il rivestimento del bagno è realizzato in piastrelle di ceramica cracklè di colore azzurro.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'infisso esterno è in legno con vetro singolo. Sono presenti, ma in pessimo stato di manutenzione, gli impianti idrici ed elettrico.

L'unità abitativa è dotata di un cortile di pertinenza e di una veranda coperta, realizzata in legno con copertura in tegole curve, la pavimentazione è stata realizzata in mattonelle di cotto

Da quanto emerge dal sopralluogo l'unità immobiliare, si trova in totale stato di abbandono e versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Attualmente l'unità immobiliare, chiaramente non utilizzata da molto tempo, è adibita a deposito di materiali di vario genere. Lo stato di degrado non consente l'utilizzo residenziale senza un importante intervento di ristrutturazione.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di m² 30,00 per una superficie calpestabile di m² 25,40, l'altezza interna è di mt. 2.20. La veranda ha una superficie utile di m² 8,50 il cortile di pertinenza circa m² 40,00.

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 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 in 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 rilevati dal pignoramento identificano in modo inequivocabile il bene oggetto di stima.

Si precisa tuttavia che in virtù di bonifica di identificativo catastale eseguita dall'agenzia del territorio in data 03.10.2007 per allineamento mappe, all'unità immobiliare sono stati attribuiti gli attuali identificativi catastali.

Come si evince dalla visura storica allegata, fino al 03.10.2017 l'immobile risultava censito in catasto al foglio 25 particella 60 subalterno 22.

QUESITO N° 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;

Gli immobili risultano regolarmente accatastati così come si evince dalle ricerche catastali allegate inoltre i dati riferiti a categoria catastale e rendita, risultano conformi con la destinazione attuale dei beni. Si è riscontrata una piccola difformità delle opere interne per la quale si è proceduto alla variazione.

QUESITO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ubicato nel comune di OLBIA ricade in zona urbanistica (E) Zone agricole irrigue destinate alla produzione agricola.

QUESITO N° 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 l'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, 1. 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;

A seguito di accesso all'archivio del comune di Olbia, con notevoli difficoltà dovute all'assenza di dati relativi alle concessioni edilizia e della ditta costruttrice, si è reperita la seguente documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie:

01. Concessione edilizia N.484 del 21.11.1977;
02. Variante alla concessione pratica edilizia n° 228/1980 del 20.06.1980;
03. Variante alla concessione pratica edilizia n° 287/1982 del 02.06.1982;
04. Domanda di condono di cui alla L. 47 del 28.02.1985 n° 15249 del 28 giugno 1988.

Si precisa che il comune di Olbia non ha ancora rilasciato il titolo a sanatoria riguardante la domanda di condono di cui sopra, la quale prevedeva il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali destinati originariamente a cantina, in locali residenziali. Da un controllo nel fascicolo depositato presso il comune di Olbia, si evince che nel 2013 sono stati depositati tutti gli elaborati richiesti in fase di istruttoria ma attualmente la pratica risulta ancora in fase di definizione da parte dell'ufficio condono del comune di Olbia. Tali elaborati rappresentano lo stato attuale dell'immobile, pertanto la regolarità urbanistica è strettamente legata al rilascio del provvedimento edilizia a sanatoria.

Non è stata riscontrata agli atti la presenza della dichiarazione di agibilità.

QUESITO N° 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;

Dagli accertamenti eseguiti si evince che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi da pesi vincoli e servitù di qualsiasi natura e consistenza.

QUESITO N° 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;

L'immobile è soggetto a oneri di natura condominiale, per spese di gestione e di manutenzione delle parti comuni, l'importo medio annuo di tali oneri, riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ammontano a circa € 650,00.

Secondo quanto riportato dall'amministratore, il debitore pignorato è moroso nei confronti del condominio per € 1.873,70

QUESITO N° 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;

Trattasi di un'unica unità immobiliare, pertanto sarà possibile vendere l'immobile solo singolarmente.

QUESITO N° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1949, n. 1078;

L'immobile è pignorato per intero e non è dividibile in natura.

QUESITO N° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

QUESITO N° 12

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'immobile risultava libero.

QUESITO N° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.M. 29.10.1964 (G.U. N° 35 DEL 10.02.1965);

Non esistono ulteriori vincoli riconducibili al presente quesito.

QUESITO N° 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Metodo di stima - STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Affinché la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che:

1) esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili - altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.

Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari, alle stazioni; l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas e di acqua potabile; l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie; in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.

2) di questi fabbricati simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto;

3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

Pertanto, in virtù di dette considerazioni il parametro di riferimento utilizzato è il valore medio a m².

Analizzate le caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, tenuto conto delle condizioni descritte in perizia, il suo grado di manutenzione e conservazione, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, assumendo i parametri ritenuti dal sottoscritto i più idonei in base alle indagini di mercato svolte nel comune di Olbia e dintorni.

DATI METRICI.

