



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



R.G.Es. n. 82/2014

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 7

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 82/2014 R.G.Es. – Lotto 7**Promossa da:****Nettuno Gestione Crediti S.p.A.**, con sede a Bologna (BO), P. Iva/ C.F: 02342931207(ora: **SPRING SPV S.r.l.**);**contro:****Oggetto del pignoramento - LOTTO 7:**

- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via Fratelli Cervi**, iscritto al NCEU al Foglio 183, Mappale 241, Sub. 6, Cat. A/4, di vani 2,5, intestato ;
- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Tempio Pausania (SS), via Fratelli Cervi**, iscritto al NCEU al Foglio 183, Mappale 241, Sub. 4, Cat. A/4, di vani 3, intestato a

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), via Gallura n. 8, 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 e le planimetrie catastali dei beni in oggetto (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetrie catastali*).

Alla data del 16 Novembre 2021 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **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 i seguenti beni siti nel Comune censuario di Tempio Pausania (SS): fabbricato distinto al NCEU al Foglio 183, Mappale 241, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, via Fratelli Cervi, Piano S1; fabbricato distinto al NCEU al Foglio 183, Mappale 241, Subalterno 6, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, via Fratelli Cervi, Piano T.

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 ausiliario;*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 19 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

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro storico di Tempio Pausania, in una zona prettamente residenziale, detta Rione Pastini.

Nei pressi, raggiungibili a piedi, ci sono i negozi al dettaglio, gli uffici del Comune, alcuni parchi pubblici, le scuole superiori, la stazione ferroviaria (utilizzata solo dal trenino verde in direzione di Sassari e Palau). Non mancano i parcheggi pubblici liberi.

Descrizione dell'immobile

Diversamente da quanto può apparire dalla lettura dai dati catastali, il bene pignorato è un solo appartamento distribuito su due livelli e non due distinte unità immobiliari; ogni

livello ha un proprio accesso autonomo da via Fratelli Cervi, ma è presente altresì una scala di collegamento interna tra il piano seminterrato ed il piano terra.

Al piano terra si accede salendo i pochi gradini di una scala in marmo bianco che parte dal marciapiede di via Fratelli Cervi e giunge ad un pianerottolo. Dal portoncino si entra in un corridoio che immette alla sinistra nel soggiorno-cucina, in fondo a destra nella camera da letto padronale, e a sinistra nel vano con la piccola e stretta scala per il piano inferiore. Percorsa la scala, ci si trova in un ambiente con caminetto (e con nicchia che contiene un boiler) e da qui si accede al servizio igienico e ad un'altra camera da letto. Dal piano seminterrato è possibile raggiungere i due piccoli cortili: il primo è collegato con la sala del camino attraverso il secondo accesso all'immobile: si tratta di una corte interamente pavimentata con, al suo interno, un ripostiglio e le scale per raggiungere la via Fratelli Cervi. Per questo cortile si accede anche alla proprietà confinante, che gode della servitù di passaggio. Il secondo cortile è invece raggiungibile esclusivamente attraverso la finestra della camera da letto: si trova ad una quota di pavimento superiore a quella dell'appartamento, e per accedervi occorre rannicchiarsi e oltrepassare la finestra. All'uopo è posta nei pressi una scaletta in legno, facilmente amovibile. La finestra è dotata di grata con serratura per impedire intrusioni. Il cortile è piccolo e incolto; al suo interno sono presenti un albero di nespole e alcune piante di acanto.

Le condizioni dell'immobile in generale non sono buone, anche a causa di un prolungato inutilizzo dello stesso.

Il piano seminterrato, trovandosi ad una quota di pavimento inferiore a quella della strada, soffre per l'umidità proveniente dal terreno: i soffitti e le pareti, porte comprese, sono ricoperte da una diffusa patina di muffa, segno che l'ambiente non è stato arieggiato a sufficienza. Anche nel bagno si rilevano macchie di umidità con muffe, perché privo di finestra e di aerazione forzata. Ma questo piano non è nato per ospitare locali residenziali ed il livello di isolamento dal terreno, nonché di rifinitura, non sono stati adeguati a questo uso.

