

ILL.ISSIMO SIG. GIUDICE

DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza emessa in data 05/08/2016, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto **ing. Pietro Brundu**, nato a Tempio Pausania il 07/10/1972, residente a Erula (SS), via Nazionale n. 58, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 1277, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** (previo giuramento di rito) al fine di provvedere a:

- 1) avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) ad identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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 bene;
- 4) a riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione "se occupato 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 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 del 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, 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 bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali.
Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuali sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive modifiche /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/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 possibili 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, salvo l'ipotesi di vendita in un unico lotto nell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è di impedimento alla stessa pronuncia di 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 L. 10/91 e successivi D.lgs. 192/05 e 311/06, di cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19-02-2007 (G.U. 26-02-07 n. 47) come modificato da Decreto 26-08-2007 e coordinato con il Decreto 07-04-2008;

B) della Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22-011-2008 n. 37;

9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2.c.p.c.

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

10) Verificare l'esistenza dell'APE e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione e al rilascio dello stesso.

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

12) A compilare ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla presente nomina

PREMESSA

In Ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato:

19-10-2016 sopralluogo nell'immobile alla presenza del rappresentante istituto vendite giudiziarie([REDACTED], dell'arch [REDACTED], collaboratrice del CTU, delle sigg.re [REDACTED] e del sig. [REDACTED]

19-10-2016 primo accesso agli atti presso il Comune di Berchidda, ufficio tecnico, edilizia privata, e fotocopia di materiale (concessioni edilizie, progetti di ristrutturazione)

24-11-2016 rilievo dell'immobile al fine di effettuare l'accatastamento delle due articolazioni, così come a trovato dall'Ill.issimo iudice, alla presenza del sottoscritto CTU, [REDACTED], sig. [REDACTED] proprietaria dell'immobile).

24-11-2016 secondo accesso agli atti presso il Comune di Berchidda, ufficio tecnico, edilizia privata, e fotocopia di materiale, ricerca dei certificati e parti catastali.

23-11-2016 visura ipotecaria, presso la Conservatoria – Direzione Provinciale di Sassari, servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania.

Marzo 2017 – concluso le attività catastali di aggiornamento catastale e frazionamento in due unità catastali distinte.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa:

Il bene oggetto della presente stima, è situato all'incrocio tra via Grazia Deledda e Via Mossa, nel Comune di BERCHIDDA ex Provincia di Olbia-Tempio.



FIG. 1 - L'immobile in oggetto è distribuito su due piani fuori terra.

Nota:

La causa n. 351/2014 è intentata dalla [REDACTED], nei confronti della [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, è distribuita su due piani fuori terra. Si tratta di un edificio posizionato all'angolo tra due vie urbane e, allo stato attuale, è abitato dagli esecutati e [REDACTED] e si trova in buone condizioni statiche ed igienico-sanitarie (cifr. foto successive).

Al piano seminterrato si accede da un portoncino blindato che si affaccia su via Grazia Deledda,

Al piano terra si accede da un cancelletto che si affaccia su via Mossa.

Nel mese di Ottobre 2016 sono stati acquisiti gli atti relativi all'immobile in oggetto:

- una licenza edilizia del 31-12-1969 n. 2.101
- una concessione edilizia del 08-03-2000 n. 27/2000 e successive varianti.

La C.E: 27/2000 riguarda il progetto di ristrutturazione, recentemente concluso, e la sistemazione di un appartamento al piano terra, per trasformarlo da cantina rustica in edificio abitabile monofamiliare. Dal rilievo eseguito, si sono riscontrate lievi difformità interne, rispetto al progetto concessionato.

RISPOSTE AL PUNTO 1

Per quanto riguarda l'accesso all'immobile, sono state fatte le necessarie e preventive comunicazioni, e si è potuto accedere alla presenza degli esecutati e dell' I.V.G.

RISPOSTE AL PUNTO 2

Il bene, è stato individuato nell'edificio residenziale (definito catastalmente al foglio 23 – Mapp. 1573) e situato tra via G. Deledda e via Mossa a Berchidda (SS).

