

PERIZIA ESTIMATIVA DATI SENSIBILI

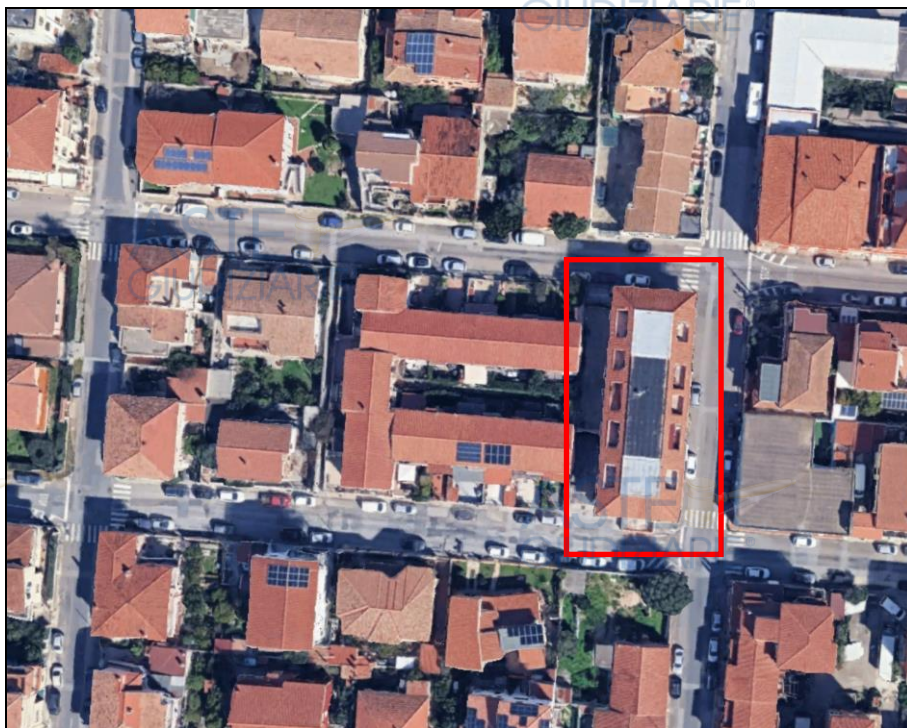
Immobile residenziale sito in via P. Tibaldi n. 26

Comune di Olbia (SS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 201/2021 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Tecnico incaricato alla perizia:

Dott.ssa Federica Lunari



1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELL'INCARICO	3
3. QUESITO N.1	3

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 di 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 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.3

4. QUESITO N. 2.....	4
----------------------	---

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 etc.); 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.....4

5. QUESITO N. 3.....	8
----------------------	---

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:8

a.se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;8

b.se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;8

c.se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato.8

6. QUESITO N. 4.....	10
----------------------	----

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.10

7. QUESITO N. 5.....	10
----------------------	----

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....10

8. QUESITO N. 6.....	11
----------------------	----

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.11

9. QUESITO N. 7.....	11
----------------------	----

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. 11

10. QUESITO N. 8..... 12

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. 12

11. QUESITO N. 9..... 12

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..... 12

12. QUESITO N. 10..... 12

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. 12

13. QUESITO N. 11..... 13

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. 13

14. QUESITO N. 12..... 13

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. 13

15. QUESITO N. 13..... 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. 13

16. QUESITO N. 14..... 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 14

ALLEGATI..... 16

1. PREMESSA

La sottoscritta ing. _____, nata a _____, residente ad _____, iscritta all'Ordine degli ingegneri di Sassari al n. _____, il giorno 26 aprile 2023 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Federica Lunari l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 201/2021.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile residenziale sito ad Olbia (SS) in via P. Tibaldi n. 26, identificato al NCEU al Foglio 30, Particella 7723, Subalterno 29.

3. QUESITO N.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 DI 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.

Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato ventennale a firma dello Studio Notarile Dott. _____;
- nota di trascrizione pignoramento;
- nota di trascrizione ipoteca;

all'interno del fascicolo non sono presenti visure o planimetrie catastali dell'immobile.

La Ctù tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (all. A).

- planimetrie e visure catastali (all. B);
- concessioni edilizie dell'immobile (all. C);
- verifica contratto di locazione in essere (all. F);
- certificato anagrafico di matrimonio eseguito (all. H).

