



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



R.G.Es. n. 82/2014

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 9

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 82/2014 R.G.Es. – Lotto 9**Promossa da:**

, con sede a Bologna (BO), P. Iva/ C.F:

(ora: .);

contro:**Oggetto del pignoramento - LOTTO 9:**

- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Sub. 1, Cat. A/3, di vani 6,5, intestato a , ;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Sub. 2, Cat. A/3, di vani 5,5, intestato a , ;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Sub. 3, Cat. A/3, di vani 11, intestato a , ;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Sub. 4, Cat. A/3, di vani 11,5, intestato a , ;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Sub. 5, Cat. A/3, di vani 7, intestato a , ;

- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Sub. 6, Cat. A/3, di vani 7, intestato a _____, _____, _____, _____;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Sub. 7, Cat. C/6, di 235 mq, intestato a _____, _____, _____, _____;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via B. Demuro**, iscritto al NCEU al Foglio 182, Mappale 633, Area urbana, intestato a _____, _____, _____, _____;
- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS)**, iscritto al NCT al foglio 182, Mappale 211, di are 01.59, intestato a _____, _____, _____, _____;

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), _____, nominata CTU dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 9 Aprile 2020, in data 11 Aprile 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. è presente ed allegata al fascicolo, ma risalente al 2014, quindi datata. Sono state perciò effettuate delle nuove ispezioni a garanzia che non ci fossero nuove trascrizioni da quel momento ad oggi (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisite, poiché mancanti, le visure aggiornate, oltre alle planimetrie catastali delle unità immobiliari dell'intero fabbricato oggetto di esecuzione (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetrie catastali*).

Alla data del 18 Novembre 2021 sul compendio immobiliare risultano le seguenti Trascrizioni:

- **Iscrizione** del 10/02/1993 – Registro Particolare 99 Registro Generale 899, Pubblico ufficiale: Notaio Fabio Papaccio, Repertorio 10615 del 27/01/1993 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
- **Iscrizione** del 10/07/1999 – Registro Particolare 910 Registro Generale 5718, Pubblico ufficiale: Notaio Fabio Papaccio, Repertorio 35329 del 08/07/1999 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede legale a Cagliari (CA), C.F. 01564560900;

- **Trascrizione** del 10/07/1999 – Registro Particolare 4120 Registro Generale 5719, Pubblico ufficiale: Notaio Fabio Papaccio, Repertorio 35329 del 08/07/1999 – ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede legale a Cagliari (CA), C.F. 01564560900;

- **Trascrizione** del 18/04/2014 – Registro Particolare 1966 Registro Generale 2724, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 269 del 24/02/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Avia Pervia S.r.l. con sede legale a Conegliano (TV), C.F. 04545500268, contro

, sui seguenti beni siti nel Comune censuario di Tempio Pausania (SS), via Demuro: Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Subalterno 1, Categoria A/3, Consistenza 6,5 vani; Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Subalterno 2, Categoria A/3, Consistenza 5,5 vani; Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Subalterno 3, Categoria A/3, Consistenza 11 vani; Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Subalterno 4, Categoria A/3, Consistenza 11,5 vani; Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Subalterno 5, Categoria A/3, Consistenza 7 vani; Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Subalterno 6, Categoria A/3, Consistenza 7 vani; Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 632, Subalterno 7, Categoria C/6, Consistenza 235 m²; Fabbricato distinto al NCEU al Foglio 182, Mappale 633, Categoria Area Urbana; Terreno distinto al NCT al Foglio 182, Mappale 211, Superficie catastale 01 are 59 centiare.

Quesito 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*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 25 Gennaio 2021 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 4 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione della zona

I nove immobili fanno parte di un unico edificio sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza e della Polizia Stradale di Tempio Pausania. L'immobile si trova proprio di fronte all'ex carcere circondariale detto "La Rotonda", ormai dismesso dal 2012, in una zona limitrofa al centro storico.

Nei pressi sono presenti alcune scuole superiori, negozi e supermercati, bar e locali, ed il Tribunale.

Descrizione dell'immobile

L'edificio si sviluppa su 6 piani, di cui uno seminterrato, ed è nato come edificio residenziale, poi modificato per accogliere la sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza.