Il piano terra è avvantaggiato dal fatto di essere interamente fuori terra, ma in questo le infiltrazioni d'acqua arrivano, o arrivavano, dal tetto. In soggiorno, una macchia di umidità è recente e si trova in prossimità della canna fumaria del camino posto al piano seminterrato. Ma oltre a questa, circa la metà dello stesso soffitto è interessata da macchie di umidità annerite, ormai vecchie, dovute forse a tegole rotte sul tetto e riparate tempo fa (il problema sembrerebbe risolto, ma il soffitto non è stato risanato). Sempre nel soggiorno, la finestra maggiore ha nel suo parapetto una copertura di minuscole macchie di muffa nera ed un distacco di pittura. La camera da letto nei pressi ha un problema di infiltrazioni d'acqua piovana si presume provenienti dal punto di congiunzione tra il tetto dell'abitazione e la terrazza del fabbricato in aderenza, il quale si ritiene abbia difetti di impermeabilizzazione.

Molti degli infissi esterni in questo piano sono stati raddoppiati con un secondo infisso: è il caso del portoncino d'ingresso e della finestra del soggiorno. La conseguente riduzione dei flussi d'aria, considerata la grande quantità di umidità in ingresso, sia dal tetto che dal seminterrato, ha portato alla formazione delle citate muffe, non solo in corrispondenza dei punti di infiltrazione, ma anche nei cosiddetti ponti termici, i punti maggiormente freddi dell'abitazione, localizzati negli angoli delle pareti esterne, nei soffitti e nei parapetti delle finestre, che danno problemi di condensa prima e di muffa poi, quando c'è concomitanza tra aria interna riscaldata e alto grado di umidità.

Anche gli esterni dell'abitazione non godono di buona salute. La facciata verso la corte pavimentata è interessata dalla percolazione dell'acqua piovana proveniente dal tetto che, a

causa di un pluviale rotto, bagna la parete nei pressi del portoncino d'ingresso, sia al piano terra che al seminterrato. La parete risulta a tratti annerita, a tratti ricoperta di muschi e muffe, a tratti presenta distacchi di pittura.

Lo stato di salute dell'immobile è tale da essere considerato inagibile.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi (Cfr. All. 5 – *Planimetrie stato dei luoghi*; All. 6 – *Rilievo fotografico*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 31,80 m² (ci si riferisce solo al piano terra).

Caratteristiche dell'immobile

L'edificio originale si presume realizzato con muratura portante in blocchi di granito e solai in latero-cemento. L'intonaco è del tipo rustico al piano inferiore e al civile al piano terra.

Al piano terra le piastrelle della pavimentazione sono quelle originali degli anni '60, in graniglia di marmo di vari colori: arancio chiaro nel soggiorno-cucina, bruno scuro nel corridoio d'ingresso, beige chiaro in camera da letto. Al piano seminterrato invece sono di tipologia più recente, colore bianco venato 30x30, ovunque.

All'esterno, il pianerottolo del piano terra è rivestito con piastrelle in ceramica 8x20 circa di colore marroncino ed i gradini della scala sono in marmo bianco; la corte del piano seminterrato ha invece una pavimentazione in ceramica 30x30 colore beige chiaro, utilizzata anche per il rivestimento della scala che porta su via Fratelli Cervi.

La cucina ha un placcaggio color rosa chiaro 20x25 fino a circa 1,70 m di altezza, lo stesso che si trova alle pareti del servizio igienico, stavolta fino quasi al soffitto, e della nicchia che contiene il boiler.

La scala interna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra non è presente nel progetto, ed è rivestita con alcune delle stesse piastrelle in graniglia di vari colori viste al piano terra, particolare che fa pensare ad una realizzazione di poco successiva a quella del fabbricato (o meglio, di poco successiva all'Abitabilità). La scala citata, ricavata in uno spazio che non riesce ad accoglierla in maniera consona, è pericolosa da percorrere, perché i gradini sono stretti, ripidi, tutti diversi tra loro per dimensione, altezza e rivestimento, con il passaggio più stretto tra le due rampe largo circa 35/40 cm e l'altezza tra la rampa ed il solaio superiore di soli 119 cm! Non rispondendo ai requisiti minimi di sicurezza, la scala dovrà essere perciò demolita.