La planimetria catastale (reperita dal CTU) al momento dell'accesso agli atti non corrispondeva al bene pignorato, pertanto, dopo l'approvazione del sig. Giudice, si è deciso di accatastare l'immobile in base al rilievo (eseguito dallo stesso CTU) e a frazionare le due unità abitative, dal punto di vista catastale.

RISPOSTE AL PUNTO 3

Il bene pignorato si può dividere in due piani indipendenti così distribuiti:

PIANO SEMINTERRATO (accesso da via Deledda) **foglio 23 – mapp. 1573 – sub 1 :**

- un soggiorno-cucina di mq 30,25;
- un ripostiglio di mq 5,10;
- un bagno di mq 7,90;
- due camere da letto di mq 13,80 e di mq 17,80;
- un corridoio di mq 9,60;
- un magazzino con annesso bagno di servizio, rispettivamente di mq 21,15 e mq 3,90.

PIANO PRIMO (accesso da via Mossa) **foglio 23 – mapp. 1573 – sub 2:**

- un cortile di mq 24,50;
- due verande coperte di mq 19,00 e di mq 11,00,
- un corridoio d' ingresso di mq 10,60;
- uno studio di mq 11,20;
- un soggiorno di mq 24,10;
- un soggiorno/pranzo di mq 22,10;
- una cucina con uscita nel cortile esterno di mq 11,40;
- un bagno di mq 4,20;
- un disimpegno della zona notte di mq 6,40;
- un bagno di mq 6,30;
- due camera da letto una di mq 19,50 e l'altra di mq 18,40.

In adiacenza al cortile del bene in oggetto censito al foglio 23 – mapp.1573 – sub 2 è presente una legnaia con accesso diretto dal cortile. Inoltre la casa di abitazione consta di un piano sottotetto, non abitabile, ma che si presta ad intervento edilizio di ampliamento. L'intero edificio si presenta in buone condizioni statiche ed igienico-sanitarie, internamente non mostra problemi di umidità, e gli arredi e suppellettili risultano di buona qualità.

L'edificio ha inoltre tutti gli infissi in alluminio, con relativi portelloni esterni, di nuova tipologia e ben tenuti, i due portoncini d'ingresso sono blindati, e gli impianti elettrici, idrico sanitari e di riscaldamento sono di recente fattura. Il riscaldamento è anche completato da stufte a pellets.

Il cortile e i vari terrazzi risultano ben tenuti ed ordinati. Sul cortile, situato a monte della casa, sono presenti una locale di sgombero e una legnaia non oggetto di pignoramento.



RISPOSTE AL PUNTO 4-5-6

L'edificio oggetto di pignoramento, risulta allo stato attuale in buone condizioni.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria Immobiliare di Tempio Pausania e dai documenti raccolti nel fascicolo non risulta che il bene pignorato sia assoggettato a trascrizioni varie (sequestri, o altri pesi o limitazioni d'uso) ad eccezione dell'atto di pignoramento oggetto di questa perizia.

L'immobile stimato, dopo la ricerca presso la Direzione Provinciale – Servizio di pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, è risultato privo di contratti o atti privati di locazione registrati.

Non esistono spese condominiali.

L'immobile risulta abitato al piano terra ed al primo piano dai proprietari.

Esiste la possibilità di edificare ulteriormente, con recupero del sottotetto ad usi abitativi come previsto dalla L.R. 08/2015.

L'immobile è divisibile in due unità immobiliari indipendenti, con due ingressi separati. I due appartamenti infatti non sono collegati tra di loro da scale interne, ed anche i giardini e le terrazze esterne non comunicano tra loro.

RISPOSTE AL PUNTO 7

Dall'accesso agli atti presso l'archivio storico del Comune di Berchidda, l'immobile risulta costruito con licenza del 1969. Di recente è stata rilasciata la concessione edilizia n. 0027/2000 del 08-03-2000, e successive varianti in corso d'opera. Tale progetto prevedeva la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato.