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania alla data del 04 aprile 2025, risulta quanto segue:

Verbale di pignoramento immobiliare del 18.11.2021, numero di repertorio 1110, rogante Tribunale ordinario di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 14.12.2021, ai nn. 13153/9389.

Soggetti interessati:

a favore: con sede in codice fiscale ;

contro: nato a il c.f. .

Unità negoziale:

Immobile in comune Olbia (SS) G015 , via Benedetto Antelami snc, piano 2°;

distinto nel NCEU al foglio 30 particella 7723 subalterno 29;

natura A/2 – abitazione di tipo civile di vani 2,5 e rendita € 361,52;

Quota: 1/1.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 27.06.2007, numero di repertorio 96125/26878 a rogito del notaio , iscritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 24.07.2007, ai nn. 1813/9506.

Soggetti interessati:

a favore: con sede in Torino (TO) codice fiscale ;

contro: nato a il c.f. .

Unità negoziale:

Immobile in comune di G015 – Olbia (SS), via Benedetto Antelami snc, piano 2°;

distinto nel NCEU al foglio 30 particella 7723 subalterno 29;

natura A/2 – abitazione di tipo civile di vani 2,5 e rendita € 361,52;

Quota: 1/1.

4. QUESITO N. 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ; CONFINI E DATI CATASTALI

ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ETC.); 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.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa, e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione dell'immobile oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche:

1. ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta delle visure e planimetrie catastali;
2. domanda di accesso ai documenti amministrativi presso il comune di Olbia per la richiesta di Concessioni Edilizie dell'immobile con relativi elaborati grafici.

Raccolto il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto ad inviare le seguenti comunicazioni:

in data 15.05.2024, a mezzo servizio telematico, veniva inviata alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G. la comunicazione di inizio operazioni peritali.

Durante il primo sopralluogo del 24.05.2024 alle ore 16:00, riscontrata l'assenza dell'esecutato, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, pertanto la Ctu ha potuto prendere visione dei luoghi soltanto dall'esterno.

In data 15.10.2024, a mezzo servizio telematico, veniva inviata alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G. la seconda comunicazione per le operazioni peritali.

Durante il secondo sopralluogo del 22.10.2024 alle ore 09:30, nonostante l'assenza dell'esecutato, è stato comunque possibile accedere all'interno dell'abitazione e, alla presenza del sig. Giuseppe Saba in rappresentanza dall'I.V.G., la Ctu prendeva visione dei luoghi procedendo al rilievo dell'immobile e redigendo opportuna documentazione fotografica, nonché alle verifiche necessarie per determinare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Descrizione del bene.

Il bene oggetto di perizia riguarda un'unità immobiliare inserita all'interno di un condominio ad uso residenziale e commerciale denominato "Complesso Primavera" ubicato nel comune di Olbia, intercluso tra le vie P. Tibaldi, B. Antelami e V. Vela.

Nello specifico si tratta di un appartamento al 2° piano del Corpo A interno 8, con accesso da via P. Tibaldi n. 26 dove passando per il vialetto condominiale posto sul retro dell'edificio si raggiunge il

corpo scala privo di ascensore.

L'unità immobiliare è confinante a sud con via P. Tibaldi, a nord e ovest con parti condominiali, ad est con proprietà Maffini, salvo altri.

Il complesso edilizio sorge nel quartiere "Ospedale vecchio" zona urbana nord di Olbia e più precisamente sul versante ovest di viale Aldo Moro "alta", una delle arterie principali della città, ad un'altitudine di circa 14 metri s.l.m.; è distante c.a. 2 km dal centro storico da cui è facilmente raggiungibile percorrendo in direzione nord via G. D'Annunzio e viale A. Moro (SS125) fino all'incrocio con via P. Tibaldi che, con una lunghezza di c.a. 500 m, si congiunge con via Veronese. La natura del quartiere è prevalentemente residenziale costituita perlopiù da case unifamiliari ed edifici multipiano, tuttavia nelle immediate vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, artigianali e strutture alberghiere, nonché plessi scolastici e servizi di ogni genere.