L'altezza interna al piano terra è di 2,90 m, al piano seminterrato è di circa 2,14 m, tranne nel servizio igienico dove misura 2,06 m per la quota maggiore del piano di calpestio.

Soglie e davanzali al piano terra sono in marmo, come anche la soglia del portoncino d'ingresso al piano seminterrato; le finestre di questo piano invece hanno i davanzali realizzati con le piastrelle in graniglia di marmo viste al pavimento del piano superiore.

I portoncini sono a due ante in legno; le finestre sono pure in legno, tranne quella della cucina e della camera con camino che sono in alluminio, così come i doppi infissi esterni. Nessun infisso presenta caratteristiche di risparmio energetico. Grate esterne in metallo sono installate nella finestra di cucina e in quella della camera da letto del seminterrato. Tapparelle avvolgibili plastiche di colore verde completano tutte le finestre del piano terra, mentre sono presenti solo scurini al piano seminterrato, fuorché nella finestra della camera col camino.

Le porte interne sono tamburate in legno con vetro. Una porta pieghevole a soffietto in pvc chiude il servizio igienico che è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno. È privo di finestra e non dispone neppure di un impianto di aerazione forzata. Il bollitore elettrico da 50 litri per l'acqua calda sanitaria si trova esternamente al bagno, in una nicchia della camera con camino.

L'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia e parzialmente di tipo esterno, a vista. È datato ed andrebbe messo a norma.

Sono presenti le sole predisposizioni per due split a pompa di calore, mai installati, uno per il soggiorno del piano terra, l'altro per la camera con camino del seminterrato. Non esiste altro impianto di riscaldamento.

Ovunque lo stato di manutenzione è pessimo; è necessario rifare gli intonaci interni del piano seminterrato, isolare meglio l'edificio dal contatto col terreno, impermeabilizzare in corrispondenza dei punti di infiltrazione d'acqua meteorica dal tetto, ritinteggiare l'immobile sia all'interno che all'esterno, aggiornare l'impianto elettrico.

Inoltre, l'unico servizio igienico dell'abitazione è privo di finestra e posto al piano inferiore, con una scala di collegamento non solo scomoda, ma addirittura pericolosa.

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.
(Cfr. All. 6 – *Rilievo fotografico*).

È da segnalare, inoltre, che l'immobile in oggetto presenta diverse difformità dal progetto autorizzato. Innanzitutto, risulta essere stato eseguito un frazionamento privo di autorizzazione dell'immobile originale in due unità. Inoltre, nel progetto non è prevista la scala di collegamento tra i due piani; per quanto sopra, è evidente che non fosse autorizzata, così come privo di autorizzazione è il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del piano seminterrato, il quale non presenta un'altezza interna congrua per locali abitativi. Tali difformità dal progetto assentito saranno precisate più avanti (cfr. Risposta al quesito 6) e saranno altresì oggetto di valutazione 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, la superficie commerciale sarà data da:

Superficie lorda piano terra (*):	44,95 m ²	100%=	44,95 m ²
Superficie piano seminterrato:	54,95 m ²	50%=	27,47 m ²
Superficie ballatoio:	5,45 m ²	30%=	1,63 m ²
Superficie ripostiglio:	2,50 m ²	25%=	0,62 m ²
Superficie cortili:	23,15 m ²	10%=	2,31 m ²

Totale Superficie commerciale:
(Superficie che arrotonderò a 77,00 m²)

76,98 m²

(*) In considerazione del fatto che lo stato assentito dell'immobile prevede la destinazione d'uso residenziale solo per la porzione al piano terra, sarà solo quest'ultima ad essere conteggiata come superficie lorda principale. Le superfici che si sviluppano al piano seminterrato saranno perciò conteggiate come pertinenze

dell'immobile principale (piano terra) in collegamento diretto.