L'ingresso su via Demuro dà accesso agli uffici della Polizia Stradale, lato nord-est dello stabile, e a quelli del Commissariato di Pubblica Sicurezza, lato sud-ovest; il Commissariato occupa anche tutti gli altri piani, superiori ed inferiore. Percorrendo il corridoio del Commissariato si raggiunge l'ascensore ed il vano scale di collegamento con gli altri piani. L'ascensore è inutilizzabile da circa 10 anni perché non adeguato alle norme di legge. Nel primo piano si trovano gli uffici, l'archivio, la sala server, nel secondo gli spogliatoi del personale e i dormitori. Il terzo piano è diviso in due alloggi che dovevano essere a servizio del Comandante della Polizia Stradale e del Dirigente del Commissariato; in realtà sono entrambi inservibili per via del cattivo stato di manutenzione generale. Al quarto piano c'è il locale tecnico dell'ascensore e la copertura a terrazza praticabile. Infine, nel piano seminterrato trovano posto la centrale termica, il vano dell'autoclave, un magazzino (in cattive condizioni) e l'autorimessa alla quale le auto accedono da via Monsignor Morera (Cfr. All. 5 – *Rilievo fotografico*).

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi; tutti i vani sono stati numerati perché sia più agevole riconoscerne la foto corrispondente (Cfr. All. 6 – *Planimetrie con schema distributivo ambienti*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 875,00 m².

Caratteristiche dell'immobile

L'edificio è stato realizzato con travi e pilastri in cemento armato. La muratura di tamponamento esterna ha uno spessore di circa 30 cm ed è costituita da un tavolato esterno da 8 cm, altro interno da 6 e intercapedine da 16 cm. I solai sono costituiti da travetti prefabbricati, in laterizio e cemento armato, e pignate (informazioni ricavate dal Verbale di collaudo statico delle strutture allegato all'Abitabilità).

Tale muratura di tamponamento, con uno spessore così ridotto, è inadatta a sopportare gli sbalzi termici estate/inverno; in più è lesionata per assestamenti, o per cattiva esecuzione, in vari punti dai quali penetra l'acqua piovana.

Gli infissi sono tutti in alluminio senza caratteristiche di risparmio energetico e in cattive condizioni di manutenzione (alcuni hanno le maniglie rotte); sono dotati di serrande avvolgibili in materiale plastico colore beige chiaro coi relativi cassonetti, alcuni dei quali rotti, bucati o anneriti dalle muffe.

Le finestre del piano terra e del seminterrato sono protette da grate anti-intrusione.

La gran parte dei punti di giunzione tra gli infissi esterni e la muratura presenta le tipiche problematiche dovute a grosse infiltrazioni d'acqua meteorica con conseguenti efflorescenze, muffe e distacchi di intonaco. Probabile posa errata di alcuni davanzali con pendenza verso l'interno dell'edificio (contro-pendenza). Porte interne tamburate in finto legno.

Scale in marmo venato grigio chiaro con zocchetto battiscopa in marmo scuro. Pavimenti in piastrelle 20x20 ovunque, con varietà di greche e decori colorati.

Cucine rivestite alle pareti con la stessa piastrella della pavimentazione fino a circa 1,60m.

Bagni: tutti rivestiti con piastrelle in ceramica di vari colori e decori (alle pareti fino a circa 2,60 m); quelli principali sono dotati di tutti i sanitari, quelli secondari, indicati nelle planimetrie come wc, sono dotati invece solo di alcuni sanitari e talvolta di vaschetta lavabiancheria.

Alcuni sono utilizzati come deposito di materiali vari. I vasi, la gran parte dei quali dotati di cassetta esterna alla parete, presentano in molti casi problemi allo scarico e non si possono utilizzare.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento in quasi tutti gli uffici è realizzato con split a pompa di calore; il vecchio impianto con caldaia a gasolio e aeratori è stato dismesso da tempo. Infatti la centrale termica è inaccessibile per la presenza di un cespuglio di rovi davanti all'ingresso. Il locale è abbandonato ed è in pessimo stato manutentivo, con erbe sul tetto piano che amplificano i problemi di infiltrazioni d'acqua all'interno.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con dei boiler elettrici ad accumulo da 50 litri (presenti in ogni piano).

