

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

Immobile residenziale sito in via Annibale Caro n. 56
Comune di Olbia (SS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 43/2022 R.G.E.
presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Dott.ssa Federica Lunari

Tecnico incaricato alla perizia:

Arch. Leo Orgiu



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 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.....3

4. QUESITO N. 2.....	5
----------------------	---

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.....5

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.....	12
----------------------	----



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. 12

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 13

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. 13

12. QUESITO N. 10 13

Indichi il 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. 13

13. QUESITO N. 11 14

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. 14

14. QUESITO N. 12 14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. 14

15. QUESITO N. 13 14

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. 14

16. QUESITO N. 14 15

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 15

ALLEGATI 17



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Leo Orgiu, nato a Olbia il 30.09.1976 e ivi residente in via Pergolesi n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 489, con studio ad Olbia (SS) in via Giordano Bruno n. 50, il giorno 1 marzo 2023 mediante giuramento di rito, a seguito di nomina del 26 febbraio 2023, 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. 43/2022.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile ad uso residenziale sito ad Olbia (SS) in Annibale Caro n. 56, identificato al NCEU al Foglio 30, Particella 9208, Subalterno 2.

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:

- certificato ventennale a firma dello studio notarile Dott. Vincenzo Calderini;
- atto di mutuo fondiario;
- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;

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

Il Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- trascrizioni e ispezioni ipotecarie (ALL. A);
- visura e planimetria catastale (ALL. B);
- concessioni edilizie dell'immobile (ALL. C);

Atto di compravendita del 22 febbraio 2005, repertorio n. 127397/28816 a rogito del notaio Eugenio Castelli.

Sogetti interessati:

a favore di
contro

Unità negoziale:

Immobile in comune di Olbia (SS);
distinto nel NCEU al foglio 30 particella 9208 subalterno 2;
natura A/2 – abitazione di tipo civile di vani 3,5; Quota: 1/1.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 22 febbraio 2005, repertorio n. 127398/28817 a rogito del notaio Eugenio Castelli.

Sogetti interessati:

a favore di **Banca Carige S.p.A.** – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova c.f. 03285880104;
contro

Unità negoziale:

Immobile in comune di Olbia (SS), via A. Caro n. 56;
distinto nel NCEU al foglio 30 particella 9208 subalterno 2;
natura A/2 – abitazione di tipo civile di vani 3,5 e rendita € 506,13;
Quota: 1/1.

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 01.04.2022 repertorio n. 297, atto Funz. Unep presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS).

Sogetti interessati:

a favore: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** con sede in Napoli codice fiscale 05828330638;
contro:

Unità negoziale:

Immobile in comune di G015 – Olbia (SS), via A. Caro n. 56;

distinto nel NCEU al foglio 30 particella 9208 subalterno 2;
natura A/2 - abitazione di tipo civile di vani 3,5 e rendita € 506,13;
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 della visura e planimetria catastale;
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 20.05.2023 a mezzo servizio postale e 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 05.06.2023 alle ore 10:00, riscontrata l'assenza dell'esecutato, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile perciò il Ctu ha preso visione dei luoghi soltanto dall'esterno concordando un nuovo sopralluogo con l'I.V.G. nella persona del Sig. Giuseppe Saba che ha provveduto a depositare nella

cassetta postale una comunicazione scritta con i contatti dell'I.V.G. al fine di essere ricontattato dal proprietario e procedere con l'accesso all'interno dell'abitazione.

- In data 04.08.2023 alle ore 16:30, a seguito di comunicazione telefonica avvenuta da parte dell'I.V.G., il sottoscritto si recava nuovamente presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del sig. Giuseppe Saba in rappresentanza dall'I.V.G. e della sig.ra _____ incaricata dal sig. _____ (parte debitrice) ad accedere all'interno dell'abitazione, in quanto lui stesso impossibilitato a presenziare al sopralluogo.