Dati catastali

L'immobile è attualmente così censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 183, Particella 241, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 60 m², Totale escluse aree scoperte 57 m², Rendita € 162,68, via Fratelli Cervi, piano S1, intestato
- Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 183, Particella 241, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 46 m², Totale escluse aree scoperte 44 m², Rendita € 135,57, via Fratelli Cervi, piano T, intestato

L'immobile (interamente inteso) confina a nord col Sub. 3, al piano seminterrato, e col Sub. 5, al piano terra, ad est con la Particella 243, a sud con la Particella 242, ad ovest con la via Fratelli Cervi (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 univocamente l'immobile: 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 depositate in Catasto sono due, una per il piano terra ed una per il piano seminterrato, mentre l'unità immobiliare è solo una, distribuita sui due livelli collegati internamente da una scaletta in muratura (Cfr. All. 3 – *Planimetrie catastali*; All. 5 – *Planimetrie stato dei luoghi*).

Considerando le difformità dal progetto autorizzato, molte delle quali insanabili, come

precisato meglio in Risposta al Quesito 6, non è possibile riportare in planimetria la situazione reale, dunque al momento le due planimetrie verranno lasciate invariate. Dopo la vendita, ottenuto il titolo edilizio per le difformità sanabili e ripristinato l'immobile per quelle non sanabili, dovranno essere variate, con specifico riferimento a quella del piano seminterrato che rappresenta in maniera errata anche la forma e dimensione del ripostiglio nel cortile.

I costi di tali variazioni planimetriche catastali saranno quindi scomputati dal valore di mercato del bene.

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

Risposta al Quesito 5:

L'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente Programma di Fabbricazione (P. di F.), in una Zona B (Zone residenziali di Espansione Urbana), mentre secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R., adottato nel Luglio 2020, in una Zona B1 (Zona residenziale di completamento). È inoltre sottoposto a SUA (Strumento Urbanistico Attuativo) e ricade in area Hg1 (Pericolosità da frana moderata), mentre non risulta soggetto a rischio idraulico.

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'immobile in oggetto è parte di un edificio autorizzato con Licenza di costruzione n. 226 del 19/04/1961: il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio con un piano seminterrato destinato ad ospitare dei magazzini, ed un piano terra con un'unità residenziale costituita da 4 vani più accessori (Cfr. All. 7 – Lic. Ed. n. 266/61, elaborato allegato e Abitabilità).

In seguito a questa realizzazione, ed all'ottenimento conseguente del Permesso di Abitabilità, l'immobile è stato frazionato in due unità immobiliari, ognuna costituita da una porzione di piano seminterrato ed una di piano terra. La metà che è oggetto di questa perizia ha subito ulteriori modifiche non autorizzate tra cui la realizzazione di una scala interna di collegamento tra i due piani.

L'Abitabilità ottenuta ha perciò perso ogni validità.

Tra tutte le modifiche non autorizzate, alcune sono sanabili con presentazione di apposita pratica di Accertamento di conformità, per le altre bisognerà provvedere al ripristino come da progetto.

Le difformità sanabili sono:

- Il frazionamento dell'immobile originale in due;
- La realizzazione della finestra di cucina;
- La diversa distribuzione interna del seminterrato.

La difformità principale, ovvero il frazionamento in due dell'intero fabbricato, tenuto conto che coinvolge anche l'altra metà, e dunque l'altra proprietà, è di non facile risoluzione poiché potrà essere sanata, dopo la vendita, solo con un'unica pratica per le due unità immobiliari. La sanatoria comprende anche il reperimento della superficie necessaria ad un posto auto per ogni unità immobiliare; ove non disponibile, tale superficie si potrà monetizzare, con una somma stimata, per la sola unità immobiliare in oggetto, in 2.087,50 € da versare al Comune una tantum.

I costi per la pratica di Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, ammontano a circa 1.500,00 €, e comprendono la parcella del tecnico che deve presentare la pratica, oltre agli oneri ed alle sanzioni previste.

Per le difformità non sanabili, si dovrà provvedere al ripristino come da progetto, e precisamente:

- a) Realizzazione della scaletta interna di collegamento tra i due livelli. La scala non solo non era prevista in progetto, inoltre è talmente fuori norma da non poter essere "sanata"; dovrà essere perciò demolita;
- b) Esecuzione del cambio di destinazione d'uso del seminterrato in residenziale. In progetto erano previsti dei magazzini, quindi la destinazione d'uso era non residenziale ma, considerata l'altezza interna di 2,14 m, inferiore a quella minima prevista per la residenza pari a 2,70 m, non è nemmeno possibile "sanarla". In questo piano non potranno quindi trovare posto dei locali residenziali, come camere e soggiorno, ma solo locali di sgombero o cantine.
- c) Sarà necessario dotare il piano terra, che è la sola parte con destinazione residenziale, di un servizio igienico, preferibilmente là dove è stato erroneamente indicato in planimetria catastale, quindi al posto della scaletta interna.