L'impianto elettrico è parzialmente sotto traccia e parzialmente a vista in canalette esterne.

Il grado di manutenzione è ovunque scarso o nullo. L'impermeabilizzazione della terrazza dell'ultimo piano non è in grado di proteggere il piano inferiore dalla copiosa penetrazione di acqua meteorica e i due appartamenti che vi si trovano, che avrebbero dovuto ospitare gli alloggi dei Dirigenti di P.S., sono in buona parte ammalorati ed inagibili.

Il pozzo luce è stato di recente protetto nella parte superiore con una rete anti-piccione per evitare intrusioni da parte dei volatili che già in precedenza avevano contribuito al deterioramento di uno dei due alloggi del terzo piano, il quale si presenta con vetri ed avvolgibili rotti, sporcizia e guano ovunque, ma anche gravi problemi di ponti termici sulle pareti esposte a nord-est e diffuse infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Il piano seminterrato si presenta con le pareti esterne, alcune controterra, ammalorate dall'umidità o dall'acqua piovana. Il magazzino, che si trova di spalle alla scala, è completamente ammalorato, così come il locale dell'autoclave e con buona probabilità anche quello della centrale termica, ormai inaccessibile per via dei rovi cresciuti nella corte.

Di recente sono state restaurate le due facciate anteriore e posteriore, compresi i balconi (impermeabilizzati e non ripavimentati) (Cfr. All. 5 – *Rilievo fotografico*).

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.

È da segnalare inoltre che l'immobile presenta alcune difformità dal progetto approvato, tutte sanabili. Si tratta di modifiche interne per diversa posizione di tramezzi e porte interne. Tali difformità dal progetto assentito, benché di lieve entità, saranno oggetto di valutazione (cfr. Risposta al quesito 6) e di scorporo dal valore finale del bene.

Consistenza dell'unità immobiliare

Facendo riferimento al D.P.R. n. 138/98, All. C, indicato dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, e considerando l'edificio come "Ufficio strutturato", la superficie commerciale sarà data da:

Superficie lorda piano terra:	269,65 m ²	100%=	269,65 m ²
Superficie lorda piano primo:	257,55 m ²	100%=	257,55 m ²
Superficie lorda piano secondo:	257,55 m ²	100%=	257,55 m ²
Superficie lorda piano terzo:	257,55 m ²	100%=	257,55 m ²
Superficie terrazza e balconi:	254,05 m ²	10%=	25,40 m ²
Superficie corte e pozzo luce:	134,35 m ²	10%=	13,45 m ²
Superficie garage:	245,85 m ²	25%=	61,45 m ²
Superficie vani accessori:	42,25 m ²	25%=	10,55 m ²

Totale Superficie commerciale: **1.153,15 m²**
(Superficie che arrotonderò a 1.150,00 m²)

Dati catastali

L'immobile è attualmente così censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84, viale Bernardo Demuro, piano T, intestato a
,
, piena proprietà;
- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 397,67, viale Bernardo Demuro, piano T, intestato a
,
, piena proprietà;
- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11 vani, Rendita € 795,34, viale Bernardo Demuro, piano 1, intestato a
,
, piena proprietà;
- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Rendita € 712,71, viale Bernardo Demuro, piano 2, intestato a
,
,

, piena proprietà;

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita € 433,82, viale Bernardo Demuro, piano 3, intestato a

,
piena proprietà;

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84, viale Bernardo Demuro, piano T, intestato a

,
piena proprietà;

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita € 433,82, viale Bernardo Demuro, piano 3, intestato a

,
piena proprietà;

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 7, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 235 m², Rendita € 934,53, viale Bernardo Demuro, piano 1S, intestato a

,
piena proprietà;

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 633, Categoria area urbana, viale Bernardo Demuro, piano T, intestato a

,
piena proprietà;

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 632, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84, viale Bernardo Demuro, piano T, intestato a

,
piena proprietà;

- Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 182, Particella 211, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie are 01 centiare 59, Reddito dominicale € 1,23, agrario € 0,74, intestato a

,
piena proprietà;

L'immobile (interamente inteso) confina a nord-est con la Particella 746, a sud-est con le Particelle 210, 432 e 213, a sud-ovest con via Monsignor Morera, a nord-ovest con le particelle 214, 13 e con la via Bernardino Demuro (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetrie catastali*).