Si tratta di un'area urbana molto frequentata da residenti e turisti con un'elevata concentrazione di traffico specialmente nel periodo estivo, tuttavia l'intera zona è dotata di una discreta viabilità costituita da ampie corsie che favoriscono il regolare flusso dei veicoli; il quartiere è servito inoltre da una rete di trasporto pubblico urbano che garantisce il collegamento con il resto della città e le vicine località balneari.

Secondo quanto previsto dal P.d.F. del comune di Olbia, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in Zona B2 "zone residenziali esistenti e di completamento denso".



Aerofoto con individuazione del complesso edilizio che comprende il bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di perizia ha una superficie lorda di circa 40 mq, superficie utile abitabile di c.a. 32.50 mq ed un balcone di pertinenza di c.a. 8 mq.

Si tratta di un ampio monolocale con ingresso su un ambiente che si sviluppa con una superficie di circa 26.70 mq costituita da una zona soggiorno e una zona letto, oltre al bagno con antibagno per complessivi 5.80 mq.

L'area soggiorno è dotata di una piccola zona cottura e di una portafinestra con affaccio sul balcone di pertinenza di c.a. 8 mq orientato a ovest con l'altezza interna di 2.70 m.

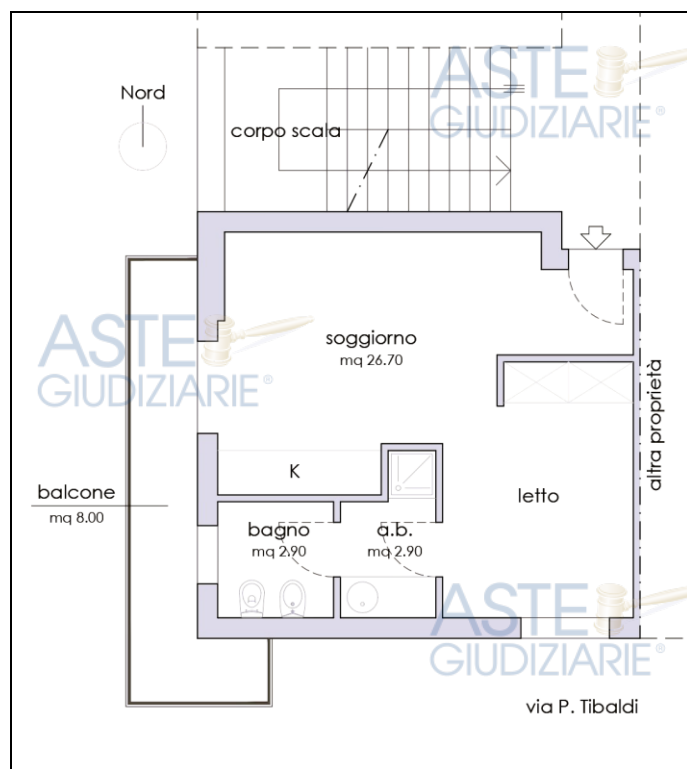
Nell'appartamento non si segnalano criticità di tipo tecnico costruttivo che interessino elementi strutturali, tuttavia si evidenzia un generale stato di incuria e degrado anche dal punto di vista igienico sanitario, in particolare nel bagno si segnala la presenza di muffa su pareti e soffitto con placcaggio e sanitari fatiscenti.

Per le finiture interne sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- intonaco con malta premiscelata e tinteggiatura con pitture di colore bianco per soffitti e arancio effetto anticato per pareti;
- pavimenti interni ed esterni con piastrelle in gres ceramico di colore chiaro;
- rivestimento di pareti per bagni e zona cottura con piastrelle in gres ceramico di colore chiaro;
- portoncino di ingresso blindato;
- porte interne in legno scuro tamburato;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in alluminio marrone.

Il monolocale è provvisto di una pompa di calore e di un termosifone entrambi logorati, posizionati rispettivamente nella zona letto e nel bagno dove è installato anche un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria; per la cottura domestica viene utilizzata invece una bombola a gas collocata nel ballatoio di pertinenza.

L'impianto elettrico da una verifica visiva non appare a norma ed è privo di certificazioni di corretta messa in opera.