La planimetria catastale non era tuttavia conforme allo stato de luoghi ed è stata aggiornata dal CTU autorizzato a questa operazione dal Giudice.

Non è mai stata presentata L' AGIBILITA', mancano inoltre i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrici ed idrico-sanitari.

Il vecchio direttore dei lavori, inoltre, non ha mai consegnato al Comune di Berchidda la Fine Lavori del progetto di cui alla C.E. 27/2000.

A riguardo della situazione sopra descritta, il CTU intende chiarire che a seguito di successivi quesiti fatti al Giudice (vedi com. Tel. 9.11.16 e 17.1.17) è stato risposto di non occuparsi delle pratiche necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità, che in questo caso specifico si otterrebbe perfezionando e completando la pratica urbanistica depositata in Comune, con la parallela predisposizione della fine lavori (mancante), aggiornamento della variante in corso d'opera dei lavori di ristrutturazione al piano seminterrato (ci sono lievi difformità interne), frazionamento urbanistico dell'abitazione in 2 u.a., ricerca delle certificazioni impiantistiche mancanti, elettricista ed idraulico, ma si è chiesto solamente di dare atto in questa Relazione delle pratiche mancanti, indicandone i relativi costi.

Mentre è stato chiesto nelle stesse comunicazioni di predisporre il CTU le due variazioni catastali con implicito frazionamento in due unità abitative separate, oltre alla compilazione delle due A.P.E. (una per ciascun appartamento).

Quindi in risposta alle indicazioni dell'I.mo Giudice si danno queste indicazioni di costi:

- pratica urbanistica per eseguire il frazionamento dal punto di vista urbanistico dell'attuale abitazione in due unità abitative indipendenti, mediante SCIA da inviare telematicamente alla R.A.S., parcella del tecnico ipotizzabile in **€ 600,00 + iva e cassa**

- presa in carico del progetto di ristrutturazione e sistemazione del piano seminterrato, dove si sono riscontrate leggeri modifiche fra il reale costruito (così come rilevato dalle misure del CTU) e le partizioni interne previste nel progetto del 2002, oltre al certificato di fine lavori, parcella del tecnico ipotizzabile in **€ 600,00 + iva e cassa**
- ricerca ed acquisizione, in collaborazione con la committenza, dei certificati impiantistici, e predisposizione del relativo certificato di AGIBILITA', compenso ipotizzabile per una impresa impiantistica, che debba controllare tutti gli impianti e certificarli, **€ 800,00 + IVA** (impianti elettrici, entrambi gli appartamenti) + **€ 800,00 + IVA** (impianti idrico-sanitari, entrambi gli appartamenti).

TOTALE SPESE IPOTIZZABILI PER L'OTTENIMENTO DELLE AGIBILITA'
€ 2.800,00 (diconsi duemilaottocento/00)

RISPOSTE AL PUNTO 8

Gli impianti sono in buono stato in quanto sono di recente fattura, anche se, attualmente, non sono presenti le certificazioni di impianti elettrici ed idrico-sanitari e neppure di riscaldamento/rinfrescamento.

Non esiste l'Attestato di prestazione energetica che è stata quindi predisposta dal CTU, così come autorizzato dal sig. Giudice.

RISPOSTE AL PUNTO 9

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE

L'intero edificio si trova in buone condizioni strutturali, sia esternamente che internamente.



Le caratteristiche costruttive indicano strutture portanti in muratura, mentre i solai sono in laterizio. La copertura a due falde è rivestita da tegole di laterizio, gronde e discendenti in rame/alluminio, non pare mostrino problemi di umidità.

Finiture esterne – Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'infisso della facciata prospiciente sulle vie urbane citate sono in alluminio, doppio vetro, ma senza taglio termico.

Finiture interne – Il pavimento interno è in ceramica, gli impianti idrico-elettrico e di riscaldamento sono stati realizzati ex novo, ma mancano come detto le relative certificazioni.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuno affermare che è possibile suddividere il bene periziato in **2 lotti vendibili separatamente**, pertanto vengono presentate due diverse stime: una relativa all'edificio ubicato al piano terra, l'altra al piano seminterrato.