Quesito 3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non*

- consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento identificano il compendio immobiliare esattamente com'è ancora oggi, vi è quindi piena corrispondenza.

Quesito 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;*

Risposta al Quesito 4:

Le planimetrie catastali sono state depositate nel 1975; l'edificio ha subito modifiche in un momento successivo, perciò quanto rappresentato non è conforme allo stato dei luoghi, tranne per quanto riguarda le due planimetrie del terzo piano, l'unico che non ha subito modifiche.

Considerando che tutte le difformità sono sanabili con pratica di SCIA in sanatoria (Cfr. Risposta al Quesito 6), si dovrà provvedere ad aggiornare le planimetrie dopo aver ottenuto l'assenso al mantenimento di dette opere, in seguito alla vendita. I costi di tali variazioni planimetriche catastali saranno scomputati dal valore di mercato del bene.

Quesito 5. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al Quesito 5:

Secondo il Programma di Fabbricazione (P. di F.), strumento urbanistico attualmente vigente, la Zona Urbanistica nella quale ricade il fabbricato è la G – Zona delle attrezzature e servizi urbani e territoriali di interesse regionale – ed è costituita dalle parti del territorio destinate ad uffici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, discariche, ecc. Si divide in varie sottozone, a seconda della tipologia. Tutte le sottozone sono soggette prima dell'edificazione ad intervento urbanistico preventivo. Le attrezzature realizzate da privati sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso, ecc.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, strumento recentemente adottato, la Zona Urbanistica nella quale ricade il fabbricato è la "G – Servizi di interesse generale", Art. 20, e comprende tutte le parti del territorio già indicate dal P. di F.. In queste zone il PUC di attua attraverso un SUA (Strumento Urbanistico Preventivo) esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC. Anche in questo caso, le attrezzature realizzate da privati sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione.

La strada di accesso al garage, Mappale 211, ricade invece nella Zona Urbanistica "B – di completamento" sia per quanto riguarda il P. di F. che il PUC (Cfr. All. 7 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Quesito 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 alla 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;*

Risposta al Quesito 6:

L'edificio è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 163 del 06/12/1969 e della Variante del 1971 che prevedevano la nuova costruzione di una casa di abitazione, alle quali è seguita un'ulteriore variante nel 1974, quest'ultima con le modifiche richieste dalla Polizia di Stato, futuro locatario. Alla chiusura dei lavori di realizzazione dell'immobile, il Comune ha rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 8618 del 16/10/1974 per civile abitazione, con la precisazione che si trattava di abitazioni, uffici, dormitori e mense (Cfr. All. 8 – *Lic. Ed. n. 163/69 e Abitabilità*).

Nel tempo i locali sono stati adattati all'uso, con la modifica di alcune pareti e porte interne. Le modifiche relative al secondo piano sono state autorizzate con la pratica di Asseveramento n. 12951 del 06/10/1986, mentre tutte le altre sono tuttora non autorizzate. Tali difformità, riguardanti le opere di lieve entità descritte, oltre ad alcune modifiche nel vano tecnico dell'ascensore, nell'ultima rampa di scale per la terrazza e nella dimensione della centrale termica e idrica, sono tutte sanabili con la presentazione di apposita pratica di Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380; i cui costi ammontano a circa 2.000,00 €, e comprendono la parcella del tecnico che deve presentare la pratica, oltre alle sanzioni previste.

I costi indicati per la sanatoria verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Quesito 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 al Quesito 7:

Il bene non è gravato da censo, livello, né uso civico.

Quesito 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 al Quesito 8:

Non è presente alcun condominio, perciò le sole spese da considerare sono le normali utenze.

Quesito 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 al Quesito 9:

Le attuali caratteristiche distributive dell'immobile non ne consentono una comoda divisibilità, perciò sarà considerato un unico lotto.

Quesito 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, provvedendo 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 al Quesito 10:

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 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 al Quesito 11:

L'immobile è occupato ed esiste un contratto di locazione registrato con durata novennale, e rinnovo automatico, che si allega (Cfr. All. 9 – Contratto di locazione). In data 01/02/2017 il contratto è stato prorogato di nove anni, fino al 31/01/2026.