- Abitazionem² 30,00
- Verande coperte m² 8,50 pari al 30% = m² 2,55
- Giardino m² 40,00 pari al 5%= m² 8,50
- Totale superficie ragguagliata = m² 41,05 arrotondata a m² **41,00**

Dalle ricerche eseguite sul sito www.agenziaentrate.gov.it, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari relative ad un immobile situato nel Comune di Olbia in zona suburbana, di tipologia Abitazioni di tipo civili i valori emersi di Val OM Imax - Val OMI min sono:

Val OMI min = 2.000 €/m²

Val OMI max = 3.000 €/m²

In considerazione di quanto descritto in relazione, il sottoscritto ritiene che il valore da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile oggetto di perizia sia il valore minimo risultante dalle quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il quale è perfettamente in linea con gli attuali prezzi di mercato presi in esame e scaturiti da un attenta consultazione delle varie fonti specializzate nel settore immobiliare operanti nella zona, quali agenzie immobiliari e operatori di mercato.

Si assume come parametro di riferimento il prezzo di euro **2.000,00 (Duemila/00)** a m² adottato nelle contrattazioni di compravendita nell'area urbana interessata, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

$$\text{Valore Normale dell'appartamento} \quad m^2 41,00 \times € 2.000,00 = € 82.000,00$$

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, del suo pessimo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento al valore normale dell'appartamento scaturito dalla stima immobiliare pari al 50 % per cui:

$$€ 82.000,00 \times 0.50 = € 41.000,00$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento compreso del suo deprezzamento e dell'arrotondamento si può stabilire in **€ 40.000,00 (Quarantamila)**.

Ad espletamento dell'incarico conferitogli lo scrivente C.T.U. tanto giudica e riferisce ritenendo di aver assolto il mandato ricevuto e rimanendo a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice.

Arzachena li 15.01.2022



Il C.T.U.
Geom. Paolo Careddu



ALLEGATI :



- A) All. n° 1 – Elenco e copia delle trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie;
- B) All. n° 2 – Documentazione catastale;
- C) All. n° 3- Documentazione Urbanistica;
- D) All. n° 4- Elaborati grafici;
- E) All. n° 5 - Documentazione fotografica Immobile;



Il C.T.U

Geom. Paolo Careddu



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione n° 118/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. Geom. Paolo Careddu- Sant'Antioco 10 - 07021 Arzachena

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Costanza Teti

ASTE
GIUDIZIARIE®

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: Geom. Paolo Careddu

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

In data 14/01/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Costanza Teti ha conferito, previo giuramento di rito, allo scrivente geometra Paolo Careddu, nato a Borore il 07/08/1971, con studio professionale in Arzachena, via Sant'Antioco 10, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Sassari con il n°2413 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, l'incarico per lo svolgimento delle operazioni peritali relativamente all'esecuzione promossa da [REDACTED] (creditore precedente) contro [REDACTED] (debitore).

In data 02.05.2023 venne richiesto al sottoscritto di quantificare i costi di sanatoria, svolti ulteriori verifiche presso l'ufficio condoni del Comune di Olbia si relaziona quanto segue:

QUESITO RELATIVO ALLA CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE:

QUESITO N° 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 l'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, 1. 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;

A seguito di accesso all'archivio del comune di Olbia, con notevoli difficoltà dovute all'assenza di dati relativi alle concessioni edilizia e della ditta costruttrice, si è reperita la seguente documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie:

01. Concessione edilizia N.484 del 21.11.1977;
02. Variante alla concessione pratica edilizia n° 228/1980 del 20.06.1980;
03. Variante alla concessione pratica edilizia n° 287/1982 del 02.06.1982;
04. Domanda di condono di cui alla L. 47 del 28.02.1985 n° 15249 del 28 giugno 1988.

Si precisa che il comune di Olbia non ha ancora rilasciato il titolo a sanatoria riguardante la domanda di condono di cui sopra, la quale prevedeva il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali destinati originariamente a cantina, in locali residenziali. Da un controllo nel fascicolo depositato presso il comune di Olbia, si evince che nel 2013 sono stati depositati tutti gli elaborati richiesti in fase di istruttoria ma attualmente la pratica risulta ancora in fase di definizione da parte dell'ufficio condono del comune di Olbia.

Tali elaborati rappresentano lo stato attuale dell'immobile, pertanto la regolarità urbanistica è strettamente legata al rilascio del provvedimento edilizia a sanatoria.

Non è stata riscontrata agli atti la presenza della dichiarazione di agibilità.

Per quanto riguarda i costi, la valutazione della sanabilità richiede il calcolo degli oneri concessori e l'indennità risarcitoria sulla base di computo metrico estimativo e perizia giurata da redigere da tecnico abilitato da sottoporre alla verifica dell'ufficio comunale competente; pertanto, la relativa valutazione non può essere definita con certezza matematica dovendosi procedere materialmente alla predisposizione degli elaborati su menzionati.

Tuttavia, sulla base della propria esperienza il sottoscritto, nella tabella sotto illustrata procederà a quantificare forfettariamente tali valori:

CALCOLO COSTO ONERI CONDONO EDILIZIO	
ONERI CONCESSORI	€ 1.500,00
INDENNITA' RISARCITORIA	€ 1.000,00
ONORARI PROFESSIONALI	€ 1.500,00
TOTALE COSTI PRESUNTI	€ 4.000,00

Il C.T.U

Geom. Paolo Careddu