



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. ■/2017 R.G.E



Promossa da

BANCA INTESA SAN PAOLO

Piazza San Carlo n.156 - 10121 TORINO (TO)



contro



c/o ■■■■■ - Via ■■■■■ n.2 - ■■■■■ (SS)

Creditore intervenuto: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Riferimento Sig. Atzori Simone

PEC: protocollo@pec.agenzia riscossione.goc.it



Creditore iscritto non intervenuto: UNICREDIT S.p.a.

P.zza Gae Aulenti n.3 Tower A-20154 MILANO (MI)

PEC: comunicazioni@pec.unicredit.eu



Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Antonia Palombella



Premessa

Il sottoscritto Geom. Alessandro FADDA, con studio a Tempio Pausania in Via Guglielmo Marconi n.10, in data 23 aprile 2019 è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione, Dott.sa Costanza TETI, quale consulente Tecnico d'Ufficio.

Gli immobili oggetto di pignoramento in nome dell'esecutato sono costituiti da immobili siti in ■■■■■, nella Via ■■■■■■■■■■ (angolo Via ■■■■■■■■■■ ■■■■ e ■■■■ e Via ■■■■■■■■■■) distinti al catasto terreni al foglio ■■■■ mappale ■■■■ e un terreno sito in Santa Teresa Gallura di cui al foglio ■■■■ mappale ■■■■ del catasto terreni.

In data ■■■■■ con n. rep. ■■■/2022, su Istanza della sig.ra ■■■■■ si accertava l'avvenuta usucapione in relazione agli immobili dell'esecutato siti in ■■■■■ nella Via ■■■■■ n. ■■■■ (angolo Via degli ■■■■■ n. ■■■■ e n. ■■■■ e Via ■■■■■ n. ■■■■) distinti in catasto al foglio ■■■■ mappale ■■■■

In data 26.01.2024 la sig. ■■■■■ ■■■■■ presentava istanza per estinzione parziale della procedura, nell'interesse dell'opponente ex art.619 c.p.c.

In data ■■■■■ il Giudice Dott.sa Antonia PALOMBELLA revocava l'incarico al sottoscritto consulente.

In data ■■■■■ a seguito di rinuncia del nuovo nominato CTU si presentava istanza per rinomina avendo il sottoscritto già redatto l'elaborato quasi per intero l'elaborato peritale nella sua totalità.

In data ■■■■■ veniva revocata l'istanza di revoca.

In data ■■■■■ veniva trasmessa nel fascicolo telematico la relazione di consulenza.

In data ■■■■■ veniva integrato alla consulenza il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

In data ■■■■■ veniva convocato il consulente per chiarimenti sull'elaborato peritale con invito al deposito di nuova relazione di consulenza per la precisazione dei mappali oggetto di vendita.

Pertanto, a seguito di quanto sopra espresso, essendo gli immobili dell'esecutato siti in ■■■■■ esclusi dalla procedura per intervenuto usucapione, le risposte ai quesiti sotto riportati faranno riferimento al solo immobile sito in comune di Santa Teresa Gallura di cui al foglio ■■■■ mappale ■■■■ (ora ■■■■■).

RISPOSTE AI 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 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;

- Istanza di vendita	presente
- Nota di trascrizione verbale di pignoramento	presente
- Relazione notarile storica ventennale	presente
- Nota di trascrizione	presente
- Avviso ai creditori iscritti (UNICREDIT)	presente
- Estratto di mappa	non presente, acquisito dal CTU
- Visura catastale	non presente, acquisita dal CTU

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, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Il terreno in oggetto è ubicato in comune di ■■■■■ e più precisamente in loc. ■■■■■ e catastalmente risulta individuato al catasto terreni al foglio ■■■■■ mappale ■■■■■ (ora ■■■■■).

La località di ■■■■■ è il versante opposto al popolato di ■■■■■, da cui è suddivisa dallo stretto marittimo del porto.

Tale versante, geomorfologicamente si presenta in pendenza dal confine a monte verso valle a confine nella strada la ■■■■■, in posizione alta del versante con vista sul popolato di ■■■■■ e dell'arcipelago confinante, confinante a valle con la strada di lottizzazione ■■■■■ e per i restanti tre lati con aree inedificate.

Il terreno è risultato inedificato ed è ancora caratterizzato dalla macchia mediterranea preesistente, fitta e di difficile penetrazione.

La strada della ■■■■■ è risultata parzialmente chiusa trattandosi ancora di strada di lottizzazione non aperta al traffico veicolare e pedonale.

La distanza con il centro del popolato di ■■■■■ e di circa 3 Km, 1.8 Km dal ■■■■■ e 3 km dalle strade principali di collegamento con ■■■■■ e ■■■■■

In zona i servizi più vicini risultano essere quelli del ■■■■■ e dell'abitato si ■■■■■.