Sub 29 piano 2° int. 8 - rilievo dello stato di fatto

Da un punto di vista estetico il "Complesso Primavera", che accoglie l'unità immobiliare oggetto di perizia, si presenta con un'architettura semplice con pianta rettangolare, con un porticato al piano terra, nel quale sono presenti locali ad uso commerciale/direzionale, le facciate si caratterizzano per la presenza di balconi aggettanti con ringhiere metalliche, oltre al piano mansarda nel quale sul tetto a padiglione sono state ricavate le terrazze a tasca.

Realizzata agli inizi degli anni novanta, la struttura attualmente mostra diverse criticità dovute al progressivo deterioramento per l'assenza di manutenzione ordinaria, in particolare si rilevano distacchi di intonaco nei balconi e esfoliazioni diffuse in prossimità del cornicione di copertura.

Lo stabile è stato edificato utilizzando i seguenti materiali costruttivi:

- struttura portante a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani e inclinati in laterocemento;
- copertura a padiglione e manto di finitura con tegole tipo coppi e parte centrale in lastrico solare impermeabilizzato;
- muri perimetrali e tramezzi con blocchi in laterizio forato;
- finitura esterna con intonaco civile e tinteggiatura con pitture di colore rosa per le murature e bianco per pilastri, poggioni e cornicione;
- soglie e davanzali con lastre di granito;
- serramenti esterni in legno con persiane in alluminio marrone.
-

5. 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:

- SE I DATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA IDENTIFICAZIONE;
- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
- SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO IN QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Risposta n. 3:

I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione del bene oggetto di perizia di seguito elencato:

- foglio 30, particella 7723, sub. 29 (catasto fabbricati);
- l'indirizzo corretto è via P. Tibaldi n° 26 e non via B. Antelami come contenuto nell'atto di

pignoramento e nella visura catastale, pertanto il bene oggetto di pignoramento è identificato come segue:

Ubicazione

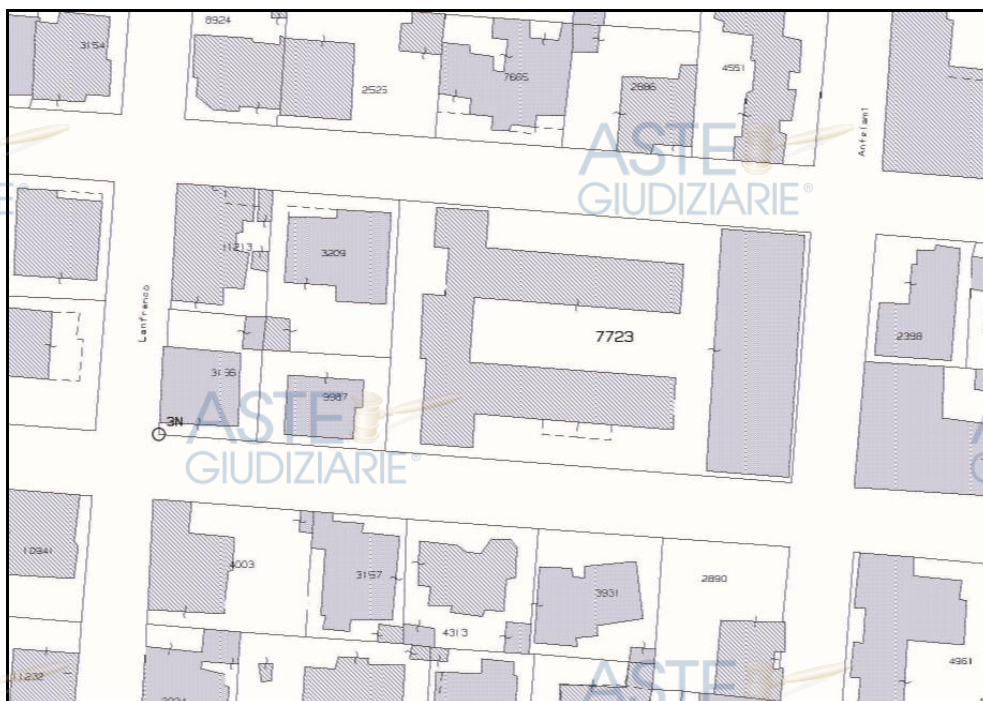
l'immobile è ubicato nel comune di Olbia (SS):

– Indirizzo: via P. Tibaldi n° 26 – Olbia (SS)