I costi per il ripristino delle difformità non sanabili ammontano a circa € 10.000,00.

Tutti i costi indicati per la sanatoria ed il ripristino dei luoghi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 14).

Un'ultima precisazione riguarda la scala di accesso al piano terra da via Fratelli Cervi: ben due gradini poggiano sul marciapiede comunale: occorre ottenere un'Autorizzazione permanente dell'utilizzo del suolo pubblico da parte del Comune di Tempio Pausania.

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 esiste un condominio, perciò le sole spese da considerare sono le normali utenze domestiche.

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:

Vista la non divisibilità in natura del bene, 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 non è pignorato pro quota, ma 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:

Attualmente l'immobile è libero e non risultano contratti registrati relativi allo stesso.

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 fa riferimento alla categoria di "Abitazioni di tipo economico" con Stato conservativo "da ristrutturare" o, quando non presente tale categoria, con Stato conservativo "Normale".

La valutazione sintetico - comparativa

Il primo 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, i cinque esempi riportati sono ubicati tutti nel centro cittadino e si possono classificare in una categoria economica/da ristrutturare. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 8 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Quadrilocale S. Lorenzo	130 m ²	€ 49.000	€/m ² 376,92
Quadrilocale via Careddu	100 m ²	€ 38.000	€/m ² 380,00
Trilocale v. Agricoltori	60 m ²	€ 27.000	€/m ² 450,00
Trilocale v. Bellini	86 m ²	€ 45.000	€/m ² 523,25
Terratetto via Goretti	111 m ²	€ 60.000	€/m ² 540,54

Si ritiene di utilizzare il prezzo unitario medio, pari a 454,14 €/m²:

- Valore comp = 454,14 €/m² x 77 m² = 34.968,78 €

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

La seconda 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", che ingloba l'area in esame, applicabili all'immobile oggetto della presente stima, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" con stato conservativo "normale", costantemente in calo negli ultimi semestri, vanno nel 2021 da un minimo di 580 ad un massimo di 850 €/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 la tipologia indicata, di 622 €/m², ed uno massimo di 819 €/m².

Si ritiene di utilizzare il valore medio tra quelli minimi indicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, ridotto del 15%, poiché l'immobile non rientra nella categoria di "Stato conservativo normale", ma necessita di interventi di ripristino e ristrutturazione; il valore è pari a 510,85 €/m²:

$$\text{Valore Borsini} = 510,85 \text{ €/m}^2 \times 77 \text{ m}^2 = 39.335,45 \text{ €}$$

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 delle planimetrie, quelli per la sanatoria delle difformità edilizie, quelli per i lavori di ripristino, nonché quelli per gli oneri giuridici non eliminabili (Cfr. Risposte ai Quesiti 4 e 6):

Valore medio (34.968,78 € + 39.335,45 €) /2:	37.152,11 €
Riduzione del 5%:	1.857,60 € -
Aggiornamento catastale planimetrie:	1.000,00 € -
Costi sanatoria difformità edilizie:	3.587,50 € -
Lavori di ripristino:	10.000,00 € -
Oneri giuridici:	294,00 € -

Valore corretto: 20.413,01 € (arrotondato: 20.500,00 €).

Valore finale di stima: € 20.500,00 (Euro ventimilacinquecento/00)

Conclusioni

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

Olbia, 22 Novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Visure storiche;*
- 3) *Planimetrie catastali;*
- 4) *Verbale del sopralluogo;*
- 5) *Planimetria dello stato dei luoghi;*
- 6) *Rilievo fotografico;*
- 7) *Lic. Ed. n. 266/61, elaborato allegato e Abitabilità;*
- 8) *Annunci di immobili simili su internet.*