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;*

Il bene risulta chiaramente identificato nell'atto di pignoramento con il mappale ■■■ del foglio ■ del catasto terreni del Comune di Santa Teresa Gallura. (ora ■■■■■, numerazione modificata a seguito della redazione del frazionamento più avanti descritto)

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;

A seguito del sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'attuale strada di lottizzazione ha interessato a valle parte del lotto risulta pertanto non più conforme con la particella catastale originaria.

Essendo necessaria la predisposizione di un tipo di frazionamento che rispecchi l'attuale situazione del lotto, in data 25.11.2019 si faceva apposita istanza alla predisposizione del frazionamento e relativi costi che veniva autorizzato dal Giudice Dott.ssa Costanza TETI in data 5.12.2019.

Effettuati i rilievi del caso, redatto il frazionamento e trasmesso lo stesso all'Agenzia delle Entrate di Sassari sezione Territorio, in data 10.01.2020 veniva regolarmente approvato.

A seguito del frazionamento la originale particella ■ del foglio ■ viene soppressa e costituite n.4 nuove particelle:

- Particella ■ - 517 mq (area di occupazione della strada della filetta)
- Particella ■ - 2760 mq (lotto libero)
- Particella ■ - 8 mq (area delimitata da muro a secco)
- Particella ■ - 15 mq (area delimitata da muro a secco)

Il tutto per una superficie complessiva di 3.300 mq di superficie nominale catastale.

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In data 9 aprile 2024, su richiesta del consulente, il Comune di ■ ■ ■ ■ ■ rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica il quale classifica l'area in cui è posizionato il lotto come edificabile in zona urbanistica urbanistica "F" e più precisamente, come Sottozona F.4.2.1 (area interessata da opere di urbanizzazione realizzate da circa 30 anni e da limitate volumetrie residenziali).

La zona F4.2.1 è stata oggetto di un piano di lottizzazione "stralcio" approvato in data 11.02.2006; lo stesso ha riguardato la previsione dell'intero comparto F4.2.1 ma la convenzione ha riguardo solo le aree dei proprietari che vi hanno aderito, appunto "stralcio".

L'originale mappale ■ (ora ■ ■ ■ ■ ■) risulta essere stralciato dalla convenzione, l'esecutato o i suoi predecessori non hanno aderito alla convenzione, e la previsione dell'intera lottizzazione ha previsto per il mappale in oggetto una destinazione a standard pubblici.

Della convenzione stralcio risultano essere parzialmente realizzate e non ultimate le urbanizzazioni primarie come la strada della filetta e relativi sottoservizi di luce, acqua e telefono per quanto potuto accertare.

Alla data del 11.05.2011 la convenzione risulta scaduta e non completata.

Pertanto il terreno in oggetto, censito originariamente con il mappale ■ ora con i mappali ■, risulta essere terreno edificabile, ma non risultano attuabili interventi edilizi diretti, ma esclusivamente interventi edilizi a seguito della presentazione di un piano di lottizzazione che intervenga sulla parte antecedentemente stralciata e che tenga in considerazione la nuova normativa subentrata con l'entrata in vigore del P.P.R. in data 08.09.2006.

Il terreno sarà pertanto oggetto di valutazione come area fabbricabile in assenza di P. di L.

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;

Non sono presenti sul lotto costruzioni di alcun genere.

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;

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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;

Non sussistono spese di gestione e/o di manutenzione.

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;

Per la forma, estensione e accesso al lotto, lo stesso non risulta divisibile in più lotti.

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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

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;

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero senza presenza di segni di eventuali sfruttamenti essendo ancora costituito dalla macchia mediterranea preesistente, densa e di difficile penetrazione.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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;

Sul bene esecutato insiste vincolo Paesaggistico e non sussistono vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

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 restite 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.

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di [REDACTED] [REDACTED] con riferimento ai terreni edificabili siti in loc. [REDACTED] [REDACTED] La [REDACTED] i prezzi medi di vendita per terreni lottizzati variano dai €.70,00 ai €.100,00 al mq.

In considerazione che l'incidenza media delle spese complessive per la realizza della nuova lottizzazione, in media dai 30/50 €/mq, per il terreno in oggetto, vista la sua posizione, la realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione e l'assenza di piano di lottizzazione approvato, si ritiene congruo un prezzo di vendita di €.40,00/mq.

L'originario mappale [REDACTED] ora soppresso, è costituito dalle particelle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per una superficie complessiva di 3.300 mq/circa.

Applicando il costo di €.40,00 €/mq per una superficie di 3.300 mq/circa si ottiene un valore di vendita pari €. 132.000,00.
(centotrentaduemila/00)

La presente relazione peritale si compone di n.9 pagine oltre gli allegati.
Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli, nel ritenere di aver risposto in modo esauriente e obiettivo al quesito postogli dalla S.V.I., rimane a Sua disposizione per qualsivoglia eventuale ed ulteriore chiarimento in merito alla presente.

Tempio Pausania, li 08.07.2024

IL Consulente

Geom. Alessandro FADDA

Alessandro Fadda