Quesito 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 al Quesito 12:

L'immobile non è oggetto di assegnazione.

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;*

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quesito 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.*

Risposta al Quesito 14:

Per far sì che la stima sia più vicina possibile al valore di mercato dell'immobile, verranno utilizzati due diversi criteri e fatta la media tra i valori ricavati.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare, si farà riferimento alla categoria di "Uffici Strutturati" con Stato conservativo "Normale", da ridurre percentualmente, visto lo stato conservativo non buono.

La valutazione con i valori OMI e le quotazioni del Borsino Immobiliare

La prima stima si basa sui valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI", elaborata dall'Agenzia delle Entrate, e sulle quotazioni fatte da altri borsini.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare permette di avere i valori reali di acquisto, perché si riferisce a dati estratti da un numero significativo di compravendite immobiliari per la zona omogenea considerata.

I valori OMI per la zona di "Tempio Pausania – Ampliamento del Centro Urbano", per la tipologia "Uffici strutturati", si riferiscono solo ad immobili con stato conservativo "Ottimo", e non sono presenti valori per quelli con stato conservativo normale o scadente, come quello in esame. I valori indicati, mantenendosi pressoché costanti per gli ultimi semestri, vanno da un minimo di 1.000 ad un massimo di 1.400 €/m² (media: 1.200,00 €/m²); si ritiene di utilizzare il valore medio ridotto del 50%, pari dunque a 600 €/m².

Il Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), invece, affidandosi a calcoli statistici basati su dati di vendita, stima un valore minimo, per il mese di Novembre 2021, riferito alla zona in esame e per "Uffici e studi privati", di 794 €/m², ed uno massimo di 1071 €/m² (media: 932,50 €/m²); non considera la tipologia di ufficio strutturato. Si ritiene di utilizzare il valore medio ridotto del 40%, pari dunque a 559,50 €/m².

Facendo la media tra i valori indicati, si ottiene il valore da utilizzare, pari a 579,75 €/m²:

- Valore *Borsini* = 579,75 €/m² x 1.150 m² = 666.712,50 €

La valutazione sintetico - comparativa

Il secondo criterio di stima è quello sintetico-comparativo: si basa sul confronto diretto con altri immobili simili in vendita presso siti specializzati e presuppone che gli immobili utilizzati per il confronto abbiano pressappoco le stesse caratteristiche.

In questo caso, si riportano i soli due esempi di interi edifici in vendita, uno a destinazione residenziale, uno a destinazione terziaria, ubicati nel centro cittadino. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 10 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Ufficio via Roma	270 m ²	€ 120.000	€/m ² 444,45
Palazzo via Marconi	340 m ²	€ 225.000	€/m ² 661,75

Il prezzo unitario medio è pari a 553,10 €/m²:

- Valore *comp* = 553,10 €/m² x 1.150 m² = 636.065,00 €

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dalla media dei due valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione del valore di mercato del 5%, giustificata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi per l'aggiornamento catastale (5 planimetrie), quelli per la sanatoria delle difformità edilizie, nonché quelli per gli oneri giuridici non eliminabili (Cfr. Risposte ai Quesiti 4 e 6):

Valore medio (666.712,50 € + 636.065,00 €) /2:	651.388,75 €
Riduzione del 5%:	32.569,44 € -
Aggiornamento catastale:	2.500,00 € -
Costi sanatoria difformità edilizie:	2.000,00 € -
Oneri giuridici:	294,00 € -

Valore corretto: 614.025,31 € (arrotondato: 614.000,00 €).

Valore finale di stima: € 614.000,00 (Euro seicentoquattordicimila/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata in cancelleria con invio telematico.

Olbia, 30 Novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silvia Calcina

ASTE
GIUDIZIARIE

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Visure storiche;*
- 3) *Planimetrie catastali;*
- 4) *Verbale del sopralluogo;*
- 5) *Rilievo fotografico;*
- 6) *Planimetrie stato dei luoghi;*
- 7) *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- 8) *Lic. Ed. n. 163/69 e Abitabilità;*
- 9) *Contratto di locazione;*
- 10) *Annunci di immobili simili su internet.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®