Dati catastali

L'immobile è distinto al NCEU di Sassari sezione del comune di Olbia (SS) al:

- Foglio: 30
- Particella: 7723
- Subalterno: 29
- Categoria: A/2
- Consistenza: 2,5 vani
- Rendita catastale: € 361,52
- Intestato a: nato a il ; codice fiscale proprietà per 1/1
- Dati derivanti da: Atto del 27/06/2007 Pubblico ufficiale Sede OLBIA (SS)
Repertorio n. 96124 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 5879.1/2007 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal
25/07/2007



Estratto di mappa – Foglio 30, Particella 7723

ASTE GIUDIZIARIE

ASTATE, INSERENDO
ASTE
GIUDIZIARIE®

A CATASTALE. ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REVISTA DALL'STR
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

di completam
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

Al fine di rispondere al presente quesito, la Ctu in data 11.07.2023 faceva richiesta di accesso agli atti amministrativi presso gli uffici di competenza del comune di Olbia (SS) per la verifica dello stato di conformità dell'immobile; successivamente l'ufficio preposto rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 1010 del 28/11/1990
- C.E. n. 611 del 27/10/1992
- C.E. n. 491 del 24/02/1995

L'edificio è provvisto di Certificato di Abitabilità n. 7231.

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla C.E. 491 del 24/02/1995, ultima in ordine cronologico che riguarda l'unità immobiliare oggetto di perizia.

9. 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.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. 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.

Risposta n. 8:

Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio "Complesso Primavera", così come indicato nel riepilogo fornito dall'amministratrice del condominio dott.ssa .

Il sig. ha un debito nei confronti del condominio di € 3.496,60 aggiornato al giorno 07.04.2025 (all. G).

Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 04.04.2025, non risultano trascritti, a carico del bene altri procedimenti giudiziari.

11. 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.

Risposta n. 9:

Considerando le dimensioni esigue e la conformazione stessa dell'unità immobiliare, si ritiene opportuno procedere con la vendita in un unico lotto.

12. 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 1940, N. 1078.

Risposta n. 10:

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà del signor:

nato a ; codice fiscale ; Quota 1/1.

13. 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.

Risposta n. 11:

L'immobile risulta attualmente libero.

In data 15/01/2024 prot. n. 4841 integrata con prot. n. 9882 del 26/01/2024 è stata inviata presso l'Agenzia delle Entrate istanza di verifica contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto di esecuzione, da cui risultano essere stati registrati dei contratti di locazione aventi ad oggetto detto immobile negli anni 2012, 2014 e 2015, ma gli effetti degli stessi risultano essere cessati (da ultimo nel 2016) (all. F).

14. 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.

Risposta n. 12:

L'immobile risulta attualmente libero.

15. 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 RISCOSSO.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità. Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

16. 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 ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot/mq) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione,
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione,
- stato di conservazione del bene.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali

affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. E), dopo un'attenta analisi sull'immobile che ha tenuto conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia 2050,00 €/mq

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento α che tenga conto della vetustà del fabbricato e delle spese necessarie per rendere abitabile l'appartamento in quanto allo stato attuale appare fatiscente.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore venale dello stato di fatto

Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia/ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile sia pari al 30% ovvero $\alpha = 0,70$.

Pertanto:

- Superficie commerciale immobile S_c [mq] = $S_{la} + S_b$

Superficie lorda appartamento S_{la}

40,00 mq x 100% = 40,00 mq

Superficie balconi S_b

8,00 mq x 50% = 4,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]

44,00 mq

- Valore di mercato v [€/mq] € 2 050,00
- VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE $V_s = S_c \times v$** € **90 200,00**
- α = coefficiente di deprezzamento 0,70
- VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s$** € **63 140,00**

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di
Euro 63 100,00.

Il CTU

ALLEGATI

- Allegato A Trascrizioni e ispezioni ipotecarie
- Allegato B Identificazione catastale all'atto del pignoramento
- Allegato C Concessioni Edilizie
- Allegato D Verbali di sopralluogo
- Allegato E Documentazione fotografica
- Allegato F Verifica contratti di locazione
- Allegato G Pendenze condominiali
- Allegato H Certificato anagrafico di matrimonio eseguito