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] e più.

Stima Parametrica a Valore di Mercato

Si stimerà l'immobile sulla base del valore di mercato, o di capitalizzazione.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto "metodo commerciale" calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi, così come riportato nella tabella.

Appartamento su via Deledda:

Da una indagine condotta nella zona su unità immobiliari campione simili od analoghe per caratteristiche costruttive, vetustà, dimensione e tipologia catastale, inoltre da ricerca presso agenzie immobiliari di Olbia e dintorni ed impresari edili operanti in zona, dal rapporto tra la somma dei valori degli immobili e la somma del parametro superficie degli immobili stessi $[\Sigma V / \Sigma S]$ si è ottenuto il seguente valore medio a mq:

*valore unitario sulla zona per immobile a destinazione commerciale
con simile vetustà e in condizioni statiche e igienico sanitarie precarie:*

€/mq 900,00

Tale valore nasce dal valore di mercato medio della zona tra €/mq 1.000,00 e € 800,00.

Pertanto si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare analizzata è di

Immobile: mq 127,02 x 900,00 €/mq = 114.318,00 €

Che possiamo arrotondare ad **€ 114.000,00**

(diconsi **Euro centoquattordicimila/00**).

2- STIMA DELL'IMMOBILE con accesso da via Mossa

PIANO TERRA (accesso da Via Mossa)

SUPERFICI NETTE – IMMOBILE STIMATO – foglio 23 – mapp. 1573 – sub 1		
H media interna: variabile (vedi rilievi allegati)		
Edificio piano terra	Ambiente	Superficie netta [mq]
	Ingresso	10,60 mq
	Studio	11,20 mq
	Soggiorno	24,10 mq
	Soggiorno-pranzo	22,10 mq
	Bagno – zona giorno	4,20 mq
	Cucina	11,40 mq
	Corridoio zona notte	6,40 mq
	Bagno	6,30 mq
	Camera 1	19,40 mq
	Camera 2	18,40 mq
	Verande	30,00 mq
	Cortile	24,50 mq
	Sottotetto (76,50+91,70)	168,20 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE STIMATO				
foglio 23 del comune di Berchidda – mapp. 1573, sub. 2				
	destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. correttivo	Sup. comm.le
	Cortile	24,60	0,50	12,30
	Immobile	161,30	1	161,30
	Verande	33,60	0,50	16,72
	Sottotetto	195,50	0,20	39,10
Consistenza Tot. Sup. Commerciale:				mq 229,40

Il sottotetto può usufruire della volumetria così come previsto dalla L. R. 8/2015, pertanto è stato dato un valore equivalente, così come indicato in tabella

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] e più.

Stima Parametrica a Valore di Mercato

Si stimerà l'immobile sulla base del valore di mercato, o di capitalizzazione.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto "metodo commerciale" calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi, così come riportato nella tabella.

Appartamento su via Mossa:

Da una indagine condotta nella zona su unità immobiliari campione simili od analoghe per caratteristiche costruttive, vetustà, dimensione e tipologia catastale, inoltre da ricerca presso agenzie immobiliari di Olbia e dintorni ed impresari edili operanti in zona, dal rapporto tra la somma dei valori degli immobili e la somma del parametro superficie degli immobili stessi $[\Sigma V / \Sigma S]$ si è ottenuto il seguente valore medio a mq:

*valore unitario sulla zona per immobile a destinazione commerciale
con simile vetustà e in condizioni statiche e igienico sanitarie precarie:*

€/mq 900,00

Tale valore nasce dal valore di mercato medio della zona €/mq 900,00.

Pertanto si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare analizzata è di

Immobile: mq 299,40 x 900,00 €/mq = 206.460,00 €

Che possiamo arrotondare ad **€ 206.000,00**

(diconsi **Euro duecentoseimila/00**).



Il sottoscritto C.T.U., a conclusione della presente relazione , dopo aver obbiettivamente ricercato i valori singoli di stima dei beni in oggetto, rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.



In fede:

Ing. Pietro Brundu

Erula, 27 Marzo 2017