Il Ctu prendeva visione dei luoghi procedendo al rilievo dell'immobile e redigendo opportuna documentazione fotografica al fine delle verifiche necessarie per determinare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Descrizione del bene.

Il bene oggetto di perizia riguarda un'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio sito nel comune di Olbia, prospiciente le vie Ugo Giordano e Annibale Caro, denominato "Residence Porzia".

L'appartamento posto al piano terra (interno 2) del residence ha accesso a ovest da via Caro al civico n. 56 e confina sui restanti lati con altre proprietà.

La residenza oggetto di perizia è situata nel quartiere San Nicola, zona urbana a ovest di Olbia, e dista circa 1,5 km dal centro storico da cui è facilmente raggiungibile percorrendo via Barcellona fino ad immettersi su via A. Caro lunga circa 250 metri che interseca le vie G. Bruno e C. Goldoni a nord di via Barcellona, una delle arterie principali della città. La natura del quartiere è prevalentemente residenziale anche se nelle immediate vicinanze sono presenti diverse strutture commerciali ed artigianali; si tratta dunque di una zona urbana molto frequentata, con una moderata concentrazione di traffico e dotata di una discreta viabilità, nonché servita dalla rete di trasporto pubblico comunale che garantisce il collegamento con il resto della città.

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia ha una superficie lorda di circa 69 mq e verande coperte delimitate da muretti e ringhiere con superficie complessiva di ca. 26,65 mq, oltre al cortile di pertinenza di ca. 10 mq con ingresso da via A. Caro.

La superficie utile dell'appartamento è di ca. 61 mq con l'altezza interna è di circa 3 m, nello specifico si tratta di un bilocale che nell'insieme si presenta in buono stato di conservazione.

Il locale è costituito da un ampio soggiorno-pranzo di circa 44 mq inclusa la zona cottura che si sviluppa su una superficie di circa 9 mq valorizzata da una comoda penisola con muretti in cartongesso e sovrastante piano d'appoggio in legno a delimitarne gli spazi.

Il soggiorno appare molto luminoso poiché dotato di cinque portefinestre con affaccio sulle verande coperte che lo costeggiano su due lati.

Attraverso un disimpegno con armadio a muro si accede alla camera da letto di circa 10.70 mq, dotata anch'essa di portafinestra con affaccio su una veranda chiusa con vetrate scorrevoli utilizzata come ripostiglio e al bagno con antibagno con superficie complessivi di 4.50 mq.

L'appartamento non dispone di posto auto privato.

Esteriormente il complesso edilizio che comprende l'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta con un'architettura semplice benché movimentata da sporgenze, aggetti e frontoni che si articolano su un volume caratterizzato da ampie arcate ai piani superiori.

Il residence risalente al 2004-2005 è stato edificato utilizzando i seguenti materiali costruttivi:

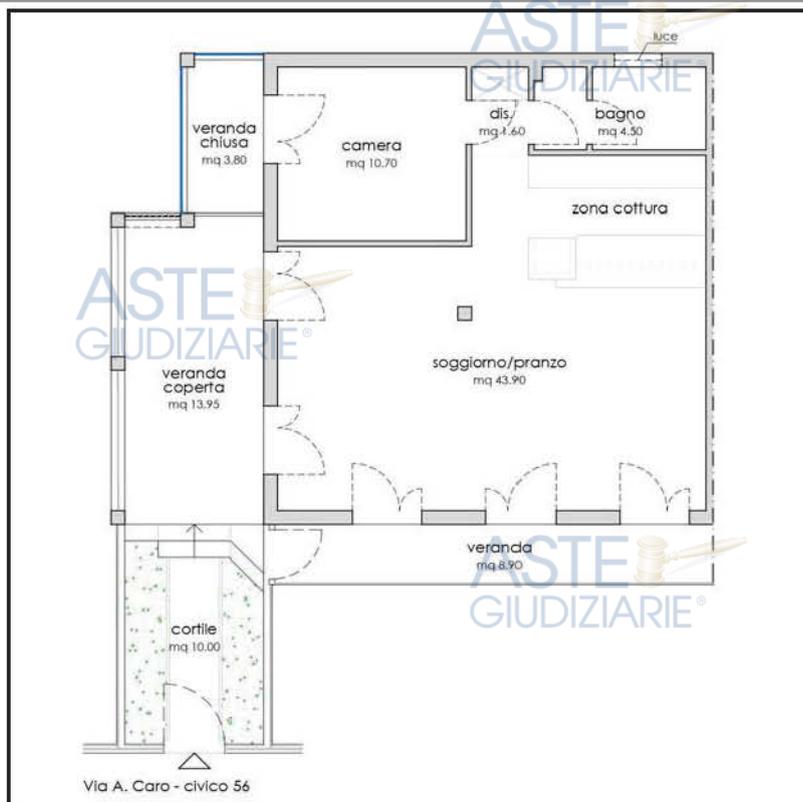
- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani e inclinati in laterocemento;
- copertura a padiglione e manto di finitura con tegole tipo coppi;
- muri perimetrali e tramezzi con blocchi in laterizio forato;
- finitura esterna con intonaco al civile e tinteggiatura con pitture al quarzo di colore giallo crema e bianco, con elementi decorativi costituiti da cornici e comici di colore grigio chiaro;
- soglie e davanzali con lastre di granito bocciardato;
- serramenti esterni in legno con persiane in alluminio effetto legno.

Per le finiture interne dell'unità immobiliare oggetto di perizia sono stati utilizzati i seguenti materiali costruttivi:

- intonaco al civile e tinteggiatura con pitture lavabili di colore bianco;
- pavimenti interni ed esterni con piastrelle in gres ceramico dimensioni 30x30/20x20 cm dai colori chiari;
- rivestimento pareti di bagno e zona cottura con piastrelle in gres ceramico dai colori chiari;
- porte interne in legno tamburato tonalità ciliegio con maniglie in ottone dorato;

L'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento ed è presente soltanto una pompa di calore inverter nel soggiorno, mentre la produzione di acqua calda sanitari è garantita da un boiler elettrico installato nel bagno.

L'impianto elettrico e quello idrico, da una verifica visiva, sembrano essere nella norma ma non sono presenti certificazioni di corretta messa in opera degli stessi.



Pianta piano terra – stato di fatto

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 UNIVOCA 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 9208, sub. 2 (catasto fabbricati).

Il bene oggetto di pignoramento è identificato come segue:

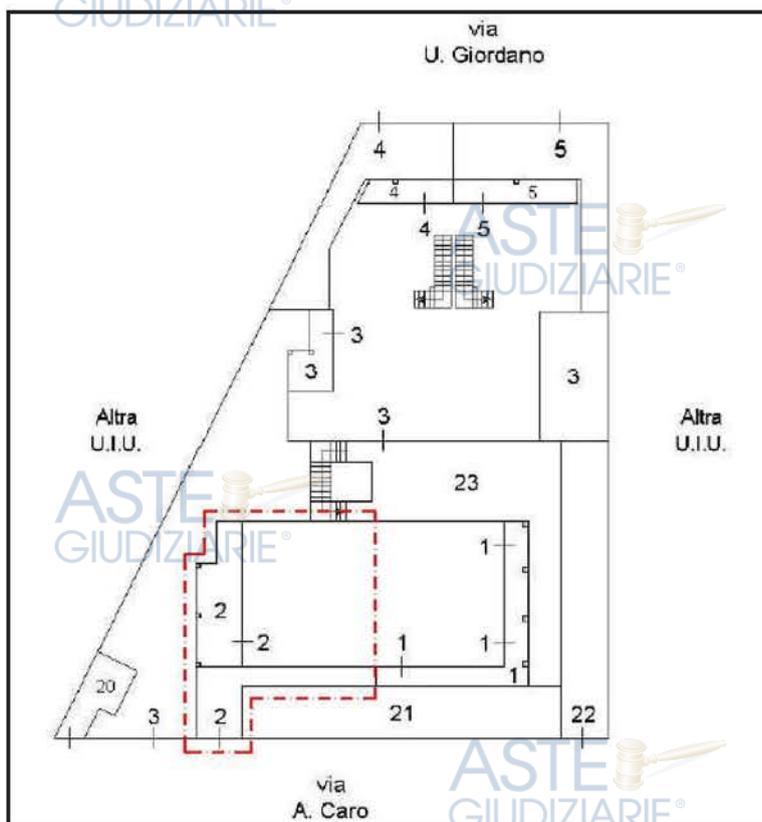
Dati catastali

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

- **Foglio:** 30
- **Particella:** 9208
- **Subalterno** 2
- **Categoria:** A/2
- **Consistenza:** 3,5 vani
- **Superficie catastale** 78 mq
- **Rendita catastale** € 506,13

Intestato a:

- **Dati derivanti da:** Atto del 22/02/2005 Pubblico ufficiale Castelli Eugenio Sede Olbia (SS) Repertorio n. 127397 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 525.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 07/03/2005



Elaborato planimetrico - piano terra



6. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

A seguito delle verifiche effettuate risulta che l'immobile è regolarmente accatastato e riporta gli stessi dati indicati nell'atto di pignoramento, tuttavia emergono piccole incongruenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Le difformità riscontrate, essendo di modesta entità, non pregiudicano l'esito peritale dell'immobile che comunque dovrà essere sottoposto ad accertamento di conformità; pertanto il Ctu ritiene opportuno che l'aggiornamento catastale venga eseguito successivamente alla sanatoria.

7. QUESITO N. 5

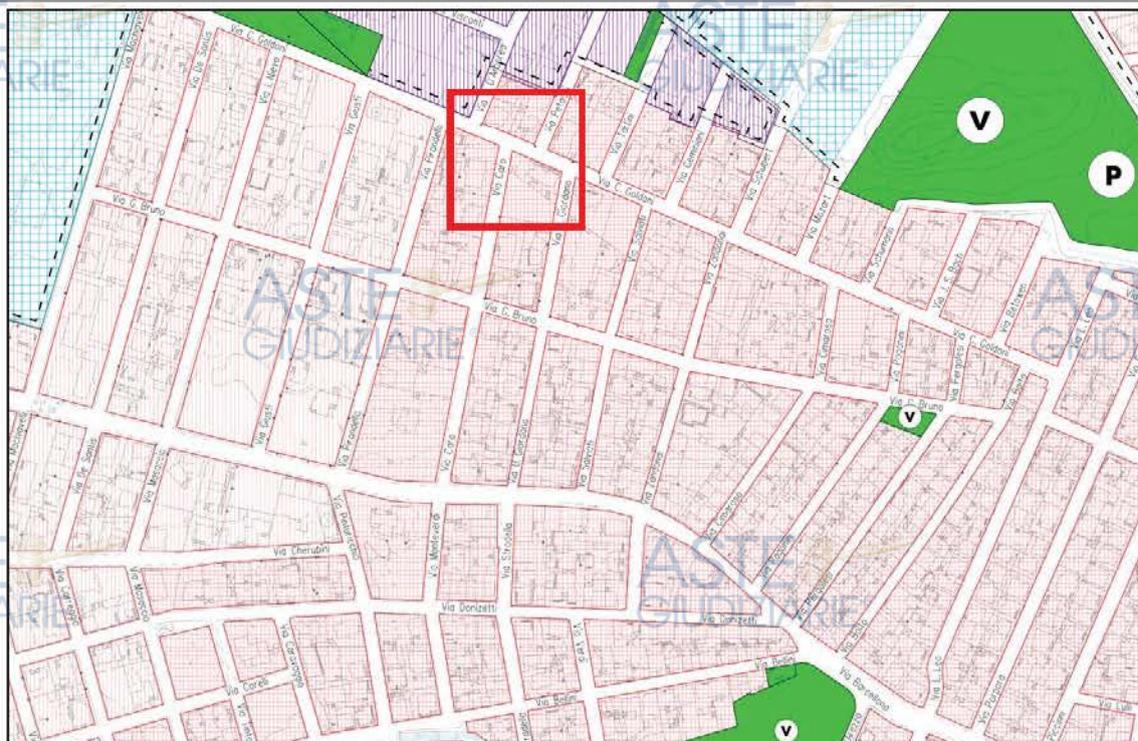
INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Secondo quanto previsto dal Piano di Fabbricazione (P.d.F) del comune Olbia (SS) l'area urbana su cui insiste l'immobile oggetto di perizia è così identificata:

foglio 30, particella 9208, ricadente in **Zona B2 "zone residenziali esistenti e di completamento denso"**.





Estratto dal P.d.F. del comune di Olbia

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, il Ctu in data 12.05.2023 con Prot. 57289 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. 537 del 03.04.2002
- C.E. n. 2046 del 30.05.2003 (Sanatoria ex art. 13 L. 47/85)
- C.E. n. 609 del 19.07.2004
- C.E. n. 949 del 20.12.2004
- C.E. n. 102 del 12.04.2013 (Accertamento di conformità)

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità rispetto alla C.E. n. 949 del 20.12.2004, ultima in ordine cronologico che riguarda in particolare l'unità immobiliare oggetto di perizia, ovvero:

- tra il cortile di pertinenza e le verande coperte si rileva la presenza di ulteriori gradini per arginare il dislivello, nonché la mancanza di un pilastro sul lato ovest della veranda che conduce all'ingresso dell'abitazione;
- nella porzione di veranda coperta su cui affaccia la camera da letto (lato nord) si rileva la presenza di vetrate scorrevoli a delimitarne la pertinenza, ricavando così un ulteriore spazio ad uso ripostiglio, e producendo di fatto un incremento volumetrico dell'unità immobiliare.

Pertanto l'immobile dovrà essere sottoposto ad accertamento di conformità.

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:

L'immobile è soggetto a spese fisse di gestione in quanto facente parte del condominio Porzia.

In data 19.04.2024 a seguito di richiesta del Ctu Ia , amministratrice del condominio Porzia, rispondeva che il sig.  ha debiti nei confronti del condominio di € 3.965,52.

Risulta agli atti il ricorso per intervento in esecuzione immobiliare presentato dalla ditta **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** per un credito di € 65.573,74 nei confronti di 

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

proprietà per 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 è occupato dall'esecutato e risulta abitazione principale dello stesso.

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 abitazione principale dell'esecutato.

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 ATTIVITÀ 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.

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.

Sono presenti oneri di natura condominiale in quanto l'appartamento da parte del Porzia così come meglio descritto al "Quesito 8".

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'Agencia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione;
- volumetria presente sul lotto;
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

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 1.900,00 €/mq.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento α che tenga conto della vetustà del fabbricato e delle spese necessarie per sanare quanto non regolarmente autorizzato.

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 dell'immobile e delle opere edilizie sia pari al 5%.

- Superficie commerciale dell'immobile S_c [mq] = $S_{la} + S_{vc} + S_{cp}$ ovvero:

Superficie lorda appartamento	S_{la}	69,00 mq x 100%	=	69,00 mq
Superficie verande coperte	S_{vc}	26,65 mq x 50%	=	13,32 mq
Superficie cortile di pertinenza	S_{cp}	10,00 mq x 10%	=	1,00 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE SC				83,32 mq

▪ Valore di mercato v [€/mq]	€ 1.900,00
▪ VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE $V_s = S_c \times v$	€ 158.308,00
▪ α = coefficiente di deprezzamento	0,05
▪ VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s$	€ 150.392,60

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 150.000,00**

Il CTU

Arch. Leo Orgiu





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	Certificati anagrafici

